

Zienswijzennota bestemmingsplan Rhijnhaeghe

Gemeente Bunnik



Versie 19 maart 2018

Inhoudsopgave

	blz
1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Aanpassingen van het bestemmingsplan	39
Bijlagen	43
1. Parkeerdrukmeting	43
2. Woningbouwprogramma Gemeente Bunnik	46
3. Visie op wonen Bunnik 2017-2021	47
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
5. Toetsing geluidsreflecties	50

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Rhijnhaeghe is een gedetailleerd bestemmingsplan, welke de juridisch-planologische regeling bevat voor de ontwikkeling van maximaal 91 woningen ter plaatse van een (nu nog) kantoorlocatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met 13 december 2017. In totaal zijn er 456 zienswijzen ingediend. Zienswijze 452 vervalt, omdat deze gelijk is aan zienswijze 22. Zienswijze 296 is vervallen omdat deze is ingetrokken. Zienswijze nummer 3 en 24 tot en met 455 zijn identiek. Deze zienswijzen zijn gelijk aan de standaard zienswijze die door de wijkvereniging in de buurt is verspreid. Een aantal andere zienswijzen is gedeeltelijk gelijklopend als zienswijze 3, maar voorzien van een persoonlijke aanvulling.

Zienswijze 436, 437, 440 tot en met 451, 453, 455 en 456 zijn na 13 december 2017 bij de gemeente gebracht of per post verzonden. De raad wordt voorgesteld deze zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren.

In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen. De indieners van de zienswijzen hebben bericht ontvangen dat de zienswijze is ontvangen en onder welk nummer hun zienswijze geregistreerd staat.

2. Zienswijzen

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

1. Vitens		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
1.1	Vitens verzoekt om grondwaterbeschermingsgebied in het bestemmingsplan op te nemen conform Provinciale Milieu Verordening (PMV) en doet daartoe een tekstvoorstel.	De Toelichting wordt aangepast conform het tekstvoorstel van Vitens.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot volgende aanpassing van bestemmingsplan: - In de toelichting bij paragraaf 4.3 wordt de tekst over het grondwaterbeschermingsgebied vervangen conform het tekstvoorstel van Vitens.	

2. Indiener 2		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
2.1	Indiener is blij met de herbestemming naar woningen, dit komt de doorstroming ten goede.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.2	Indiener geeft aan dat er gerekend is met veel te hoge parkeernormen. - De gehanteerde Parkeernota is sterk verouderd en sluit niet aan bij de feitelijke ontwikkeling van autobezit in Bunnik en omliggende gemeenten. Deze informatie is gebaseerd op CBS data en klimaatmonitor.databank.nl - De locatie is uitstekend ontsloten via OV (bushalte en treinstation op loopafstand), ligt aan een doorgaande fietsroute. (2^e) autoafhankelijkheid ligt op deze locatie lager dan elders in Bunnik. - Op loopafstand is (nu al) voldoende beschikbaarheid van deelauto's op loopafstand, indien gewenst kan het autodelen worden uitgebreid. - Tussen nu en 2030 wordt algemeen verwacht dat in Nederland een verdere verschuiving zal plaatsvinden van autobezit, richting gedeelde auto's en zelfrijdende auto's. Zeker in de Randstad zal de behoefte aan parkeervoorzieningen verder dalen, ook in een stedelijke agglomeratie zoals de kern Bunnik.	De huidige Parkeernota is vastgesteld in 2008. Medio 2017 is naar aanleiding van uw inspraak in het Open Huis over de kaders voor Rhijnhaeghe, onderzocht of de gehanteerde normen nog actueel zijn gezien ontwikkelingen in het autobezit. Het is zo dat deelauto's in opkomst zijn, wat leidt tot een lager autobezit, maar bij senioren is het autobezit toegenomen. Het bureau Sweco heeft de Parkeernota van Bunnik beoordeeld en geeft aan dat de gehanteerde parkeernormen van de gemeente Bunnik passen in de bandbreedte van het CROW. Sweco adviseert de gemeente Bunnik te gaan werken met bandbreedtes en meer specifiek per locatie en in overleg met de ontwikkelaar/gebruiker een parkeernorm per locatie op te leggen. Sweco constateert ook dat lagere parkeernormen met name mogelijk zijn als de gemeente aanvullend beleid instelt (denk aan betaald parkeren), of als er bijvoorbeeld in de omgeving geheel geen parkeergelegenheid is. Aanvullend beleid is in Bunnik nog niet ingesteld. De gemeente wenst de parkeernota algeheel te herzien, waarbij de nieuwste ontwikkelingen worden meegenomen, maar het uitgevoerde onderzoek leidt er niet toe om voor het bestemmingsplan andere kaders te hanteren dan de vastgestelde Parkeernota. Wel wordt op basis van uw zienswijze een afwijkmogelijkheid in de Regels toegevoegd om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning af te wijken van de in de Parkeernota opgenomen normen, als voldoende onderbouwd wordt dat het autobezit lager is, door bijvoorbeeld de huisvesting van specifieke doelgroepen en of de realisering van

		deelauto parkeerplaatsen. b. Gemeente is het met de indiener van de zienswijze eens dat de locatie zeer gunstig ligt ten opzichte van het openbaar vervoer en goede fietsverbindingen naar het centrum heeft. Dit is echter op dit moment onvoldoende aanleiding om de Parkeernota niet als uitgangspunt te nemen voor het benodigde aantal parkeerplaatsen in de bestemmingsplanprocedure. c. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning kan, mits goed onderbouwd, van de parkeernorm worden afgeweken. Bijvoorbeeld wanneer aantoonbaar wordt gemaakt dat het autobezit binnen het plan lager is dan de norm en dat er dus minder parkeerplaatsen nodig zijn. Gezien de doelgroep van het plan, waaronder veel starters en senioren, is dit aannemelijk. Een maatregel als autodelen, of het gebruik van deelauto's op loopafstand, zou hierbij betrokken kunnen worden. Als bij de omgevingsvergunning aangetoond kan worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, kan de gemeente besluiten bij realisatie minder parkeerplaatsen aan te laten leggen. In dit geval zou een reserveringsconstructie voor de resterende parkeerplaatsen kunnen gelden. De reserveringsconstructie houdt in dat deze plaatsen alleen gerealiseerd worden wanneer daartoe directe noodzaak bestaat. Het bestemmingsplan biedt hiervoor dan wel de ruimte. d. In de bestemmingsplanprocedure moet getoetst worden aan het huidige beleid. Als de noodzaak voor parkeerplaatsen vervalt kunnen deze parkeerplaatsen in de toekomst anders ingericht worden.
2.3	Met een lagere parkeernorm zou het eventueel mogelijk zijn om af te zien van de halfverdiepte garage, waardoor het appartementengebouw lager kan worden.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Gezien het programma en het aantal in de halfverdiepte parkeergarage geplande parkeerplaatsen, is een plan zonder parkeergarage niet haalbaar. Daarnaast blijft een verdiepte parkeergarage wenselijk om parkeren op maaiveld in de openbare ruimte zo klein mogelijk te houden. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.
2.4	Het zou goed zijn om parkeerplaatsen op maaiveldniveau zo aan te leggen dat ze bij gebleken 'overtolligheid' kunnen worden omgezet naar groen of speelruimte.	De opmerking van Indiener is begrijpelijk en wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit komt aan de orde in de volgende fase van het project, bij de uitwerking van de openbare ruimte. De strekking van de reserveringsconstructie zoals genoemd onder 2.2 heeft hetzelfde doel als het voorstel van Indiener, maar een ander uitgangspunt, namelijk dat bij realisatie minder parkeerplaatsen worden aangelegd waardoor eveneens groen of speelruimte behouden wordt.
2.5	Indiener waarschuwt dat er in dit plan geen parkeerplaatsen moeten worden aangelegd omdat er in de omliggende buurten veel geparkeerd wordt door overloop vanuit kantoren stationsgebied en forenzen naar de Uithof. Dat moet op een andere manier worden opgelost.	De parkeerplaatsen die worden aangelegd zijn bedoeld voor het voorliggende plan. Met het fenomeen wat door Indiener wordt beschreven, de overloop van parkeren vanuit kantoren in het stationsgebied en het forenzen parkeren, wordt binnen dit plan geen rekening worden gehouden. Hiervoor dient de gemeente, indien dit in de toekomst nodig blijkt, andere maatregelen te treffen. Wel benadrukt de gemeente op basis van het uitgevoerde

		Parkeerdrukmeting dat er in de huidige situatie geen sprake is van parkeerdruk. De Parkeerdrukmeting wordt toegevoegd als bijlage in de Toelichting van het bestemmingsplan.
2.6	Indiener geeft aan dat de veiligheid van fietsers niet in gevaar mag omen. In het plan doorkruisen auto's de doorgaande fietsroute op de JF Kennedylaan tweemaal (in en uit). Het is van belang dat dit op een veilige manier wordt vormgegeven (drempel, belijning, voldoende verlichting) met voorrang voor doorgaande fietsers.	De opmerking van Indiener is terecht, echter de vormgeving van de in- en uitritten ter plaatse van de fietsroute langs de JF Kennedylaan is in het kader van dit bestemmingsplan nog niet uitgewerkt. Hieraan zal in de vergunningenfase aandacht besteed worden, waarbij erop dit moment vanuit wordt gegaan dat zowel de JF Kennedylaan als de ontsluitingsstraat in het plangebied 30 km zone zijn. Dan heeft al het verkeer van rechts voorrang.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren.	

3. Indiener 3

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
3.1	Het eerdere plan van Sustay (de projectontwikkelaar) uit 2016, met 116 woningen, is destijds door B&W afgewezen omdat het niet voldeed aan de doelstelling dat Bunnik dorps, groen en ruimtelijk moet blijven. Projectontwikkelaar heeft nu een plan met 91 woningen, maar de gebouwen zijn even hoog en massaal gebleven als in het eerdere plan. Volgens Indiener past dit niet in de belangrijkste doelstelling van de gemeente en laat de gemeente zich leiden door het financiële belang van de projectontwikkelaar.	Hetgeen indiener stelt over de behandeling van het vooroverlegplan van de ontwikkelaar in het college in 2016 is niet correct. Het plan is niet afgekeurd omdat 'Bunnik dorps, groen en ruimtelijk moet blijven'. Het college heeft toentertijd besloten het vooroverlegplan niet verder in behandeling te nemen om dat het plan te veel conflicteerde met bestaande beleidsdocumenten en in gang gezet beleid zoals de Strategische Agenda. Het college stond wel achter de herontwikkeling van Rhijnhaeghe en nodigde de ontwikkelaar uit om met een nieuw plan te komen dat beter past en kan rekenen op meer draagvlak. Het college wilde de herontwikkeling ook betrekken in de discussie met de raad over de Visie op Wonen Bunnik 2017-2021. Vervolgens heeft de gemeente kaders gesteld voor de locatie. Aan de hand van deze kaders is de ontwikkelaar met een aangepast plan gekomen. Het aantal woningen is fors naar beneden bijgesteld. De afstand van de woningen tot de omliggende wegen is vergroot waardoor de gemeentelijke groenstructuur behouden kan blijven en er is in het midden van het plangebied een groengebied opgenomen. Daarnaast wordt een zeer gedifferentieerd woningbouwprogramma voorgesteld dat in lijn is met de Visie op wonen Bunnik 2017-2021. En als laatste belangrijke punt is dat het plan, voor wat betreft het parkeren, inmiddels voldoet aan de Parkeernota. Er worden meer parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd, waarvan een groot deel in een ondergrondse parkeergarage hetgeen resulteert in meer groen in de openbare ruimte. Dit is reden voor de gemeente om dit bestemmingsplan in procedure te brengen. De gemeente heeft verder getoetst of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De verantwoordelijkheid voor de exploitatie ligt niet bij de gemeente maar bij de ontwikkelaar. Voor een uitgebreidere beantwoording van de inhoudelijke argumenten wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2 tot en met 3.10.
3.2	De wijkvereniging (burgers) hebben een alternatief plan voorgesteld waarmee Bunnik wel dorps, groen	De wijkvereniging heeft <u>geen</u> alternatief plan aan de gemeente voorgesteld of ingediend. Wel heeft zij als

	en ruimtelijk blijft. De gemeente heeft dit initiatief genegeerd. Dit alternatief betreft het realiseren van een appartementsgebouw op dezelfde locatie als het huidige kantoor.	reactie op de kaders van de gemeente een beknopte financiële analyse voorgelegd waarin de wijkvereniging een aantal alternatieven financieel en inhoudelijk heeft beoordeeld. De alternatieven waren niet uitgewerkt in een plan en bovendien leken ze niet aan te sluiten op de wens van de gemeente om een gedifferentieerd woningprogramma te realiseren, dat tegemoet komt aan de lokale woonbehoefte en kan leiden tot doorstroming op de woningmarkt. Ook verschilden wijkvereniging en gemeente teveel over het te behouden particuliere groen. Om deze reden is de gemeente hierop niet verder ingegaan. Nadat het bestemmingplan ter inzage gelegd is, heeft de Wijkvereniging collegeleden ervan in kennis gesteld dat zij in de wijk een flyer gingen verspreiden waarbij zij de voorkeur uitspraken voor appartementen op de locatie van het huidige kantoorgebouw.
3.3	Het plan voorziet in 91 woningen, oftewel 80 woningen per hectare, dit aantal is te hoog in vergelijking met het dorpse karakter van onze wijk en het dorp; 20-25 woningen per hectare.	In Bunnik, en ook de Kromme Rijnwijk staan voornamelijk grondgebonden woningen. Daarom is er in Bunnik juist veel vraag naar appartementen in diverse sectoren. Deze locatie aan de rand van de Kromme Rijnwijk, leent zich hiervoor. Gestapelde bouw leidt tot een grotere woningdichtheid per hectare. Het kan zijn dat de gemiddelde woningdichtheid 20-25 ha per hectare is. Ook in de Kromme Rijnwijk zijn er buurten waar de dichtheid hoger is. Denk aan de Vletweide waar meerdere appartementengebouwen staan. In de vastgestelde Visie op wonen Bunnik 2017-2021 is het volgende hierover opgenomen: Typisch Bunnik. '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 ontwerp en de juiste balans tussen bebouwd oppervlak, enerzijds en de openheid en groen anderzijds. Waar ruimte is en accenten gewenst zijn, is gestapeld bouwen passend bij de dorpse schaal een goede, eigentijdse invulling.'
3.4	De geplande appartementsgebouwen worden 14-17 meter hoog, 17 meter is vergelijkbaar met 6 verdiepingen. Dit wordt het hoogste wooncomplex van Bunnik, met een gevellengte van in totaal ca. 150 meter. Deze hoogte en omvang is volledig in strijd met het uitgangspunt van de gemeente dat de schaal en maat dorps moet zijn.	Ten onrechte wordt gesteld dat er sprake is van een gesloten wand van 150 m met een hoogte van 14-17 meter. Aan de Van Zijldreef is sprake van twee gebouwen waarvan een met een lengte van 44,5 m en een hoogte van maximaal 12 m met daarnaast een gebouw van 52 m met een hoogte van 14 m. Aan de Provincialeweg gaat het om een gebouw van 57 m, eveneens van 14 m. Alleen op de hoek van de Van Zijldreef – Provincialeweg is de maximale bouwhoogte 17 m. De vier-laags bebouwing die door middel van het plan mogelijk wordt gemaakt is niet uniek in Bunnik. Ook op andere locaties in het dorp Bunnik, waaronder de huidige kantorenlocatie, het appartementencomplex schuin tegenover het plangebied, de Vletweide, het recente plan De Gaarde, en in het centrum tegenover de Rabobank en op het Slot zijn vier-laags gebouwen aanwezig. De hoogte van 14 meter resulteert ook nadrukkelijk uit de keuze voor een halfverdiepte parkeergarage onder het gebouw. De keuze voor een accent op de hoek van de Van Zijldreef – Provinciale weg van het appartementengebouw resulteert in een maximale bouwhoogte van 17 m alleen ter plaatse van de hoek. De Visie op wonen Bunnik 2017-2021 geeft aan dat waar ruimte is en accenten gewenst zijn, gestapeld bouwen passend is bij

		de dorpse schaal en een goede, eigentijdse invulling. De schaal en maat van het gebouw kan dorps blijven, dit hangt af van de verdere architectonische uitwerking van het gebouw. Het beeldkwaliteitsplan, dat door de Welstandscommissie op 20 december 2017 van een positief Welstandsadvies is voorzien, bevat hiervoor de kaders. Aanbevelingen uit het overleg met Welstand zijn overgenomen en zijn in het plan verwerkt, waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het bouwplan, welke bepalend zijn voor de uitstraling. Het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Het beeldkwaliteitplan gaat onderdeel vormen van de Welstandsnota en daarmee als toetsingskader bij de vergunningsaanvraag. Door de ontwikkelaar/initiatiefnemer wordt momenteel gekeken of een betere benutting van het hoogteverschil op het terrein (het middengedeelte ligt lager dan de randen) effecten kan hebben op de ervaren hoogte van het appartementengebouw vanaf de randen van het plangebied. Een diepere parkeerbak zou ervoor kunnen zorgen dat de bouwhoogte van het appartementengebouw verminderd. Om tegemoet te komen aan de bezwaren zal in de regels worden vastgelegd dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd, met uitzondering van het accent op de hoek Van Zijldreef – Provincialeweg van het gebouw), waar vijf woonlagen mogelijk zijn. In de Toelichting wordt de Visie op Wonen Bunnik 2017-2021 toegevoegd als beleidsdocument van de gemeente Bunnik.
3.5	Een heel belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de huidige situatie is de brede (15-20 meter) en parkachtige groene zoom rondom het gebouw (zie hfst. 2.1 van de Toelichting op het bestemmingsplan, voortaan genoemd Toelichting). Deze gaat voor 80% verloren door het voorgestelde plan, inclusief 18 bomen. Er blijft slechts een strookje van 5 meter over. Daardoor gaat een groot deel van de ruimtelijke kwaliteit verloren terwijl, volgens de Strategische Agenda, nieuwe bebouwing op inbreidingslocaties juist ruimtelijke kwaliteit moet toevoegen.	De argumentatie van Indiener wordt niet gevolgd. De gemeente heeft in de kaders aangegeven waarde te hechten aan een groen omzoomde ruimte, maar ook de woonkwaliteit van de bewoners in de nieuwe wijk/buurt belangrijk te vinden en daarom ook hecht aan groen in het binnengebied. Per saldo leidt dit planologisch gezien tot een toename van de hoeveelheid groen, met name vanwege de groene binnenruimte die wordt gerealiseerd. Deze groene binnenruimte is door de gemeente als kader gesteld. Het voorliggende plan heeft meer groen zeker gesteld dan het vigerende bestemmingsplan. De groene zoom aan de buitenrand ter plaatse van de van Zijldreef is privaat (en niet openbaar) groen, maar heeft in werkelijkheid een bestemming kantoor. Op basis van deze bestemming wordt ook ander gebruik op deze locatie toegestaan, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen. In het voorliggende plan wordt minimaal 5 meter aan de buitenzijde van het plangebied als Groen en deels als Tuin bestemd. Het deel met de bestemming Groen wordt in eigendom overgedragen aan de gemeente als openbaar groen. Indien er vergeleken wordt dient dit dus te gebeuren op basis van de bestemming en niet op basis van de particuliere invulling.
3.6	a. De appartementengebouwen komen op slechts 5 meter afstand te staan vanaf het trottoir. In combinatie met de hoogte (14-17 meter) en de lengte (totaal ca. 150 meter) zullen de gebouwen	De indiener concludeert ten onrechte dat de hoogte en lengte van de bebouwing in strijd zijn met de doelstellingen van de gemeente. De Strategische Agenda Bunnik uit 2016 doet geen kwantitatieve uitspraak over

	een massaal en sterk stedelijk karakter krijgen. Ook dit is in strijd met de doelstellingen van de gemeente. b. Volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de Toelichting (hfst. 2.2) is langs de van Zijldreef en de Provinciale weg geen stedelijke gesloten wand wenselijk. Een hoekvormig gebouw met een totale lengte van ca. 150 meter, met slechts een enkele doorgang van 12 meter, met een hoogte van 14-17 meter heeft een sterk stedelijk karakter. Daarmee verdwijnt het dorpse karakter, in strijd met de Strategische Agenda.	bebouwingsdichtheid, hoogte en massa. De uitgangspunten van dit beleidsstuk zijn vastgesteld op hoofdlijnen. Ten onrechte wordt gesteld dat er sprake is van een gesloten wand van 150 m met een hoogte van 14-17 meter. Aan de Van Zijldreef is sprake van twee gebouwen waarvan een met een lengte van 44,5 m en een hoogte van maximaal 12 m met daarnaast een gebouw van 52 m met een hoogte van 14 m. Aan de Provincialeweg gaat het om een gebouw van 57 m, eveneens van 14 m. Alleen op de hoek van de Van Zijldreef – Provincialeweg is de maximale bouwhoogte 17 m. Bij de beoordeling van het plan in 2016 met vergelijkbare hoogte geeft het college aan dat de hoogte van de voorgestelde bebouwing past bij de Bunnikse maat en schaal. Desalniettemin is het belangrijk op welke manier deze gebouwen architectonisch worden uitgewerkt. Onderdeel hiervan is de gewenste percelering van de bebouwing en de variatie in massa en volumes, bijvoorbeeld in de vorm van enkele accenten, in hoogte, gevelsprongen, en het toepassen van een 'setback' van (een deel) van de bovenste verdieping. Dit is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is door de Welstandscommissie van een positief Welstandsadvies voorzien.
3.7	De van Zijldreef is onderdeel van de groene hoofdstructuur van de wijk. Het groene karakter van de wijk heeft aan de ingang van de wijk, langs het eerste stuk tussen de Provinciale weg en de Kennedylaan, een extra accent gekregen door het ruime profiel van de van Zijldreef en vooral door de grote tuin rondom Rhijnhaeghe. Dit accent gaat bij uitvoering van het bestemmingsplan volledig verloren. In de randvoorwaarden van dit plan (zie Toelichting hfst.2.2 , ad.2) staat zelfs: "het groene karakter bij de entree van de wijk op de locatie Rhijnhaeghe moet behouden blijven". Geconstateerd wordt dat aan deze voorwaarde niet wordt voldaan.	In het Groenbeleidsplan is de Van Zijldreef als groene hoofdstructuren in de wijk benoemd. Deze hoofdstructuur is beschreven. Voor de Van Zijldreef gaat het om de dubbele bomenrijen in brede grasstroken aan weerszijden van de wijkontsluitingsweg. Het groene karakter van de Van Zijldreef blijft door dit plan behouden. De dubbele bomenrijen blijven gehandhaafd en daarnaast duurzaam veilig gesteld door aan de rand van het plangebied een 5 meter zone als Groen of als Tuin te bestemmen en vrij te houden van bebouwing.
3.8	In het plan wordt ervan uitgegaan dat er 8 nieuwe parkeerplaatsen langs de van Zijldreef worden aangelegd. Indiener geeft aan dat dit het extra ruime profiel van de van Zijldreef aantast en dat hiermee openbaar groen verloren gaat.	De aanleg van parkeerplaatsen tast het ruimte profiel van de Van Zijldreef niet aan. Verderop in de Van Zijldreef zijn ook parkeerplaatsen opgenomen in het profiel. De parkeerplaatsen liggen hier in de grasstrook. De grasstroken met de bomenrijen zijn bestemd als verkeersbestemming en het is dus planologisch mogelijk hier parkeerplaatsen aan te leggen. De gemeente zegt wel toe om als er minder parkeerplaatsen nodig zijn allereerst de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef uit het plan te halen. Als bij de omgevingsvergunning aangetoond kan worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, bijvoorbeeld als gevolg van de realisatie van autodeelparkeerplaatsen, zou een reserveringsconstructie voor de parkeerplaatsen aan de Van Zijldreef kunnen gelden. De reserveringsconstructie houdt in dat deze plaatsen alleen gerealiseerd worden wanneer daartoe directe noodzaak bestaat. Hiermee zouden de 8 parkeerplaatsen langs de van Zijldreef niet gerealiseerd hoeven te worden. Voorgaande toelichting wordt opgenomen bij de paragraaf over Verkeer en Parkeren in de Toelichting op het bestemmingsplan.
3.9	In het plan wordt gebruik gemaakt van de bestaande	De gemeente heeft in 2017 een Parkeerdrukmeting

	openbare parkeerplaatsen langs de Kennedylaan (totaal 16). Dit is in strijd met de Parkeernota Bunnik uit 2008, waarin staat dat er eerst onderzoek moet worden uitgevoerd naar de parkeerdruk in de omgeving voordat openbare parkeerplaatsen mogen worden gebruikt. Want een nieuwe ontwikkeling mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken. Nu al is er in deze omgeving sprake van een grote parkeerdruk, die zal nog extra toenemen als gevolg van dit plan.	uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bij de Toelichting toegevoegd. Uit dit onderzoek komt niet naar voren dat er sprake is van een grote parkeerdruk. Er is sprake van parkeerdruk als 85% van de parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied bezet zijn. Op grote gedeelten van de dag lag dit percentage aanzienlijk lager. Het door de gemeente uitgevoerde parkeerdruk-onderzoek wat is uitgevoerd in de omgeving van het plangebied laat zien dat het toerekenen van 24 plaatsen aan het parkeeraanbod van het plan mogelijk is. Daarbij is uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Overdag kan een deel van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied gebruikt worden voor werkenden op het kantoren- en bedrijventerrein en 's-avonds voor bewoners. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat het niet te verwachten is dat als gevolg van het toerekenen van deze plaatsen aan het plan, in de omgeving van het plangebied parkeeroverlast ontstaat.
3.10	a. In de Toelichting op het bestemmingsplan (hfst.6) wordt gesteld dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Dit wordt aangetoond door te wijzen op een informatieavond in maart 2016! Maar toen werd het plan uit 2016 gepresenteerd en dat plan is volledig afgewezen door B&W. Dit is dus een onjuiste argumentatie. b. In het hele voortraject van het plan 2017, wat nu aan de orde is, heeft de projectontwikkelaar op geen enkele manier contact gezocht met de wijkvereniging. Zelfs na een verzoek daartoe van de wijkvereniging zelf is daarop niet ingegaan. c. Er is dus geen maatschappelijk draagvlak gezocht en gevonden, en dit terwijl ook in kaders voor dit project staat dat het college Sustay zal vragen de buurt te betrekken bij het uitwerken van de plannen.	a. De gemeente begrijpt de opmerking van Indiener, omdat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan een nog onvolledige weergave is gegeven van de wijze waarop de omgeving is betrokken bij de planvorming. De tekst is actueel opgeschreven tot aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Overigens klopt de weergave van de indiener over het voortraject zoals opgenomen in de zienswijze niet. Het plan uit 2016 is niet door B en W volledig afgewezen. De tekst over Inspraak en overleg in de Toelichting is wel erg kort, er is meer over het voortraject te melden, zoals al aangegeven is bij de beantwoording van uw zienswijze bij 3.1. De tekst over inspraak en overleg zal worden uitgebreid. Ook zal de tekst bij het kopje zienswijzen geactualiseerd worden. met daarin het resultaat van de ter inzagelegging. Deze Nota van Zienswijzen wordt als bijlage 7 bij de Toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. b. De ontwikkelaar heeft in 2016 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de buurt, waarbij wensen en bezwaren ten aanzien van het plan vanuit bewoners naar voren zijn gebracht. Ook is er in 2016 meermaals contact geweest met de wijkvereniging. De ontwikkelaar heeft dit gebruikt bij het ontwikkelen van een nieuw plan nadat de gemeente de kaders voor de locatie in mei 2017 heeft vastgesteld. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen zelf de hoofdpzet van het plan te bepalen, vanwege de strakke kaders van de gemeente, en de buurt te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen voor wat betreft de detaillering en de beeldkwaliteit. Inbreng van potentiële bewoners zijn dan ook welkom. Een eerste bijeenkomst over het plan is gecombineerd met de informatieavond van de gemeente over het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan Rhijnhaeghe op 20 november 2017.
	Conclusie zienswijze	

	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - In de Toelichting wordt een samenvatting van de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 toegevoegd als beleidsdocument. - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.
--	--

4. Indiener 4		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
4.1	Het eerdere plan van Sustay (de projectontwikkelaar) uit 2016, met 116 woningen, is destijds door B&W afgewezen omdat het niet voldeed aan de doelstelling dat Bunnik dorps, groen en ruimtelijk moet blijven. Projectontwikkelaar heeft nu een plan met 91 woningen, maar de gebouwen zijn even hoog en massaal gebleven als in het eerdere plan. Ook verdwijnt vrijwel al het groen rondom het huidige kantoorgebouw. Hierdoor conflicteert het plan wederom te zeer, net als in 2016, met de diverse bestaande beleidsdocumenten en actueel in gang gezet beleid zoals de Strategische Agenda. Volgens Indiener past dit niet in de belangrijkste doelstelling van de gemeente en laat de gemeente zich leiden door het financiële belang van de projectontwikkelaar.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.1. Aanvullend hierop wordt benadrukt dat het groen rondom het huidige kantoorgebouw, net als in het ontwerp uit 2016, als privaat groen dient te worden beschouwd. Planologisch is er echter geen grond voor behoud van deze groene zone omdat de huidige bestemming 'Kantoor' is en niet 'Groen' of 'Tuin'.
4.2	De gemeente negeert het initiatief van wijkvereniging Kromme Rijn die een alternatief plan voorgesteld waarmee Bunnik wel dorps, groen en ruimtelijk blijft.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.2.
4.3	Het plan voorziet in 91 woningen, oftewel 80 woningen per hectare, wat overeenkomt met de definitie "Stedelijk woonmilieu" van de provincie. Het aantal is te hoog in vergelijking met het dorpse karakter van onze wijk en het dorp; 20-25 woningen per hectare.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze bij 3.4. De provincie heeft geen opmerkingen op dit plan gemaakt, ook niet over de dichtheid.
4.4	Op geen enkele wijze is de noodzaak aangetoond om juist op deze locatie zoveel woningen te bouwen. In hoofdstuk 3.1 van de Toelichting wordt aangegeven dat er in de periode tot 2013-2028 (15 jaar) in Bunnik een woningbehoefte is van 275 woningen op inbreidingslocaties. Daarvan zijn er al 251 gerealiseerd en is er al een harde en zachte plancapaciteit van 236 woningen op inbreidingslocaties.	In de Toelichting in paragraaf 3.1 is de behoefteraming van de PRS voor de periode 2013-2028 opgenomen. De PRS is in 2016 herijkt (zie paragraaf 3.2), en hierin is opgenomen dat de behoefte voor de periode 2016-2028 nog steeds 1.275 woningen is, een forse opgave. In januari 2018 is de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 van de gemeente Bunnik vastgesteld, met nog actuelere en preciezere gegevens. Hierin zijn actuele behoefteramingen gemaakt, gerelateerd aan de regio Utrecht, en een overzicht van de plannen voor de periode 2015 – 2030. Dit overzicht zal toegevoegd worden in de Toelichting, net zoals een samenvatting van de Visie op wonen Bunnik 2017-2021. De conclusie blijft gelijk. In Bunnik is er een aanzienlijk verschil tussen de behoefte en de totale som van harde en zachte plancapaciteit. De ontwikkeling voorziet dus in een grote behoefte.
4.5	De Wijkvereniging heeft onderzocht of er 91	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de

	woningen moeten worden gebouwd om het project haalbaar te maken. Ook bij een kleiner aantal woningen resulteert het plan in een marktconform resultaat. Dit onderzoek is door een erkend bureau voor ons geverifieerd en als betrouwbaar beoordeeld.	beantwoording van de algemene zienswijze onder 3. Aanvullend hierop wordt benadrukt dat de gemeente nooit een uitspraak heeft gedaan over de economische uitvoerbaarheid van de door de Wijkvereniging in de financiële analyse opgenomen alternatieven. De gemeente heeft altijd voor ogen gehad een gevarieerd woningprogramma te realiseren. Het voorliggende plan voorziet hierin.
4.6	a. De geplande appartementsgebouwen worden 14-17 meter hoog, 17 meter is vergelijkbaar met 6 verdiepingen en valt onder de categorie “hoogbouw”. Het wordt daarmee het hoogste wooncomplex van Bunnik. Ter vergelijking het gebouw aan de overzijde (Kersenboogerd) is slechts 10,5 m. hoog. Deze hoogte en omvang (totaal ca. 150 m. lang) is volledig in strijd met het uitgangspunt van de gemeente dat de schaal en maat dorps moet zijn. b. Ook in de Strategische Agenda staat dat verdichting van de openbare ruimte de voorkeur verdient boven hoogbouw. c. De conclusie in de Toelichting dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de schaal van het dorp is onterecht en niet onderbouwd.	a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.4. Aanvullend hierop wordt benadrukt dat de gemeente veel belang hecht aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. De kaders die hiervoor zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan die door de Welstandscommissie van een positief advies is voorzien. b. In de Strategische Agenda wordt naast de zinsnede die de indiener van de zienswijze noemt ook de waarde van het groene karakter van Bunnik meermaals genoemd. Het gaat hier niet om verdichting van de openbare ruimte, maar van herontwikkeling van een particulier terrein. In de kaders is een afweging gemaakt over bebouwingsoppervlak in relatie tot de bouwhoogte hetgeen resulteert in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de kaders voor het groen. c. Zie de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.4.
4.7	Een heel belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de huidige situatie is de brede (15-20 meter) en parkachtige groene zoom rondom het gebouw. In hoofdstuk 2.1 van de Toelichting staat “Naast het openbare groen, oogt de wijk groen door het particuliere groen in de tuinen”. Dat geldt vooral voor het huidige kantoorgebouw. Dit zichtbare, particuliere groen gaat voor 80% verloren door het voorgestelde plan, inclusief 18 bomen. Er blijft slechts een strookje van 5 meter over aan de buitenkant van de appartementsgebouwen. Daardoor gaat een groot deel van de ruimtelijke kwaliteit verloren. Volgens de Strategische Agenda moet nieuwe bebouwing op inbreidingslocaties juist ruimtelijke kwaliteit toevoegen, hier is sprake van een verslechtering.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.5 alsmede de toevoeging onder 4.1. Zoals het er nu naar uitziet is het nodig om één boom in de openbare ruimte te kappen om een tweede inrit vanaf de JF Kennedylaan naar het plangebied te maken. Deze boom kan vervangen worden (gecompenseerd) in het groene middengebied van het plan.’ Er staan meerdere bomen in het plangebied. Dit zijn particuliere bomen. De stedenbouwkundige opzet waarbij de bebouwing aan de rand gesitueerd is en op de plek van het huidige gebouw een groen middengebied ontstaat, is het niet mogelijk in al deze bomen te handhaven. Conform de Bomenverordening 2017 is het niet noodzakelijk een kapvergunning aan te vragen voor particuliere bomen, mits ze niet als waardevolle of monumentale boom op de lijst staan. Dat is hier niet het geval. In het groene middengebied worden nieuwe bomen geplant.
4.8	a. De appartementsgebouwen komen op slechts 5 meter afstand te staan vanaf het trottoir. In combinatie met de hoogte (14-17 meter) en de lengte (totaal ca. 150 meter) zullen de gebouwen een massaal en sterk stedelijk karakter krijgen. Ook dit is in strijd met de doelstellingen van de gemeente, namelijk dat Bunnik dorps moet blijven. Het karakter van een straat, zo blijkt uit onderzoek, wordt grotendeels bepaald door de afstand van bebouwing tot de straat in combinatie met de hoogte van die bebouwing.	Voor de beantwoording wordt tevens verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.6. a. De gemeente acht vier lagen aan de Van Zijldreef en de Provincialeweg met een accent op de hoek Provincialeweg/Van Zijldreef passend omdat deze straten juist hele ruime profielen hebben. De afstand van de toekomstige bebouwing aan de Van Zijldreef tot de bestaande bebouwing is 55-60 m. De afstand van de nieuwe bebouwing langs de Provincialeweg tot aan de rand van de begraafplaats is eveneens minimaal 55 m.

	b. Volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de Toelichting (hfst. 2.2) is langs de van Zijldreef en de Provinciale weg geen stedelijke gesloten wand wenselijk. Een hoekvormig gebouw met een totale lengte van ca. 150 meter, met slechts een enkele doorgang van 12 meter, met een hoogte van 14-17 meter heeft een sterk stedelijk karakter. Daarmee verdwijnt het dorpse karakter, in strijd met de Strategische Agenda.	b. Zie beantwoording algemene zienswijze onder 3.6.
4.9	De van Zijldreef is onderdeel van de groene hoofdstructuur van de wijk. Het groene karakter van de wijk heeft aan de ingang van de wijk, langs het eerste stuk tussen de Provinciale weg en de Kennedylaan, een extra accent gekregen door het ruime profiel van de van Zijldreef en vooral door de grote tuin rondom Rhijnhaeghe in combinatie met de brede groenstrook aan de overzijde van de van Zijldreef. Dit accent gaat bij uitvoering van het bestemmingsplan volledig verloren. In de randvoorwaarden van dit plan (zie Toelichting hfst.2.2 , ad.2) staat zelfs: "het groene karakter bij de entree van de wijk op de locatie Rhijnhaeghe moet behouden blijven". Geconstateerd wordt dat aan deze voorwaarde niet wordt voldaan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.7.
4.10	In het plan wordt ervan uitgegaan dat er 8 nieuwe parkeerplaatsen langs de van Zijldreef worden aangelegd. Indiener geeft aan dat dit het extra ruime profiel van de van Zijldreef aantast en dat hiermee openbaar groen verloren gaat.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.8.
4.11	In het plan wordt gebruik gemaakt van de bestaande openbare parkeerplaatsen langs de Kennedylaan (totaal 16). Dit is in strijd met de Parkeernota Bunnik uit 2008, waarin staat dat er eerst onderzoek moet worden uitgevoerd naar de parkeerdruk in de omgeving voordat openbare parkeerplaatsen mogen worden gebruikt. Want een nieuwe ontwikkeling mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken. Nu al is er in deze omgeving sprake van een grote parkeerdruk, die zal nog extra toenemen als gevolg van dit plan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.9.
4.12	a. Het advies van Mooi Sticht d.d. 1 december over het Beeldkwaliteitsplan Rhijnhaeghe, bevat stevige kritiek op de stedenbouwkundige opzet en uitwerking van het plan: 1. "De stedenbouwkundige opzet met aan de rand appartementen en in het binnengebied grondgebonden woningen is door de gemeente gekozen." Het advies spreekt de voorkeur uit voor een kleinschaliger opzet. 2. De term "Bunnikse karakteristieken" (pagina 15: "een compacte eigentijdse woonbuurt die in sfeer en uitstraling past bij een hedendaagse interpretatie van typisch Bunnikse karakteristieken") is niet onderbouwd en volgens het advies duidelijk bedoeld om de lezer ervan te overtuigen dat de stedelijke bouw toch past in Bunnik. 3. De combinatie van laagbouw met hoogbouw is volgens het advies niet passend, vandaar	a. Het beeldkwaliteitplan is 2 keer in de Welstandscommissie besproken. De commissie heeft op 1 december 2017 een advies gegeven op het beeldkwaliteitsplan. De indiener citeert uit dit advies. Het beeldkwaliteitplan is door de initiatiefnemer vervolgens aangepast, aanbevelingen van de commissie zijn overgenomen en vervolgens is het beeldkwaliteitsplan opnieuw gepresenteerd en aangeboden op 14 december 2017. De Welstandscommissie heeft op 20 december 2017 een positief advies uitgebracht. 1. In het advies van Welstand is geen voorkeur uitgesproken voor een kleinschaliger opzet. Het is onduidelijk waar de indiener van de zienswijze op doelt. 2. Welstand heeft gevraagd om de Bunnikse karakteristieken beter uit te werken. In het vast te stellen beeldkwaliteitplan zijn niet de Bunnikse karakteristieken benoemd , maar wel die van de

	de vraag op pagina 17 wat onder “samenhangende projectidentiteit” wordt verstaan. 4. Men vindt de groene binnenruimte niet geslaagd vanwege de vele parkeerplaatsen rondom dit veldje. Geadviseerd wordt om zowel het Beeldkwaliteitsplan als de stedenbouwkundige opzet aan te passen. b. Wat betekent dit voor het ontwerp bestemmingsplan, waarvan het Beeldkwaliteitsplan een wezenlijk onderdeel uit maakt? c. Het plan van de Wijkvereniging komt volledig tegemoet aan alle in het advies genoemde punten van kritiek op het plan van de gemeente.	Kromme Rijnwijk waarin het plangebied gelegen is. In het vast te stellen beeldkwaliteitplan is hierover opgenomen: ‘De beoogde identiteit van Rhijnhaeghe is een compacte, eigentijdse woonbuurt die aansluit op de sfeer en uitstraling van gebouwen in baksteen met ondergeschikte (houten) gevelvlakken en/of gekleurde accenten, zoals in de omgeving te vinden zijn.’ Ook van dit deel van de zienswijze is niet duidelijk waar de indiener zich op baseert als aangegeven wordt dat ‘en volgens het advies duidelijk bedoeld om de lezer ervan te overtuigen dat de stedelijke bouw toch past in Bunnik’. Dit leest de gemeente niet in het advies. 3. Welstand is voorstander van één projectidentiteit, waarbij in de architectuur tot uiting komt dat de grondgebonden woningen en de appartementen bij elkaar horen. De referenties in het concept beeldkwaliteitplan voor de grondgebonden woningen en de appartementen verschillen teveel. In het vast te stellen beeldkwaliteitplan zijn de referenties beter op elkaar afgestemd. De gemeente onderschrijft het advies van welstand. 4. Het parkeren rondom het groene middengebied wordt in het ontwerp voor de openbare ruimte verder uitgewerkt. In vast te stellen beeldkwaliteitplan is toegevoegd dat de parkeerplaatsen in halfverharding wordt uitgevoerd. Hierdoor krijgen de parkeerplaatsen een groenere uitstraling en maken ze als ze niet bezet zijn onderdeel uit van het groene middengebied. b. Het beeldkwaliteitsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het is een apart document dat in de raad wordt vastgesteld en vervolgens wordt opgenomen in de Welstandsnota. Toekomstige bouwvragen worden aan de Welstandsnota getoetst. De Welstandscommissie brengt een advies uit aan het college van Burgemeester en Wethouders over het bouwplan c. De gemeente heeft geen plan van de wijkvereniging ontvangen en de opmerking van de Wijkvereniging is in die zin voorbarig.
4.11	a. In de Toelichting op het bestemmingsplan (hfst.6) wordt gesteld dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Dit wordt aangetoond door te wijzen op een informatieavond in maart 2016! Maar toen werd het plan uit 2016 gepresenteerd en dat plan is volledig afgewezen door B&W. Dit is dus een onjuiste argumentatie. b. In het hele voortraject van het plan 2017, wat nu aan de orde is, heeft de projectontwikkelaar op geen enkele manier contact gezocht met de wijkvereniging. Zelfs na een verzoek daartoe van de wijkvereniging zelf is daarop niet ingegaan. c. Er is dus geen maatschappelijk draagvlak gezocht en gevonden, en dit terwijl ook in kaders voor dit project staat dat het college Sustay zal vragen de	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.10.

	buurt te betrekken bij het uitwerken van de plannen.	
4.13	De Wijkvereniging heeft zowel aan de raadsfracties als aan de wethouder een alternatief plan gepresenteerd. Indiener verzoekt dit alternatief door een onafhankelijke derde partij te laten beoordelen en te vergelijken met het plan van Sustay en ze beide te laten toetsen aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Bunnik, waaronder in het bijzonder de Strategische Agenda.	De gemeente heeft van de wijkvereniging in het voortraject geen alternatief plan ontvangen. Wel heeft de wijkvereniging de gemeente als reactie op de kaders van de gemeente een beknopte financiële analyse voorgelegd waarin de wijkvereniging een aantal alternatieven financieel en inhoudelijk heeft beoordeeld. De alternatieven waren niet uitgewerkt in een plan en bovendien leken ze niet aan te sluiten op de wens van de gemeente om een gedifferentieerd woningprogramma te realiseren, dat tegemoet komt aan de lokale woonbehoefte en kan leiden tot doorstroming op de woningmarkt. Ook verschilden wijkvereniging en gemeente teveel over het te behouden particuliere groen. Om deze reden is de gemeente hierop niet verder ingegaan. Nadat het bestemmingplan ter inzage gelegd is heeft de Wijkvereniging collegeleden ervan in kennis gesteld dat zij in de wijk een flyer gingen verspreiden waarbij zij de voorkeur uitspraken voor 61 – 67 huur en koopappartementen op de locatie van het huidige kantoorgebouw. Omdat dit idee niet is uitgewerkt, de eigenaar van de grond niet betrokken is bij dit idee van de wijkvereniging en er een bestemmingsplan voorligt dat past binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente en economisch uitvoerbaar is, ziet de gemeente geen reden om het idee van de wijkvereniging door een derde partij te laten toetsen.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - In de toelichting wordt in paragraaf 3.1 kopje 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een volledig overzicht over de bouwlocaties in relatie tot de behoefte opgenomen in de Toelichting. Tevens wordt de tekst met betrekking tot de jaartallen verduidelijkt en wordt figuur 3.3 vervangen door een nieuwe figuur 3.3 gemeentelijk woningbouwprogramma. - In de Toelichting wordt een samenvatting van de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 toegevoegd als beleidsdocument. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn. - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

5a. Bunnik Let Op Uw SaecK

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
5.1	Volgens Indiener voldoet het plan niet aan de basisvereisten voor ter visie legging en verzoek om die reden om de procedure voor dit plan te schorsen. Aan de volgende basisvereisten is niet voldaan: a. Overeenstemming met eerder door de Raad vastgestelde plannen voor dit gebied. De voorgestelde nieuwbouw heeft een zeer veel groter ruimtelijk beslag dan onder het begrip herontwikkeling verstaan kan worden. b. Voldoende toetsing aan het door de Raad vastgestelde Groenstructuurplan.	De gemeente bestrijdt de uitspraak dat niet aan de basisvereisten voor de ter inzagelegging is voldaan. a. De procedurestappen die gezet zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en de wijze waarop de raad daarbij betrokken is geweest is opgenomen bij de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.10. Aanvullend hierop wordt het volgende opgemerkt. De Raad heeft niet eerder voor dit gebied een plan vastgesteld, anders dan het vigerende bestemmingsplan. Aangezien de herontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan is juist een nieuw ontwerpbestemmingsplan in

		procedure gebracht. De Raad heeft hierover gesproken op 22 juni 2017 in het 'open huis'. Naar aanleiding van de reacties door zowel leden van de diverse raadsfracties als door insprekers zijn de kaders van het plan aangepast en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van het ruimtelijk beslag wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.3 t/m 3.7 . b. Het plan voldoet aan de kaders van het gemeentelijke Groenstructuurplan 2005-2015, waarin de JF Kennedylaan en de Van Zijldreef als onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de wijk zijn benoemd. De bestaande dubbele bomenrij rondom het huidige kantoorgebouw wordt in stand gehouden en garandeert ook in de toekomst een groene uitstraling van het gebied. Hierbij wordt opgemerkt dat het huidige private groen in de vorm van de tuin rondom het kantoorgebouw geen onderdeel uitmaakt van de openbare gemeentelijke groenstructuur. Er zal planologisch sprake zijn van een toename van groen omdat de kantoorbestemming hier wordt vervangen door een groen-/tuinbestemming .
5.2	In het belang van de volkshuisvesting zou Indiener graag zien dat de Raad de eigenaar en ontwikkelaar van Rhijnhaeghe verzoek de besluitvorming voor de transformatie van dit kantoor niet langer op te houden en met een plan te komen dat wel past. a. De Wijkvereniging Kromme Rijnwijk heeft laten zien dat dit mogelijk is. b. Als bij de aankoop van dit kantoorpand gespeculeerd is op een vergunning voor veel meer dan het bestaande bouwvolume en bouwkaavel, dan horen gevolgen van een eventuele misrekening bij de koper te blijven en niet bij de Bunnikse gemeenschap.	Gemeente is juist van mening dat het realiseren van het plan Rhijnhaeghe het belang van de volkshuisvesting dient. Het past goed in de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 die op 25 januari 2018 is vastgesteld. Met het huidige plan wordt tegemoetgekomen aan de grote vraag naar woningen in Bunnik, in het bijzonder voor starters en senioren. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.2. a. De Wijkvereniging heeft nog geen plan ingediend maar alleen een financiële analyse gemaakt. b. Er is veel vraag naar de woningen, hetgeen blijkt uit de inschrijving voor dit project op de website van de ontwikkelaar. Het transformeren van leegstaande kantoorgebouwen naar binnenstedelijke woonlocaties is landelijk beleid. Gezien de vraag naar de woningen is er geen sprake van een misrekening.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
5b. Bunnik Let Op Uw SaecK		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
5.3	Inhoudelijk is de zienswijze identiek aan zienswijze nummer 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen.	
	- In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.)	

	- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.
--	---

6. Indiener 6		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
6.1	Indiener maakt zich ernstige zorgen over de bouwplannen van projectontwikkelaar Sustay. Indiener heeft vanuit woning en tuin uitzicht op het pand en het omringende park, over de van Zijldreef heen. De van Zijldreef maakt onderdeel uit van de "groene entree" van de wijk, waar geen auto's geparkeerd kunnen worden zodat het uitzicht autovrij en overwegend groen is. Indiener vraagt zich af of er voldoende inspanningen zijn verricht door betrokken partijen om de kantoorfunctie te behouden ofwel het bestaande gebouw om te bouwen tot appartementengebouw, waarbij het omringende groen (gazon, struikgewas, bomen) behouden zou kunnen blijven.	De zorgen van de indiener worden onderkend, maar de gemeente heeft een andere afweging gemaakt voor dit plangebied. Aanvullend wordt opgemerkt dat de groene uitstraling van de van Zijldreef het gevolg is van het private groen in de vorm van de tuin rondom het kantoorgebouw. Deze tuin maakt geen onderdeel uit van de openbare gemeentelijke groenstructuur, en heeft in het huidige bestemmingsplan een kantoorbestemming. Op basis van deze bestemming wordt ook ander gebruik op deze locatie toegestaan, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Indien er vergeleken wordt dient dit dus te gebeuren op basis van de bestemming en niet op basis van de feitelijke aanwezige situatie. Bovendien is het vanwege het ontbreken van een parkeerverbod in de huidige situatie ook mogelijk om te parkeren langs de van Zijldreef. De eigenaar van het kantoorgebouw heeft geprobeerd het kantoorgebouw in stand te houden, maar sinds meerdere jaren is het leegstandspercentage hoog. Behoud van de huidige kantoorfunctie is geen optie rekening houdende met de landelijke trend wat betreft leegstand van kantoorgebouwen. Er ligt vanuit de provincie juist een opgave om overtollige kantoorruimte uit de markt te halen. Transformatie van het kantoorgebouw is uitgebreid onderzocht door de eigenaar, maar ook door andere partijen, en om diverse redenen, (constructief, huidige lichtinval, verouderd gebouw met beperkte energetische capaciteit, en split-levels) niet haalbaar gebleken.
6.2	Uit het bestemmingsplan blijkt dat de mooie omschrijvingen in de Strategische Agenda over de "Bunnikse identiteit", gekenmerkt door een "menselijke maat", -klein, divers, dorps en groen- hier met grote nonchalance wordt genegeerd.	De Strategische Agenda Bunnik uit 2016 doet geen uitspraak over bebouwingsdichtheid, hoogte en massa. De uitgangspunten van dit beleidsstuk zijn vastgesteld op hoofdlijnen. In het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige kaders uitgewerkt en vastgelegd en in het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders voor de architectonische uitwerking vastgelegd. Deze kaders zijn door de Welstandscommissie akkoord bevonden. Zie ook de reactie onder 3.5 en 3.6.
6.3	Indiener is verontrust over de gevolgen voor de woon- en leefomgeving als de plannen ten uitvoer worden gebracht. Dit geldt ook voor de hierbij gevolgde procedure waarbij de door de gemeenteraad vast te stellen "Kaders" gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd. Dit wekt de suggestie dat bij de voorbereidingen vergaand overleg is geweest tussen gemeente en ontwikkelaar, waardoor het vertrouwen van de burger in een zorgvuldig opererend bestuur ernstig wordt geschaad.	Het is jammer dat uw vertrouwen in het lokaal bestuur is geschaad. In het bestemmingsplan zijn uitgebreid alle aspecten met betrekking tot het woon- en leefklimaat beschreven en getoetst aan wettelijke normen. Hieruit zijn geen zaken naar voren gekomen waardoor het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de procedure is het zo dat het College van Burgemeester en Wethouders de kaders voor de herontwikkeling van de locatie heeft vastgesteld. Deze zijn besproken met de raadsfracties waarbij ook insprekers hun opmerkingen op de kaders hebben kunnen geven. Er is overleg geweest met de initiatiefnemers over de kaders maar ook over de mogelijkheden voor de initiatiefnemer om binnen deze kaders een haalbaar plan te realiseren. Eén van de eisen van een bestemmingsplan is dat het plan economisch uitvoerbaar moet kunnen zijn.

		In voorliggend bestemmingsplan zijn de kaders op basis van de opmerkingen van de fracties en insprekers aangepast en heeft de ontwikkelaar aangegeven binnen deze kaders een haalbaar plan te kunnen ontwikkelen.
6.4	Het overleg met de bewonersvereniging, die met een alternatief plan is gekomen, lijkt tot nu toe niet serieus genomen te worden en is daarmee weinig vruchtbaar.	De wijkvereniging heeft geen alternatief plan aan de gemeente voorgesteld of ingediend. Wel heeft zij als reactie op de kaders van de gemeente een beknopte financiële analyse voorgelegd waarin de wijkvereniging een aantal alternatieven financieel en inhoudelijk heeft beoordeeld. De alternatieven waren niet uitgewerkt in een plan en bovendien leken ze niet aan te sluiten op de wens van de gemeente om een gedifferentieerd woningprogramma te realiseren, dat tegemoet komt aan de lokale woonbehoefte en kan leiden tot doorstroming op de woningmarkt. Om deze reden is de gemeente hierop niet verder ingegaan.
6.5	De nadere uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan heeft verstrekende gevolgen voor ons als wijkbewoners en “directe overburen”. Uitvoering van de plannen zal ongetwijfeld leiden tot een waardevermindering van onze woningen, grote overlast bij sloop en nieuwbouw, verstoring van ons woongenot en onze privacy.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden zullen de voorwaarden uit de vergunning ten aanzien van het voorkomen van overlast door de bouwer gerespecteerd moeten worden. Voor wat betreft verwachte waardevermindering is een planschadeprocedure mogelijk.
6.6	Het verrijzen van hoogbouw, waarbij de bebouwing ver buiten de grenzen van de bestaande bebouwing komt en op de hoek Provinciale weg / Van Zijldreef een 17 meter hoog gebouw is gepland, doet compleet afbreuk aan het huidige beeld.	De vier-laags bebouwing die door middel van het plan mogelijk wordt gemaakt is niet uniek in Bunnik. Ook op andere locaties in het dorp Bunnik, waaronder de huidige kantorenlocatie, het appartementencomplex schuin tegenover het plangebied, de Vletweide, het recente plan De Gaarde, en in het centrum tegenover de Rabobank en op het Slot zijn vier-laags gebouwen aanwezig. De hoogte van 14 meter resulteert ook nadrukkelijk uit de keuze voor een halfverdiepte parkeergarage onder het gebouw. De keuze voor een accent op de hoek van de Van Zijldreef – Provinciale weg van het appartementen-gebouw resulteert in een maximale bouwhoogte van 17 m alleen ter plaatse van de hoek. De Visie op wonen Bunnik 2017-2021 geeft aan dat waar ruimte is en accenten gewenst zijn, gestapeld bouwen passend is bij de dorpse schaal en een goede, eigentijdse invulling. De schaal en maat van het gebouw kan dorps blijven, dit hangt af van de verdere architectonische uitwerking van het gebouw. Het beeldkwaliteitsplan, dat door de Welstandscommissie op 14 december 2017 van een positief Welstandsadvies is voorzien, bevat hiervoor de kaders. Aanbevelingen uit het overleg met Welstand zijn in het plan verwerkt, waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het bouwplan, welke bepalend zijn voor de uitstraling. Het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Het beeldkwaliteitplan gaat onderdeel vormen van de Welstandsnota en daarmee als toetsingskader bij de vergunningsaanvraag. Door de projectontwikkelaar wordt momenteel gekeken of een betere benutting van het hoogteverschil op het terrein (het middengedeelte ligt lager dan de randen) effecten kan hebben op de ervaren hoogte van het appartementengebouw vanaf de randen van het plangebied. Een diepere parkeerbak zou ervoor kunnen zorgen dat de bouwhoogte van het

		appartementengebouw verminderd. Om tegemoet te komen aan de bezwaren zal in de regels worden vastgelegd dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd, met uitzondering van het accent op de hoek Van Zijldreef – Provincialeweg van het gebouw), waar vijf woonlagen mogelijk zijn.
6.7	Van het bestaande groen blijft in de huidige plannen ca. 20% over. Het thans nog enigszins “dorpse karakter” van het dorp Bunnik zal daarmee in een klap verdwijnen. Als de gemeenteraad toestemming geeft voor de voorliggende plannen, dan neemt de raad zijn eigen streven tot het behoud van het dorpse en groene karakter niet serieus.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.3 en 3.5.
6.8	Voor ons als bewoners, met tuinen grenzend aan de Van Zijldreef, zal het uitzicht drastisch gaan veranderen: het zicht op de lucht zal beperkt worden door de hoogte en de nabijheid van de westelijke gevel van het gebouw. Met als negatief gevolg minder beschikbaarheid van licht voor tuin en interieur. Naar verwachting zal de gemeente moeten besluiten parkeervakken aan te leggen aan de Van Zijldreef voor het pand. Hiermee is ons autovrije uitzicht verleden tijd.	De afstand van woning van de indiener van de zienswijze tot aan de nieuwe bebouwing aan de Van Zijldreef bedraagt 54,5 m. Vanaf de grens van de tuin tot aan de nieuwe bebouwing is de afstand 38,5 m. Argumenten als verminderde lichtinval en verminderd uitzicht worden gelet op de afstand van de woning van de Indiener tot aan de gevel van het appartementengebouw niet reëel geacht. In de huidige situatie kan ook al op de rijbaan van de Van Zijldreef worden geparkeerd, wat weliswaar niet vaak gebeurt. Daarnaast is de Van Zijldreef een wijkontsluitingsweg en rijden er auto's. Hetgeen de indiener stelt over een autovrij uitzicht is daardoor discutabel. De gemeente zegt wel toe om als er minder parkeerplaatsen nodig zijn allereerst de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef uit het plan te halen. Als bij de omgevingsvergunning aangetoond kan worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, bijvoorbeeld als gevolg van de realisatie van autodeelparkeerplaatsen, zou een reserveringsconstructie voor de parkeerplaatsen aan de Van Zijldreef kunnen gelden. De reserveringsconstructie houdt in dat deze plaatsen alleen gerealiseerd worden wanneer daartoe directe noodzaak bestaat. Hiermee zouden de 8 parkeerplaatsen langs de van Zijldreef niet gerealiseerd hoeven te worden. Voorgaande toelichting wordt opgenomen bij de paragraaf over Verkeer en Parkeren in de Toelichting op het bestemmingsplan.
6.9	Een positief aspect van bewoning aan de overzijde is dat er op lange winteravonden uitzicht is op gezellig verlichte huiskamers.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
6.10	Het gebruik van een aanzienlijk toenemend aantal auto's in de wijk zal het toch al niet schone leefmilieu extra belasten, ook wat betreft geluidsoverlast.	Het plan leidt in vergelijking tot het huidige planologische gebruik (het kantoorgebouw) niet tot een toename van het autogebruik of het aantal autobewegingen. Het is daarom niet te verwachten dat er significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit optreden of dat de akoestische belasting op de gevels van de omringende woningen toeneemt.
6.11	Naar verwachting, en de voortekenen zijn er nu al, zal de parkeerdruk op de wijk, bij uitvoering van het plan, nog meer gaan toenemen dan nu al het geval is. - Het valt nog maar te bezien of toekomstige bewoners van het geplande complex op eigen terrein hun auto('s) allemaal kunnen parkeren. - In de huidige situatie zijn, in beginsel, het	Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen op basis van de Parkeernota. De parkeernorm is bepaald op basis van het bouwprogramma en blijft het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Volgens deze parkeernorm is er voldoende ruimte in het plangebied om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners,

	eerste deel van de Van Zijldreef, het begin van de Marskramersbaan en de gehele Ambachtsring nog vrij van geparkeerde auto's door de mogelijkheid voor huidige bewoners op eigen terrein te parkeren. c. Werknemers en bezoekers van bedrijven op het industrie- en kantorenterrein De Twaalf Apostelen, alsmede mensen die hun werk op de Uithof hebben, parkeren nu al regelmatig in de wijk Kromme Rijn en zorgen daar voor schaarste en overlast ten nadele van de bewoners en hun gasten. d. Te overwegen valt een parkeerverbod in te stellen voor de Marskramersbaan, Ambachtsring, delen van de Van Zijldreef en verdere omgeving buiten de parkeervakken.	waarbij ook 24 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan het plan worden toegerekend. De parkeerdrukmeting maakt duidelijk dat dat vanwege de parkeerdruk mogelijk is. b. Uit de parkeermeting die door de gemeente is uitgevoerd blijkt inderdaad dat de mogelijkheid van het parkeren in de straat op veel plaatsen niet benut wordt. c. Uit de parkeermeting blijkt dat er nog geen sprake is van een te hoge parkeerdruk in de wijk, hetgeen de indienerzelf ook constateert. De Parkeermeting wordt als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. d. De straten bieden ruimte voor parkeren, en bieden flexibiliteit als de parkeerdruk wat hoger is en niet alle auto's op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Dit kan het geval zijn bij veel bezoekers, het bezorgen van goederen, of bij calamiteiten. Het is daarom uit verkeerstechnisch oogpunt niet wenselijk de straten uit te sluiten van het parkeren door middel van een parkeerverbod.
6.9	Wij vragen u dringend het door ons ondersteunde voorstel van de Vereniging Kromme Rijn bij uw oordeels- en besluitvorming te betrekken. Dit voorstel behelst een aangepast plan voor de nieuwbouw dat op een breder draagvlak kan rekenen bij huidige bewoners dan het thans voorliggende plan.	Door de wijkvereniging is geen alternatief plan bij de gemeente ingediend. Een nieuw appartementengebouw op dezelfde plek als het huidige kantoorgebouw komt niet tegemoet aan de wens van de gemeente om een gevarieerd woningprogramma te realiseren. Het voorstel is voor de gemeente niet haalbaar. Naast de vele indieners van een zienswijze die een ander plan willen zijn er ook veel mensen die zich inmiddels hebben ingeschreven voor een woning in het plan en er graag willen komen wonen.
6.10	Wij verzoeken de Gemeenteraad de belangen van ons als direct belanghebbenden in hun oordeels- en besluitvorming mee te wegen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

7. Indiener 7

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
7.1	Indiener geeft aan dat het gepresenteerde beeldkwaliteitsplan van projectontwikkelaar Sustay, gedateerd op 13 oktober 2017, leidt tot twee appartementengebouwen die even massaal en hoog zijn als vooroverlegplan van 2016. Dat plan is destijds door B&W afgewezen omdat het niet voldeed aan de doelstelling dat Bunnik dorps, groen en ruimtelijk moet blijven.	Het klopt niet wat de indiener stelt over de behandeling van het vooroverlegplan van de ontwikkelaar in het college in 2016. Het plan is niet afgekeurd omdat 'Bunnik dorps, groen en ruimtelijk moet blijven' Het college heeft toentertijd besloten het vooroverlegplan niet verder in behandeling te nemen om dat het plan te veel conflicteerde met bestaande beleidsdocumenten en in gang gezet beleid zoals de

	De uitvoering van het plan leidt nog steeds tot een woondichtheid die ongekend is in Bunnik en dat het landelijke en dorpse karakter ernstig aantast. Het plan doet niet alleen afbreuk aan het dorpse en landelijke karakter, maar heeft een uitgesproken stedelijke uitstraling en is in strijd met de Strategische Agenda.	Strategische Agenda. Het college stond wel achter de herontwikkeling van Rhijnhaeghe en nodigde de ontwikkelaar uit om met een nieuw plan te komen dat beter past en kan rekenen op meer draagvlak. Het college wilde de herontwikkeling ook betrekken in de discussie met de raad over de Visie op wonen Bunnik 2017-2021. De door de gemeente geformuleerde doelstellingen ten aanzien van het plan zijn nadrukkelijk als vertrekpunt gehanteerd. Vanuit het beoogde woningbouwprogramma is opzettelijk gekozen voor gestapelde bouw. Gestapelde bouw leidt tot een grotere woningdichtheid per hectare. Met het plan voor 91 woningen wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar woningen in Bunnik, in het bijzonder voor starters en senioren. De wens van de gemeente is een gevarieerd woningprogramma te realiseren, met een programma van sociale en middeldure huurappartementen voor de doelgroepen starters en senioren. Het voorliggende plan voorziet hier in. De Strategische Agenda Bunnik uit 2016 doet geen uitspraak over bebouwingsdichtheid, hoogte en massa. De uitgangspunten van dit beleidsstuk zijn vastgesteld op hoofdlijnen. De kaders die de gemeente heeft gesteld, onder andere tijdens de behandeling van het plan in het 'open huis' in juni 2017 zijn bij de uitwerking gerespecteerd. In het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking vastgelegd. De Welstandscommissie heeft een positief advies over het beeldkwaliteitsplan gegeven.
7.2	In de huidige situatie is er rond Rhijnhaeghe veel zichtbaar groen. Met dit plan zal dat grotendeels verloren gaan. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit, terwijl nieuwe bebouwing volgens de Strategische Agenda ruimtelijke kwaliteit moet toevoegen.	Het voorliggende plan maakt meer groen mogelijk dan het vigerende bestemmingsplan. De groene zoom aan de buitenrand ter plaatse van de van Zijldreef dient te worden beschouwd als privaat (en niet openbaar) groen, maar heeft in werkelijkheid een bestemming kantoor. Op basis van deze bestemming wordt ook ander gebruik op deze locatie toegestaan, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Indien er vergeleken wordt dient dit dus te gebeuren op basis van de bestemming en niet op basis van de feitelijke aanwezige situatie. Aan de groene uitstraling van het plan is bij de stedenbouwkundige uitwerking (in het beeldkwaliteitsplan) bijzondere aandacht geschonken. De dubbele bomenrand aan de buitenzijde van het plangebied blijft behouden.
7.3	Het plan voorziet in de aanleg van parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef waardoor openbaar groen verloren gaat.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.8.
7.4	De bestaande parkeerplaatsen langs de J.F. Kennedylaan worden toegerekend aan het plan, wat in strijd is met de Parkeernota Bunnik 2008.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.9.
7.5	Indiener is van mening dat de gemeente haar eigen doelstellingen en beleid verkwanselt en de stem van de burger niet gehoord wordt.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.6	Indiener geeft aan zijn woning te hebben gekocht (1982) en verbouwd (2000) met het geldende bestemmingsplan Rhijnhaeghe (kantoorbestemming) als belangrijke factor in de besluitvorming. De verdiepte ligging van het parkeerterrein van Rhijnhaeghe en de begroeide groene wal zorgen ervoor dat zowel parkeerplaatsen als kantoorgebouw	De zorgen van Indiener ten aanzien van een eventuele waardedaling van de woning zijn begrijpelijk. Echter een ruimtelijke ontwikkeling kan ook leiden tot waardeinstijging. Benadrukt wordt dat de gemeente veel belang hecht aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en een juiste inpassing in de omgeving. De kaders die hiervoor zijn vastgelegd in het

	aan het zicht worden onttrokken en fungeert tevens als geluidswal. Indiener ziet grote nadelige gevolgen in het voorstel voor het wijzigen van het bestemmingsplan, met daaraan gekoppeld de bouw van woningen langs de J.F. Kennedylaan. De bestaande groene wal zal verdwijnen, de bebouwing leidt tot geluidsoverlast en zorgt voor directe inkijk in de tuin, de woonkamer en slaapkamer die aan de achterzijde is gesitueerd. De direct aan het perceel geplande woning zal in het voor- en najaar ook leiden tot minder dag- en zonlicht in de serre, het huis en de tuin. Het huidige uitzicht op het groen oplopend talud zal plaatsmaken voor een stenen zijgevel met een hoogte van 12 meter. Vanwege de te verwachten waardedaling zal de voorziene planschade aanzienlijk zijn.	beeldkwaliteitsplan. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een waardevermindering van 2% binnen het normale maatschappelijke risico valt. Wanneer de waardevermindering boven de 2% uitkomt, kan een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend, voor zover schade niet anderszins is verzekerd. Er zal dan een vergelijking gemaakt worden tussen enerzijds het nieuwe bestemmingsplan en anderzijds het oude bestemmingsplan plus de onherroepelijke vrijstellingen. Verder heeft de gemeente een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten ten aanzien van verhalen van planschade.
7.7	Indiener ondersteunt het alternatieve plan van de wijkvereniging om op dezelfde plek als het huidige kantoor een nieuw appartementsgebouw te ontwikkelen.	Door de wijkvereniging is geen alternatief plan bij de gemeente ingediend. Een appartementengebouw op dezelfde plek als het huidige komt niet tegemoet aan de wens van de gemeente om een gevarieerd woningprogramma te realiseren dat tegemoet komt aan met name de lokale woonbehoefte en kan leiden tot doorstroming op de woningmarkt. Het voorstel is voor de gemeente niet haalbaar.
Conclusie zienswijze De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

8. Indiener 8		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
8.1	Op het eerdere plan van projectontwikkelaar Sustay, voor de bouw van 116 woningen, hebben meer dan 170 burgers schriftelijk aan de gemeente laten weten dat zij deze massale bouw niet willen. De gemeente heeft weinig aandacht gegeven aan de wens van deze burgers. a. Indiener constateert dat de gemeente de financiële belangen van de eigenaar en projectontwikkelaar laat prevaleren boven haar eigen doelstellingen en de wens van veel burgers. b. De gemeente lijkt ook niet bereid het alternatieve voorstel van de wijkvereniging nader te onderzoeken.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3, die door een groot aantal omwonenden is ingediend. Het plan uit 2016 is aangepast. Het aantal woningen is naar beneden bijgesteld. De afstand van de woningen tot de omliggende wegen is vergroot en er is in het midden van het plangebied een groengebied opgenomen. Daarnaast wordt een zeer gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd. En als laatste belangrijke punt is dat het plan voor wat betreft het parkeren inmiddels voldoet aan de Parkeernota. Er worden meer parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd, waarvan een groot deel in een ondergrondse parkeergarage hetgeen resulteert in meer groen in de openbare ruimte. Dit is reden voor de gemeente om dit bestemmingsplan in procedure te brengen. a. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.1. b. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.2.
8.2	Verder identiek aan zienswijze nummer 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen.		

	- In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.
--	--

9. Indiener 9		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
9.1	Indieneren zijn het helemaal eens met het ontwerpbestemmingsplan Rhijnhaeghe. Het zal de doorstroming bevorderen en de wijk verfraaien. Indieneren zouden blij zijn daar te kunnen gaan wonen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

10. Indiener 10		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
10.1	Indiener is voorstander van het plan. Met het plan wordt efficiënt gebruik gemaakt van de ruimte binnen de bebouwde kom en voorziet in variatie van diverse soorten woningen, waaronder betaalbare woningen - wat goed is voor de samenleving als geheel. Indiener stelt dat het een kwestie is van solidariteit, zoals de Bunnikers in de jaren '60 solidair waren bij de bouw van de Kromme Rijnwijk toen dat nog weidse velden waren. Indiener concludeert: hoe onze wijk er nu uit ziet is niet de maat van alles, maar een momentopname. Nieuwe tijden vragen om nieuwe oplossingen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

11. Indiener 11		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
11.1	(Inhoudelijk) grotendeels identiek aan zienswijze nummer 3. Dezelfde argumenten als zienswijze 3, kleine afwijking in de volgorde en enkele afwijkende subkoppen: "Beeldkwaliteit" in plaats van "Profiel van de van Zijldreef" en "Maatschappelijk draagvlak" in plaats van "Maatschappelijke uitvoerbaarheid", maar inhoudelijk gelijk.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
11.2	Indiener pleit voor een appartementsgebouw met een oppervlak passend bij het karakter van de wijk. Maximaal drie woonlagen. Ook de afstand van de appartementsgebouwen ten opzichte van de Van Zijldreef en de Provincialeweg dient gelijk te zijn aan de afstand van het huidige gebouw. Ten behoeve van het parkeren bepleit indiener een kelder, eventueel half verdiept, onder de gebouwen.	Het model dat de indiener voorstaat gaat waarschijnlijk uit van minder appartementen dan in het voorliggende plan. Het is onduidelijk of dit plan financieel haalbaar is, zeker als uitgegaan wordt van een gevarieerd woningbouwprogramma met in ieder geval 30% sociale huurwoningen. De gemeente is daarnaast van mening dat bij herontwikkeling het op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord is om bebouwing buiten het huidige bouwvlak te situeren. De gemeente is het eens met verdiept parkeren, zeker voor appartementen, om parkeren op maaiveld zo veel mogelijk te voorkomen.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen.	

	- In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.
--	---

12. Indiener 12		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
12.1	Indiener geeft aan dat het omzetten van de bestemming naar een woonbestemming logisch is.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
12.2	Indiener geeft aan dat het teniet doen van de groene entree naar de Kromme Rijnwijk beslist niet logisch is. In de procedure bij de Raad van State inzake snippergroen is het belang hiervan nog onderstreept. Het ontwerp neemt bij de entree aan één zijde het groen praktisch weg.	Het voorliggende plan maakt meer groen mogelijk dan het vigerende bestemmingsplan. De groene zoom aan de buitenrand ter plaatse van de van Zijldreef dient te worden beschouwd als privaat (en niet openbaar) groen, maar heeft in werkelijkheid een bestemming kantoor. Op basis van deze bestemming wordt ook ander gebruik op deze locatie toegestaan, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Indien er vergeleken wordt dient dit dus te gebeuren op basis van de bestemming en niet op basis van de feitelijke aanwezige situatie waaraan Indiener refereert. Aan de groene uitstraling van het plan is bij de stedenbouwkundige uitwerking (in het beeldkwaliteitsplan) bijzondere aandacht geschonken. De dubbele bomenrand aan de buitenzijde van het plangebied blijft behouden.
12.3	Het ontwerp past eerder in het winststreven van eigenaar/ontwikkelaar dan van belangenbehartiging van de volkshuisvesting. Onze wijkvereniging heeft immers met een ontwerp laten zien dat het woonbelang wel goed gediend kan worden.	Het plan dat voorligt past met een gevarieerd woonprogramma geheel in het door de raad vastgestelde beleid van de Visie op wonen Bunnik 2017-2021. De gemeente heeft van de Wijkvereniging een financiële analyse gekregen met daarin meerdere alternatieven, welke juist eenzijdiger waren wat betreft het woonprogramma.
12.4	In maart 2016 is een avond georganiseerd die veel commentaar heeft opgeleverd op het destijds gepresenteerde bouwplan. Naar aanleiding daarvan is het plan veranderd. In mei 2017 heeft B&W kaders gesteld welke nu in een ontwerpbestemmingplan zijn opgenomen. Het commentaar dat op die kaders is gekomen – een alternatief plan van wijkvereniging Kromme Rijnwijk – is niets gedaan. Als direct omwonende heb ik geen enkele uitnodiging op enig moment ontvangen. Indiener concludeert dat de handelwijze niet deugt als voortraject voor een ontwerp bestemmingsplan.	In 2016 heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de wijkvereniging en bewoners. Op 23 mei 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders kaders voor de herontwikkeling van de locatie vastgesteld. Deze zijn op 22 juni 2017 behandeld in het Open Huis. Inwoners en bedrijven en instellingen van Bunnik kunnen tijdens het Open Huis inspreken en een viertal personen/organisaties hebben hiervan gebruik gemaakt, waaronder de wijkvereniging. De wijkvereniging heeft ingesproken en aangegeven waarom ze het geen goed plan vinden. De wijkvereniging heeft toen geen alternatief plan ingediend. De wijkvereniging heeft wel een financiële analyse gemaakt van verschillende alternatieven en dit overlegt aan de gemeente. Ook de Raadsfracties geven tijdens het Open Huis opmerkingen op de kaders van het college. Naar aanleiding van de reacties door zowel leden van de diverse raadsfracties als door sprekers, waaronder de

		wijkvereniging, zijn de kaders van het plan aangepast en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op 20 november 2017 een informatieavond voor bewoners plaatsgevonden. Op deze avond zijn door omwonenden en belanghebbenden nog steeds kanttekens geplaatst, maar zijn eveneens een groot aantal aanmeldingen binnengekomen van mensen die er willen wonen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het plan past binnen het zorgvuldigheidsprincipe wat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen voor ogen staat, er heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers en de omgeving en er is getoetst aan de economische kaders.
12.5	Indiener geeft aan erop te vertrouwen dat de Raad het ontwerp meer in overeenstemming kan brengen met de tot nu toe vastgestelde plannen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie zienswijze De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

13. Indiener 13

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
13.1	Identiek aan zienswijze nummer 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
13.2	Indiener voegt toe van mening te zijn dat er geen "zorgpaleis" moet komen aan de pastoor Heggelaan.	De opmerking heeft geen betrekking op dit plangebied en wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

14. Indiener 14

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
14.1	Identiek aan zienswijze nummer 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
14.2	Indiener voegt toe dat een fietsenstalling ontbreekt, ook op de tekening. Indiener vraagt zich af waar de fiets geparkeerd moet worden.	In het bestemmingsplan is een schets van de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. Daar zijn inderdaad nog geen fietsenstallingen opgenomen. Deze zullen in het vervolgtraject wel een plek in de ontwerptekening kunnen krijgen. Er is ruimte voor het appartementencomplexen voor fietsenstallingen. Voor bewoners zelf worden bergingen gerealiseerd waar fietsen gestald kunnen worden. De inrichtingsschets van de openbare ruimte wordt in dit bestemmingsplan niet vastgelegd, er is ruimte binnen de Verbeelding om fietsenstallingen in de verkeersbestemming op te nemen. Deze opmerking leidt daarom niet tot

	wijzigingen in het bestemmingsplan.
Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen.	
- In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

15. Indiener 15		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
15.1	Identiek aan zienswijze nummer 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
15.2	Indiener voegt toe dat het tweede plan wel wordt geaccepteerd: nagenoeg hetzelfde.	De reactie betreft een mening die niet wordt gedeeld. Het plan uit 2016 is aangepast. Het aantal woningen is naar beneden bijgesteld. De afstand van de woningen tot de omliggende wegen is vergroot en er is in het midden van het plangebied een groengebied opgenomen. Daarnaast wordt een zeer gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd dat tegemoet komt aan met name de lokale woonbehoefte en kan leiden tot doorstroming op de woningmarkt. En als laatste belangrijke punt is dat het plan voor wat betreft het parkeren inmiddels voldoet aan de Parkeernota. Er worden meer parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd, waarvan een groot deel in een ondergrondse parkeergarage hetgeen resulteert in meer groen in de openbare ruimte. Dit is reden voor de gemeente om dit bestemmingsplan in procedure te brengen.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

16. ARAG rechtsbijstand (namens bewoner)		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
16.1	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 91 woningen van verschillende groottes, met een gemengd karakter tussen sociale huur, vrije sector huur	De ruimtelijke structuur wordt niet alleen bepaald door het type woningen, en zeker niet bepaald door het gegeven of het huur of koopwoningen betreft.

	en koop. Dit past niet in de ruimtelijke structuur van de omgeving, welke bestaat uit vrijstaande woningen of aaneengebouwde woningen met veel groenvoorzieningen. De bouw van hoge gestapelde woningen past niet binnen dit karakter.	Rhijnhaeghe is een nieuwe woonbuurt die wat betreft bestemming beter past in de wijk dan een kantorenlocatie. Voor wat betreft de ontsluiting is aangesloten op de structuur van de ontsluiting van de naastgelegen Hoefijzerlaan, waar sprake is van een interne ontsluitingsweg die op twee punten aansluit op de J.F. Kennedylaan. De woningen zijn georiënteerd op deze ontsluitingsweg en verder op de J.F. Kennedylaan net zoals elders in deze buurt. Er is sprake van een groene hof. Ook dit is in de Kromme Rijnwijk op meerdere plekken aanwezig. De Kromme Rijnwijk bestaat inderdaad hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen maar er zijn ook een aantal appartementencomplexen aanwezig. Gezien voorgaande komt de gemeente tot de conclusie dat het voorliggende plan wel past in de ruimtelijke structuur en bij het karakter van de wijk. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.3 tot en met 3.7.
16.2	Dit plan opent de mogelijkheid voor enkele honderden extra bewoners, wat tot een sterke toegenomen drukte leidt. Dit terwijl te spreken is van een rustige omgeving.	Indiener gaat er aan voorbij dat in de huidige situatie met kantoorbestemming ook al verkeer aanwezig is. Deze verkeersbewegingen komen met het plan te vervallen. De verkeersgeneratie als gevolg van het nieuwe plan is in beeld gebracht in de paragraaf 'verkeer en parkeren'. Hieruit blijkt dat ten aanzien van de verkeersafwikkeling geen problemen verwacht worden op de omliggende wegen.
16.3	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de milieueisen met betrekking tot geluid. In het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van de bouwblokken wordt geconcludeerd dat elk bouwblok een geluidswaarde is berekend boven de voorkeurswaarde van 48 dB. - Ongeacht of hier mogelijk hogere grenswaarden voor vastgesteld kunnen worden moet in het kader van de bestemmingsplanprocedure beoordeeld worden of dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is. - In het verleden heeft de gemeente ook gebruik gemaakt van de beleidsregel Hogere Waarden Wet geluidhinder. Volgens het destijds geldende beleid waren lagere waarden toegestaan dan de maximale ontheffingswaarde volgens de Wet geluidhinder. Bijvoorbeeld de geluidsbelasting van de Van Zijldreef (59 dB) komt boven de grens van 58 dB zoals het destijds geldende beleid. Met de cumulatie erbij komt het geluidsniveau zelfs uit op 60 dB. Geluid wordt gemeten op een logaritmische schaal, 60 dB t.o.v. 58 dB is meer dan 30 procent meer geluidsdruk. - Nergens in het ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de omgeving. Behalve de geluidsbelasting op de gevels zorgt de bouw van een nieuw complex ook voor reflectie van geluid. Het is niet ondenkbaar dat de nieuwe bebouwing gaat zorgen voor geluidsoverlast op de bestaande omgeving doordat het een hogere bouwhoogte krijgt met een hoge vlakke wand. - Gelet op het voorgaande is het zeer aannemelijk	- Deze beoordeling heeft plaatsgevonden in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 'geluid'. Hierin is overwogen dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van de ontwikkeling terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Wel zijn er compenserende maatregelen waar het plan in voorziet. Het gaat om geluidluwe gevels en een akoestisch luwe binnenruimte. Het verlenen van een hogere grenswaarde is derhalve acceptabel. - Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 juni 2015 besloten de in de zienswijze genoemde beleidsregel in te trekken. Zie: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-61415.html. Deze regel gaat niet meer op en dus wordt aangesloten bij de normstelling uit de Wet Geluidhinder. Omdat de geluidbelasting van zowel de afzonderlijke bronnen maar ook bij cumulatie beneden de maximale ontheffingswaarde (63 dB) liggen, kunnen hogere waarden worden aangevraagd. - Om de effecten op het gebied van geluidreflectie te beoordelen zijn in het akoestisch model toetspunten geplaatst op de gevels van de bestaande woningen rondom het plangebied. Het betreft de eerstelijns bebouwing rondom het plangebied. Vervolgens is een variant doorgerekend waarbij uitgegaan is van een invulling van het plangebied met de ontwikkeling en een variant waarbij uitgegaan is van een invulling met het bestaande kantorencomplex. Het

	dat de geluidsdruk in de omgeving een ontoelaatbaar niveau bereikt. Hier is geen onderzoek naar gedaan en derhalve is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende voorbereid, onzorgvuldig gemotiveerd en strijdig met de eigen gemeentelijke richtlijnen.	verschil in geluidreflectie tussen de toekomstige stedenbouwkundige invulling en de huidige invulling is hierdoor te berekenen. Per variant is de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g Wgh doorgerekend. Het verschil ligt voor alle omliggende woningen beneden de 1 dB. De geluidtoename in dB bedraagt maximaal 0,56 dB voor 1 van de bestaande woningen aan de Klompenmakershof, welke aan de achterzijde gepositioneerd zijn langs de Van Zijldreef. Geluid is pas waarneembaar voor het menselijke gehoor bij een toename van meer dan 3 dB. Omdat de toename in geluid overal beneden de 3 dB ligt is geen sprake van een significante vermindering van het akoestisch klimaat voor de bestaande woningen. Voor de woningen ten oosten van het plangebied (Hoefijzerlaan) is bij de toekomstige stedenbouwkundige invulling zelfs sprake van een afname in geluidbelasting als gevolg van reflectie. Het bestaande kantorencomplex heeft voor deze woningen een negatiever effect op het gebied van geluidreflectie in vergelijking met de toekomstige stedenbouwkundige invulling. De gegevens van de reflectie worden toegevoegd aan het Akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de Toelichting is gevoegd. d. Zie de beantwoording onder c.
16.4	Voor wat betreft de parkeerdruk gaat de toelichting van het bestemmingsplan niet in op de gevolgen voor de omgeving. a. Aangegeven is dat 168 parkeerplaatsen nodig zijn om in de parkeerbehoefte voor het nieuwe bestemmingsplan te kunnen voorzien. Tevens is aangegeven dat deze parkeerbehoefte niet opgevangen kan worden binnen het nieuwe bestemmingsplan, het plan bevat immers niet de Van Zijldreef of de J. F. Kennedylaan. Dit terwijl de parkeernorm van de gemeente Bunnik aangeeft dat bij nieuwe plannen de parkeercapaciteit volledig opgevangen moet worden op het eigen terrein. b. Artikel 9.2 onder b. van de planregels bevat nu de mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor afwijken van het opvangen van de parkeercapaciteit op eigen terrein als elders wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit zou moeten worden aangepast in "voldoende nieuwe parkeergelegenheid" om de parkeerdruk voor de huidige bewoners niet te verhogen. c. Gekozen is voor de aanleg van half verdiepte garages, met als argument dat dit de sociale veiligheid vergroot. In de nieuwbouw op de hoek J.F. Kennedylaan/Camminhalaan is gekozen om wel helemaal ondergronds te bouwen. Door ondergronds te bouwen kan de bouwhoogte afnemen.	a. Er is een parkeermeting uitgevoerd. Deze wordt als bijlage 6 bij het Toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het omringende openbare gebied laag is en dat daarom 24 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan het plan toegerekend kunnen worden. Hiermee voldoet het plan aan de Nota Parkeernormen. b. Uit de parkeermeting blijkt dat de druk op de parkeerruimte beperkt is. Daarom is het niet noodzakelijk om ten behoeve van de ontwikkeling allemaal nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe te voegen. De regel in het bestemmingsplan wordt niet aangepast. c. Door de projectontwikkelaar wordt momenteel gekeken of een betere benutting van het hoogteverschil op het terrein (het middengedeelte ligt lager dan de randen) effecten kan hebben op de ervaren hoogte van het appartementengebouw vanaf de randen van het plangebied. Een diepere parkeerbak zou ervoor kunnen zorgen dat de bouwhoogte van het appartementengebouw verminderd. Om tegemoet te komen aan de bezwaren zal in de regels worden vastgelegd dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw), waar vijf woonlagen mogelijk zijn.
16.5	Indiener vreest voor schade door het nieuwe voorgenomen bestemmingsplan door waardedaling van de woning als gevolg van voornoemde argumenten (zoals ruimtelijke uitstraling, geluidsdruk, parkeeroverlast).	Zoals te doen gebruikelijk in Nederland kan een verzoek om planschade worden ingediend wanneer men van mening is dat schade als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling wordt ondervonden. Op voorhand is niet te zeggen of deze schade daadwerkelijk optreedt. Dit

		dient via een separate procedure bepaald te worden. Zoals onderbouwd in de plantoelichting wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, dus ook ten aanzien van de aangegeven onderwerpen.
16.6	Indiener vreest voor schade als gevolg van de voorgenomen bouwwerkzaamheden en extra verkeersdruk. a. In 2006 is onderzoek gedaan naar de bodem, vanwege het voornemen een verkeersplateau te plaatsen. Destijds is geconcludeerd dat, vanwege de opbouw van de bodem, het gevaar voor teveel trillingen te groot was en is er afgezien van plaatsing van het plateau. b. In 2012, bij de bouw van de Multi Functionele Accommodatie (MFA) is er schade ontstaan aan de muren en de woningconstructie van Indiener. Vanwege het bouwverkeer is destijds een scheur tussen de stabilisatiewand en het binnenspouwblad ontstaan. Mede om die reden is destijds de route van het bouwverkeer verlegd door de gemeente.	De benoemde aspecten inzake de bouwwerkzaamheden betreffen uitvoeringsaspecten die pas in het kader van het vergunningentrajact aan de orde zullen zijn. Alsdan zal bezien worden welke route voor het bouwverkeer wordt aangewezen. Eventuele trillingseffecten tijdens de bouwwerkzaamheden zullen conform het Bouwbesluit worden beoordeeld. Met betrekking tot de extra verkeersdruk kan worden gesteld dat eventuele trillingen worden veroorzaakt door de weggesteldheid en de eventuele aanwezigheid van verkeersdrempels. Verkeersdrempels zijn niet aanwezig en de gesteldheid van de weg wordt bijgehouden door de gemeente. Gezien de afstand van het plan tot de woning van de indiener is het niet de verwachting dat het extra verkeer dat het plan genereert zal leiden tot trillingen bij de woning van de indiener. Overigens blijkt uit het trillingsonderzoek voor het kruispuntplateau Marskramerbaan/Ambachtsring waar in de bijlage bij de zienswijze naar wordt verwezen dat er geen hinder en schade te verwachten is.
16.7	Om schade aan of zelfs instorten van woningen in de omgeving van het bouwproject te voorkomen dient er eerst gedegen onderzoek te worden gedaan naar de mogelijke gevolgen ervan op de huizen in de omgeving. In 2007 is een trillingonderzoek gedaan om de belasting in kaart te brengen (zie bijlage) naar aanleiding van de aanleg van een fietsroute en kruispuntplateaus, maar dit zou opnieuw in kaart gebracht moeten worden. Dit te meer nu er sprake is van grote gestapelde woningblokken en ondergrondse parkeervoorzieningen.	Zie reactie onder 16.6
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - De gegevens over geluidsreflectie worden toegevoegd aan het Akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de Toelichting is gevoegd. - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

17. Indiener 17

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
17.1	Identiek aan zienswijze nummer 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
17.2	Indiener voegt toe de door de wijkvereniging gegeven samenvatting van bezwaren te hebben overgenomen omdat deze strookt met de eigen kennis en ervaringen. Indiener wijst erop dat de vele kansen worden genoemd, die al vele malen niet gebruikt zijn, om het	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

	dorpse karakter te bevorderen of in stand te houden.	
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

18. Woonadviescommissie VAC		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
18.1	De VAC geeft aan het een goede zaak te vinden dat het plan voorziet in de behoefte aan huur- en koopappartementen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
18.2	De VAC ziet het goede resultaat dat door veel inspanning is bereikt bij appartementengebouw De Gaarde nog niet verwezenlijkt in het nu voorliggende plan Rhijnhaeghe. Daarom heeft de VAC een aantal voorstellen voor verbetering, waarmee de appartementengebouwen minder massief en minder stedelijk worden: - Bouw (onder gebouw B) een volledig verdiepte parkeer garage, geen halfverdiepte, net als bij De Gaarde. - Laat de gevels (meer) verspringen. - Maak de gevels groen, door bloembakken met blijvend groene planten in het gevelontwerp in te passen. - Laat de 4e verdieping (overal) naar achteren vallen en gebruik andere materialen kleuren dan de gevels. - Laat ook de 5e verdieping van gebouw B terugvallen, zoals het penthouse bij De Gaarde.	- Door de projectontwikkelaar wordt momenteel gekeken of een betere benutting van het hoogteverschil op het terrein (het middengedeelte ligt lager dan de randen) effecten kan hebben op de ervaren hoogte van het appartementengebouw vanaf de randen van het plangebied. Een diepere parkeerbak zou ervoor kunnen zorgen dat de bouwhoogte van het appartementengebouw verminderd. - t/m. e.: De voorstellen die door de VAC worden voorgesteld zijn allen mogelijk binnen het voorliggende bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn dergelijke mogelijkheden ook benoemd. Bij de uitwerking van het ontwerp van de gebouwen zal hier verder naar gekeken worden. De aanbevelingen van de VAC worden meegenomen.
18.3	De VAC heeft de nieuwe en bestaande situatie over elkaar gelegd (apart bijgevoegde tekening "Onderlegger bestaand en nieuw"). Daaruit blijkt dat de appartementengebouwen wel een flink aantal meters naar achteren kunnen, verder weg van de Van Zijldreef en Provinciale weg, zonder dat dit ingrijpt op de benodigde ruimte voor de grondgebonden woningen in het plan en de binnentuin. Niet alleen zal deze verschuiving het aanzicht van die gebouwen minder prominent maken, maar ook de lichtinval van de appartementen verbeteren. Bewoners kijken minder 'direct' op de bomen die langs de Van Zijldreef en Provinciale weg blijven staan.	Als de appartementen naar achteren worden geschoven, wordt het groene middengebiet kleiner. Een mooie buitenruimte maakt ook onderdeel uit van een woonomgeving. In het ontwerp van de appartementen zal de nabijheid van de balkons tot de bomenrij betrokken worden.
18.4	De VAC geeft aan zich te realiseren dat de onder 18.2 b. en d. genoemde punten aandacht krijgen in de appartementengebouw beschrijvingen in het	Het klopt dat in de maquette de architectonische uitwerking nog niet was vormgegeven. In een volgende stap gaat de ontwikkelaar hiermee aan de slag.

	Beeldkwaliteitsplan, maar wat daarvan te zien is in de maquette, ook op de inloopavond op 20 november 2017, acht de VAC te beperkt.	
18.5	Wij stellen het op prijs om in overleg met de project ontwikkelaar de (aangepaste) plannen, per appartement en per woning te beoordelen zoals van Woonadviescommissie VAC Bunnik verwacht mag worden.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Door de projectontwikkelaar zal een voorstel gedaan worden om de plannen te bespreken.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	

19. Indiener 19		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
19.1	Indiener geeft aan dat de gemeente Bunnik (zowel college als raad) in het recente verleden drie keer heeft gefaald in een besluitvormingsproces in de Kromme Rijnwijk (bebouwing Scholeneiland ten koste van spelen sportruimte en veiligheid voor schoolkinderen, het fietspad door of langs de Gildenring en de verkoop van het snippergroen). En dan met name vanwege de manier waarop de gemeente met de meningen van inwoners omgaat. Men wordt uitgenodigd voor inspraak, er wordt geluisterd naar inwoners in het Open Huis en vervolgens herkennen inwoners zich niet in de definitieve besluiten van college en raad. Hetzelfde is nu gaande met het ontwerpbestemmingsplan Rhijnhaeghe. Deze manier van politiek bedrijven ondergraaft het gevoel van positieve betrokkenheid van inwoners en uw handelwijze is strijdig met democratische besluitvorming.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Ten overvloede wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 3 ten aanzien van het communicatietraject. Dat de resultaten van het communicatietraject voor indiener niet tot het gewenste resultaat hebben geleid wordt betreurd. Echter, voorliggend plan voldoet aan de gemeentelijke wensen en voorwaarden en speelt daarnaast sterk in op de behoeftevraag. Er is sprake van een haalbaar plan. De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangevuld.
19.2	Het gebouw Rhijnhaeghe staat al heel lang leeg, wat de gemeente te lang heeft gelaten voor wat het is en gemeend dat de 'vrije markt' het wel zou oplossen. Het geeft er blijk van dat de gemeente de maatschappelijke en publieke betekenis van leegstand van bedrijfspanden niet serieus neemt. Dit schaadt het vertrouwen dat inwoners in de lokale overheid hebben.	De gemeente is geen eigenaar van de gronden en heeft daardoor geen instrumenten om iets tegen leegstand te doen. De gemeente kan hooguit nieuwe ontwikkelingen faciliteren via het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente neemt om verdere leegstand te voorkomen geen nieuwe mogelijkheden voor kantoorontwikkelingen op in andere bestemmingsplanen. De laatste mogelijkheid die de gemeente heeft is te proberen ontwikkelaar en andere initiatiefnemers te enthousiasmeren om nieuwe plannen voor leegstaande kantoorlocaties te ontwikkelen en hen in contact te brengen met de eigenaar. Dat doet de gemeente in diverse overleggen en bijeenkomsten, waaronder de Provada (vastgoedbeurs). Het klopt dus niet dat de gemeente niets doet aan leegstand van kantoren, de middelen die de gemeente heeft zijn echter zeer beperkt.
19.3	Het gebouw waar het college voor kiest, is wat vormgeving betreft volledig in strijd met het beeld dat inwoners van onze gemeente hebben van het dorps karakter van de drie dorpen maar staat ook haaks op het eigen beleid van de gemeente. Het dorp Bunnik is uniek en juist daarom heeft het een sterke aantrekkingskracht op jonge gezinnen, die hier graag komen wonen. Het voorgenomen gebouw heeft vanwege haar hoogte en strakke vormgeving een stedelijke uitstraling en detoneert volledig met de directe omgeving. Het tast	Zoals ook is overwogen in de beantwoording van de zienswijze onder 3 is het plan passend in de omgeving. Ook is het plan niet in strijd met de collegeagenda. De vier-laags bebouwing die door middel van het plan mogelijk wordt gemaakt is niet uniek in Bunnik. Ook op andere locaties, waaronder de huidige kantorenlocatie, zijn vier-laags gebouwen aanwezig. De hoogte van 14-17 meter resulteert uit de keuze voor een halfverdiepte parkeergarage onder en het accent op de kop van het appartementengebouw. De schaal en maat van het gebouw kan dorps blijven, dit hangt af van de verdere

	het groene karakter van de woonwijk ernstig aan, doordat het dicht bij de straat komt, waardoor groen verdwijnt. Het is in strijd met de Collegeagenda 2014-2018 'Binden & Bewegen' waarin op bladzijde 14 staat: 'We profileren Bunnik als het dorpse karakter van de stadsregio en de groene voortuin van de stad'.	architectonische uitwerking van het gebouw. Het beeldkwaliteitsplan, waarover de Welstandscommissie op 14 december 2017 een positief advies heeft gegeven, bevat hiervoor de kaders. Aanbevelingen uit het overleg met Welstand zijn in het plan verwerkt, waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het bouwplan, welke bepalend zijn voor de uitstraling.
19.4	In het eerste deel van een ingezonden brief (zie bijlage) heb ik naar aanleiding van een interview met de wethouder in 't Groentje (27 september jl.), waarin zij aangaf een 'voorstander van hoogbouw' te zijn, mijn grote zorg daarover verwoord. Ik heb noch van het college, noch van raadsleden een reactie ontvangen. Het huidige gebouw Rhijnhaeghe is ook groot maar past dankzij haar speelse architectuur en plantsoenachtige inbedding in een dorp. Het voorgenomen plan heeft een volstrekt andere uitstraling en wijs ik ten zeerste af.	De gemeente zal uw brief beantwoorden als deze rechtstreeks naar de gemeente gestuurd is. Op ingezonden brieven in kranten reageren wij niet.
19.5	Indiener geeft aan er vanuit te gaan dat de zienswijzen waarin het ontwerpbestemmingsplan Rhijnhaeghe wordt afgewezen, serieus worden genomen en dat er een acceptabel alternatief komt.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan: - In de toelichting wordt de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen	

20. Indiener 20

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
20.1	Indiener geeft aan dat, ondanks de vermindering van het aantal woningen ten opzichte van het destijds afgewezen plan uit 2016, de appartementengebouwen helaas even hoog en massaal zijn gebleven. Die massaliteit ontstaat doordat de bebouwing te dicht bij de openbare weg is gepositioneerd. Daarmee wordt de doelstelling van het vermijden van de massaliteit van het plan uit 2016 niet gehaald. Indiener is van mening dat de gemeente haar belangrijkste doelstelling namelijk een <i>dorps, groen en ruimtelijk</i> Bunnik trouw moet blijven. De gemeente laat zich hierbij toch niet leiden door het financiële belang van een projectontwikkelaar?	Zoals ook is overwogen in de beantwoording van de zienswijze onder 3 is het plan passend in de omgeving. De vier-laags bebouwing die door middel van het plan mogelijk wordt gemaakt is niet uniek in Bunnik. Ook op andere locaties, waaronder de huidige kantorenlocatie, zijn vier-laags gebouwen aanwezig. De hoogte van 14-17 meter resulteert uit de keuze voor een halfverdiepte parkeergarage onder en het accent op de kop van het appartementengebouw. De schaal en maat van het gebouw kan dorps blijven, dit hangt af van de verdere architectonische uitwerking van het gebouw. Het beeldkwaliteitsplan, waarover de Welstandscommissie op 14 december 2017 een positief advies heeft gegeven, bevat hiervoor de kaders. Aanbevelingen uit het overleg met Welstand zijn in het plan verwerkt, waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan de architectonische uitwerking van het bouwplan, welke bepalend zijn voor de uitstraling. De dubbele bomenrand aan de buitenzijde van het plangebied blijft behouden. Daarnaast leidt het plan leidt planologisch gezien tot een toename van de hoeveelheid groen, met name vanwege de groene binnenruimte die wordt gerealiseerd. Deze groene binnenruimte is door de gemeente als kader gesteld.
20.2	Helaas wordt het alternatieve plan van de Wijkvereniging genegeerd. Een alternatief plan waarbij Bunnik wel <i>dorps, groen en ruimtelijk</i> blijft.	Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.
20.3	Het plan van de projectontwikkelaar tast het open karakter van de wijk Kromme Rijn en haar entree vanaf	Met de ontwikkeling wordt juist beter aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur langs de

	de Provincialeweg aan. Een open karakter dat uniek is in vergelijking tot veel nieuwbouwwijken in Nederland.	Provincialeweg. Het plan voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.
20.4	Indiener noemt vervolgens dezelfde argumenten als zienswijze 3, enkele woorden en zinsdelen worden benadrukt door cursief schrift en hoofdlettergebruik, maar inhoudelijk gelijk.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
20.5	Indiener verzoekt vriendelijk doch zeer dringend geen herhaling toe te staan van het effect zoals op de huidige –nieuwe- bebouwingen op de locaties van de voormalige kerk De Gaarde en de voormalige Anne Frank-school. Deze bebouwingen zijn door de hoge gevels vlak aan de straat een “Fremdkörper” in ons dorp. Indiener raadt aan een voorbeeld te nemen aan de invulling van het Scholeneiland aan de Boslaan in Bunnik, met een afstand tussen de gevels ter weerszijden van de Boslaan ca. 40 meter	Iedere situatie vraagt om een eigen stedenbouwkundige invulling. Zoals bekend zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden door het college vastgesteld. Indiener verwijst naar het Scholeneiland waar een afstand van 40 meter tussen de bebouwing is aangehouden. De afstand tussen de bebouwing bij Rhijnhaeghe is groter. De afstand tussen de toekomstige bebouwing aan de Van Zijldreef tot de bestaande bebouwing is 55-60 m. De afstand van de nieuwe bebouwing langs de Provincialeweg tot aan de rand van de begraafplaats is eveneens minimaal 55 m. De afstand tussen de bebouwing aan de J.F. Kennedylaan is 37 – 39,5 m. Ook dit is een ruim profiel, waarbij voor de nieuwe bebouwing ongeveer eenzelfde afstand van de bebouwing tot het voetpad is aangehouden van 5 m als elders in de straat.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

21. Indiener 21		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
21.1	In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2016, wordt aangegeven dat er in de periode 2016 - 2028 in de gemeente Bunnik 1.275 woningen gebouwd kunnen worden, waarvan 275 op binnenstedelijke locaties op groene (klein)stedelijke schaal. Niet duidelijk wordt gemaakt waarom 33 % van dit aantal woningen alleen al op de locatie Rhijnhaeghe moeten worden gerealiseerd. Een lager aantal woningen, meer in verhouding met de bestaande bouwdichtheid van de Kromme Rijn wijk, is gewenst.	In januari 2018 is de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 van de gemeente Bunnik vastgesteld, met nog actuelere en preciezere gegevens. Hierin zijn actuele behoefteramingen gemaakt, gerelateerd aan de regio Utrecht, en een overzicht van de plannen voor de periode 2015 – 2030. Dit overzicht zal toegevoegd worden in de Toelichting. De conclusie blijft gelijk. In Bunnik is er een aanzienlijk verschil tussen de behoefte (1.390 woningen) en de totale som van harde en zachte plancapaciteit (885 woningen). In de gemeente Bunnik zijn niet veel woningbouwlocaties gepland. Een groot deel van deze plancapaciteit op de locaties is niet hard. Dat wil zeggen dat voor al deze locaties nog planologische procedures moeten worden gestart. Het is dus zeer wenselijk dat de locatie Rhijnhaeghe met 91 woningen gerealiseerd wordt. Daarmee wordt voorzien in de bestaande woningbehoefte. De ontwikkeling voorziet niet alleen in een kwantitatieve maar ook een kwalitatieve behoefte. Vanuit het beoogde woningbouwprogramma is opzettelijk gekozen voor gestapelde bouw. Gestapelde bouw leidt evenwel tot

		een grotere woningdichtheid per hectare. De wens van de gemeente is een gevarieerd woningprogramma te realiseren, met een programma van sociale en middeldure huurappartementen voor de doelgroepen starters en senioren. Het voorliggende plan voorziet hier in.
21.2	De massaliteit van het appartementencomplex baart indiener grote zorgen. a. Bij de aangegeven hoogte van 14 meter valt de slagschaduw van dit complex van medio november tot eind februari op de zonnecollectoren van indiener, waardoor de opbrengst significant zal verminderen. b. Qua nokhoogte wordt in het plan rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Hoefijzerlaan, maar niet met de woningen aan de Provincialeweg. Naar mening van indiener dient de hoogte ook aan de zijde van de Provincialeweg niet hoger te zijn dan de 11 meter bij de Kennedylaan. Dan komt het plan overeen met de Stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 2.2 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. c. Een hoogte van 14 tot 17 meter voor het complex langs Provincialeweg en Van Zijldreef is in tegenspraak met Pijler 1 uit de Strategische Agenda van 2016 van gemeente Bunnik, waar sprake is van een “dorpse bebouwing”. Een appartementengebouw van 4 en 5 verdiepingen is geen dorpse bebouwing.	a. Het nieuwe appartementengebouw staat geheel ten westen van de woning van de Indiener op 16 m afstand. De zonnecollectoren liggen op het dak dat geheel op het zuiden georiënteerd is. De goothoogte van het dak ligt op ca 5,5 meter. Vanwege de geheel zuidelijke oriëntatie van het dak, de hoogte van het dak en de afstand van 16,5 meter tot het westelijk daarvan gelegen appartementengebouw, kan het voorkomen dat schaduw van het appartementengebouw met name aan het einde van de dag en in de winterperiode mogelijk op het woning van de indiener valt. Niet te verwachten is dat de opbrengst substantieel zal verminderen omdat de opbrengst van de collectoren in die tijd van het jaar in combinatie met het tijdstip op de dag laag zal zijn. b. De reactie kan niet worden gevolgd. In de randvoorwaarden is duidelijk aangegeven dat de bebouwing langs de Provinciale weg maximaal 4,5 lagen mag bedragen (14 m) met op een markant punt 5,5 lagen (17 m), mits deze halve laag wordt ingevuld met halfverdiept parkeren. c. Zoals ook is overwogen in de beantwoording van de zienswijze onder 3 is het plan niet in tegenspraak met de Strategische Agenda. De Strategische Agenda Bunnik uit 2016 doet geen uitspraak over hoogte en massa. De uitgangspunten van dit beleidsstuk zijn vastgesteld op hoofdlijnen. In het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders voor de architectonische uitwerking vastgelegd. Om tegemoet te komen aan de bezwaren zal in de regels worden vastgelegd dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd, met uitzondering van het accent op de hoek van het gebouw).
21.3	Eventueel aan het appartementencomplex aan te brengen balkons en galerijen dienen zodanig geplaatst te worden dat ze geen geluids- en zicht overlast opleveren voor de woningen aan Provincialeweg 74 en 72 en Hoefijzerlaan 33 en 35.	Deze opmerking wordt zoveel mogelijk meegenomen in de verdere architectonische ontwerp van de gebouwen. Het is niet mogelijk hier in het bestemmingsplan regels voor op te nemen.
21.4	In verband met de kerkraamconstructie in de zijgevel van onze woning gaan wij er van uit dat de zijgevel van het appartementencomplex geen zicht in onze woning zal geven.	Deze opmerking wordt zoveel mogelijk meegenomen in de verdere architectonische ontwerp van de gebouwen.
21.5	In artikel 2.8 b. van de Toelichting wordt aangegeven dat het peil van een gebouw waarvan de hoofdingang niet direct aan de weg grenst, niet meer dan 20 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatste van de bouw mag afwijken. Voor het plangebied houdt dit in dat het peil niet hoger mag zijn dan het huidige niveau van het binnenterrein van het huidige gebouw en van de huidige parkeerplaatsen. Dit komt overeen met het	Waarschijnlijk doelt de indiener van de zienswijze op art 2.8 van de Regels van het bestemmingsplan. Hetgeen de indiener beweert is niet geheel correct. Het binnenterrein kan worden opgehoogd waarmee ook het peil hoger komt te liggen vanwaar gemeten wordt. De ontwikkelaar brengt de hoogteligging van het gehele plangebied nog in beeld. De hoogte van het toekomstige maaiveld of kruin van de interne ontsluitingsweg wordt in overleg met de gemeente bepaald. In de huidige

	verdiepte gedeelte van Rhijnhaeghe 1.	situatie is daar een hoogteverschil van 1 a 2 meter. Dit verschil kan behouden blijven en gebruikt worden voor de verdiepte parkeergarage, waardoor de gebouwen vanaf de rand van het plangebied minder hoog zijn.
21.6	In het plan is een rijwiel- en voetgangers ontsluiting voorzien langs de appartementen naar de ventweg van de Provincialeweg. De rijwielaansluiting lijkt ons zeer ongewenst. Het intensieve rijwielverkeer op de ventweg en de door de vele E-bikes en Spedolects sterk verhoogde snelheid maken een dergelijke onoverzichtelijke aansluiting zeer gevaarlijk. Rijwielen hebben aan de zijde van de Kennedylaan een veel rustiger en veiliger aansluiting op het fietspad naar het centrum en richting Uithof c.q. Utrecht en station.	Voor een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer is een fijnmaziger wegennetwerk nodig dan voor autoverkeer. Om fietsgebruik te stimuleren en de looproutes naar OV-haltes aantrekkelijk te maken zijn korte, directe aansluitingen gewenst. Daarom zijn in het plangebied meerdere paden voor langzaam verkeer opgenomen. De vormgeving van de paden wordt nog uitgewerkt waarbij de verkeersveiligheid van de aansluitingen in acht genomen wordt. Weliswaar is er sprake van intensief fietsverkeer langs de Provincialeweg, maar is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een onoverzichtelijke situatie omdat er sprake is van goed zicht.
21.7	Het zal voor nieuwe bewoners en hun bezoek verleidelijk zijn om op de ventweg van de Provincialeweg te parkeren. Dit brengt nu al ongewenste situaties mee door de (te) geringe breedte van de ventweg en het ontbreken van een voetpad. Een situatie die langere tijd zo blijft, nu het plan met de Traverse op de lange baan is geschoven.	Het blijft altijd mogelijk om buiten het plangebied te parkeren door bezoeker of bewoners. Dit wordt zoveel mogelijk tegengegaan door in het plangebied voldoende parkeerruimte te realiseren. Deze parkeerruimte is in het plan aanwezig. Het parkeren op de ventweg door bezoekers van de appartementen wordt niet hoog geacht omdat er in de nabijheid van de entree van de appartementen andere parkeerplaatsen beschikbaar zijn.
21.8	In hoofdstuk 4.10 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een afwezigheid van kabels en leidingen. Er liggen echter twee hoogspanningsleidingen op de grens van perceel Provincialeweg 74 en Rhijnhaeghe van de Provincialeweg naar het transformatorhuis achter Provincialeweg 74. Ook lopen er leidingen van het transformatorhuis via het terrein van Rhijnhaeghe naar de achterliggende wijk.	Zoals aangegeven in paragraaf 4.10 dient in een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met planologisch relevante kabels en leidingen, waarvoor een belemmeringszone geldt. Dit gaat om leidingen met een groot openbaar belang. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Uiteraard kunnen zich wel kleinere leidingen in de ondergrond bevinden zoals indiener benoemd. Deze hoogspanningsleidingen hoeven echter niet beschermd te worden door middel van het bestemmingsplan. In de uitvoeringsfase zal de projectontwikkelaar een KLIC melding doen en waar nodig in overleg treden met de betreffende leidingbeheerder.
21.9	Een deel van het perceel van indiener is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Indiener vertrouwt erop betrokken te worden in de nadere uitwerking van de erfgrans.	In het vigerende bestemmingsplan geldt hier nog de bestemming 'Kantoor'. Om de situatie in overeenstemming te brengen met de huidige situatie, en omdat het niet wenselijk is dat voor dit stukje nog een kantoorbestemming geldt, is dit bij het plangebied betrokken.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt in paragraaf 3.1 kopje 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een volledig overzicht over de bouwlocaties in relatie tot de behoefte opgenomen in de Toelichting. Tevens wordt de tekst met betrekking tot de jaartallen verduidelijkt en wordt figuur 3.3 vervangen door een nieuwe figuur 3.3 gemeentelijk woningbouwprogramma. - In de Toelichting wordt een samenvatting van de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 toegevoegd als beleidsdocument. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

22. Indiener 22

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
22.1	Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de manier waarop de informatieavond in Rhijnhaeghe was vormgegeven; tegelijkertijd informeren over het bestemmingsplan aan omwonenden en aan toekomstige bewoners. - De drukte belemmerde beide groepen aanwezig om goede informatie te ontvangen. - Een redelijke discussie met deskundigen over uitgangspunten was niet mogelijk. - Gemeente Bunnik gaf geen informatie, maar de ontwikkelaar. Waar ligt de verantwoordelijkheid? - Procedureel zou deze informatieavond nog eens moeten plaatsvinden, maar dan voor beide groepen gescheiden.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Een informatieavond over het bestemmingsplan is een openbare avond. Iedereen kan zich laten informeren. Ook op andere informatieavonden voor bestemmingsplannen van woningbouwprojecten komen potentiële bewoners zich laten informeren. Mensen vanuit de buurt en potentiële kopers zijn niet altijd uit elkaar te halen. Je kan in de buurt wonen en tevens geïnteresseerd zijn in een nieuwe woning. Ten aanzien van de overige punten wordt nog het volgende aangegeven. - Dit wordt betreurd. Echter de informatie over dit bestemmingsplan is ook te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening. Tevens kon het plan tijdens de terinzagelegging op het gemeentehuis worden geraadpleegd. - Dit wordt betreurd maar is het gevolg van de enorme belangstelling. Uitgangspunt is altijd om informatie te delen en te bediscussiëren. - Ambtenaren van de gemeente waren ook aanwezig om informatie te geven. Op de panelen was informatie te vinden over het bestemmingsplan. - De gemeente heeft meer gedaan dan strikt wettelijk noodzakelijk is. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is inspraak of een informatieavond niet wettelijk verplicht. Wel kan dit bijdragen om meer draagvlak te verkrijgen. Het opnieuw organiseren van een informatieavond is dan ook niet aan de orde. Uiteraard blijft de gemeente kritisch als het gaat om het verbeteren van de dienstverlening.
22.2	Indiener bevreemd zich dat de “open entree” van het dorp Bunnik wordt “dichtgemetseld” door de hoge stenen (galerij-)wand te laten plaatsen langs de Van Zijldreef. Dit strookt op geen enkele wijze met het beleid van gemeente Bunnik om een groene gemeente te blijven. Sierlijker zou zijn om de “galerijwand” naar de Kennedylaan en Hoefijzerlaan te plaatsen en daarbij de nodige afstand te bewaren voor de bewoners door aangrenzend de weg en evt. nodige parkeerplaatsen te situeren.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Met de ontwikkeling wordt juist beter aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur langs de Provincialeweg. Het plan voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Voor de beantwoording over de ruimtelijke inpassing wordt verder verwezen naar de zienswijze onder 3.3 t/m 3.7.
22.3	Indiener geeft aan de dubbele rijbaan door het plan de grootste ruimteverspilling te vinden die bedacht kan worden.	Het idee van het plan bestaat uit een hofachtige plek met in het binnengebied substantieel groen. De woningen worden tweezijdig georiënteerd: op de hof en de buitenzijde van het plangebied. Qua vorm is gekozen voor een driehoekige hof met gebogen lijnen. De hof is hierdoor enigszins vergelijkbaar met de Hoefijzerijzerlaan.
22.4	Als de gemeente nu concludeert dat er draagvlak voor het plan zou zijn op basis van de informatieavond, dan maak ik daar bezwaar tegen. Beide groepen geïnteresseerden hadden onvoldoende ruimte om geïnformeerd of voorgelicht te worden. Het was een	De informatieavond had als doel inwoners te informeren. De gemeente doet geen uitspraak over het draagvlak voor het plan op basis van deze bijeenkomst. Zie verder de beantwoording onder 22.1.

	chaos.	
22.5	De invulling van het terrein van Rhijnhaeghe lijkt geheel gebaseerd op angst voor protesten van omwonenden. Daarom is het niet het beste plan voor de gemeente.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
22.6	Het slaafs volgen van dit plan door de Raad zou m.i. een blamage zijn voor de gemeente. Het plan van Sustay wijs ik resoluut af. Aan de Raad het advies om goede, duidelijke en terechte voorwaarden voor het plan Rhijnhaeghe te stellen en deze vooraf aan de inwoners van Bunnik te communiceren.	De door de gemeente geformuleerde doelstellingen ten aanzien van het plan zijn nadrukkelijk als vertrekpunt gehanteerd. Het plan komt tegemoet aan de grote vraag vanuit naar woningen in Bunnik en de wens van de gemeente om een gevarieerd woningprogramma te realiseren, meer specifiek een programma van sociale en middeldure huurappartementen voor de doelgroepen starters en senioren. Het voorliggende plan voorziet hier in. Inwoners en bedrijven en instellingen van Bunnik kunnen tijdens het Open Huis inspreken en een viertal personen/organisaties hebben hiervan gebruik gemaakt. Ook de Raadsfracties geven tijdens het Open Huis opmerkingen op de kaders van het college. Naar aanleiding van de reacties door zowel leden van de diverse raadsfracties als door sprekers zijn de kaders van het plan aangepast en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan past binnen het zorgvuldigheidsprincipe wat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen voor ogen staat, er heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers en de omgeving en er is getoetst aan de economische kaders.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

23. Indiener 23		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
23.1	De gemeente laat de door indiener voorgestelde ideeën uit 2016 voor Rhijnhaeghe liggen en negeert tevens het initiatief van de Wijkvereniging Kromme Rijn (burgers) dat een alternatief plan heeft voorgesteld, waarbij Bunnik wel dorps, groen en ruimtelijk blijft.	De gemeente en de projectontwikkelaar hebben kennis genomen van uw ideeën en van de modellenstudie van de wijkvereniging, maar zijn op het voorliggende plan uitgekomen vanwege de doelstelling van de gemeente om tot een gevarieerd woningbouwprogramma te komen en tot een financieel haalbaar plan.
23.2	Verdere argumenten identiek aan zienswijze nummer 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
23.3	Indiener voegt toe dat het jammer is dat geldelijk gewin van de eigenaar van Rhijnhaeghe gaat boven de door indiener ingebrachte ideeën (o.a. de huizenbouw als de even nummers op de Kampweg naast een apart appartementengebouw op de huidige plek van het kantoorgebouw). Bij gebrek aan beter ondersteun ik daarom mede het alternatieve plan van de Wijkvereniging Kromme Rijn, namelijk het op dezelfde locatie als het huidige kantoor, een appartementsgebouw realiseren en het groene karakter te behouden zodat de entree van ons dorp het aanzien van 'dorps' kan behouden.	De indiener geeft als referentie een wooncomplex in de Roomwijk in Enschede en de grondgebonden woningen aan de Kampweg met oneven nummers. De gemeente kan zich de combinatie van beiden op de locatie niet goed voorstellen gezien het grote schaalverschil van de voorgestelde bebouwing. De gemeente vindt het huidige plan met bebouwing van 4 lagen en een accent van 5 langs de Van Zijldreef en de Provincialeweg en de grondgebonden woningen aan de binnenkant van het plangebied direct grenzend aan grondgebonden woningen een betere inpassing op de locatie. De reactie over het ondersteunen van het plan van de Wijkvereniging wordt voor kennisgeving aangenomen.

	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.
--	--

24. Indieners 24 t/m 295, 297 t/m 435, 438, 439, 454

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
	Identiek aan zienswijze nummer 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
	Conclusie zienswijze De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van de tekst wordt voor de exacte tekst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Nota van zienswijzen. - In de toelichting wordt de paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast. - Opnemen van de Parkeerdrukmeting als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en uitbreiding paragraaf 2.4 van de toelichting met betrekking tot het aspect parkeren. - In paragraaf 2.4 bij het kopje Parkeerbehoefte wordt opgenomen dat als er minder parkeerplaatsen in het plan nodig zijn, als eerste de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef vervallen. - In de regels, artikel 6.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) - Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw.	

24. Indieners 436, 437, 440 t/m 451, 453, 455, 456

	Inhoud zienswijze	Beantwoording
	De zienswijzen zijn identiek aan zienswijze nr 3.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijze onder 3.
	De zienswijzen zijn na 13 december 2017 ingediend bij de gemeenteraad.	De zienswijzen zijn te laat ingediend bij de gemeenteraad en worden daarom niet ontvankelijk verklaard.
	Conclusie zienswijze De zienswijzen leiden formeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aangezien deze identiek zijn aan zienswijze 3 leiden deze zienswijzen impliciet toch tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

3. Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan

3.1 Inleiding

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

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

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

Aanpassingen van de verbeelding en de regels leiden tot een wijziging van het besluit zelf. Het bestemmingsplan wordt dan gewijzigd vastgesteld.

Aanpassingen van de toelichting leiden niet tot een wijziging van het besluit zelf, maar enkel tot een wijziging van de motivering van het besluit. Wijzigingen van de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling.

3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen zijn er aanpassingen in de Toelichting, Regels en Verbeelding op het bestemmingsplan voorgesteld.

Toelichting

- De Parkeerdrukmeting zal worden opgenomen als bijlage 6 bij de Toelichting van het bestemmingsplan, en als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen. Daarnaast wordt in de Toelichting in paragraaf 2.4 de tekst over Parkeren aangepast. Opgenomen worden de conclusies van de parkeerdrukmeting en de mogelijkheden voor dubbelgebruik. Op basis van de Parkeerdrukmeting (bijlage 6) wordt geconcludeerd dat 24 parkeerplaatsen in het openbaar gebied toe te rekenen zijn aan het plangebied.
- In paragraaf 2.4 wordt toegevoegd dat:
'Als bij de omgevingsvergunning aangetoond kan worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, bijvoorbeeld als gevolg van de realisatie van autodeelparkeerplaatsen, de aanleg van de parkeerplaatsen langs de Van Zijldreef als eerste vervalt. Hiervoor geldt dat deze plaatsen alleen gerealiseerd worden wanneer daartoe directe noodzaak bestaat.'
- In de toelichting wordt in paragraaf 3.1 kopje 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een volledig overzicht over de bouwlocaties in relatie tot de behoefte opgenomen in de Toelichting, en zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze Nota van Zienswijzen. Tevens wordt de tekst met betrekking tot de jaartallen verduidelijkt en wordt figuur 3.3 vervangen door een nieuwe figuur 3.3 gemeentelijk woningbouwprogramma.

- Paragraaf 3.3 Inmiddels is de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 vastgesteld. De inhoud van de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 in relatie tot dit plangebied is opgenomen in paragraaf 3.3. De ingevoegde tekst is als bijlage 3 bij de Nota van zienswijzen gevoegd.
- Paragraaf 4.3. In paragraaf 4.3 wordt de tekst over het grondwaterbeschermingsgebied vervangen conform het volgende tekstvoorstel van Vitens:
'Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Bunnik. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar PMV 2013 in de artikelen 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PIW 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.'
- Paragraaf 6.1. De paragraaf 6.1 is uitgebreid met meer informatie over de inspraak en overleg. Ook is de tekst actueel gemaakt ten aanzien van de zienswijzen. De tekst onder het kopje vaststelling wordt aangepast na vaststelling door de gemeenteraad. De tekst is als bijlage 4 bij deze Nota van Zienswijze gevoegd.
- Bij het Akoestisch Onderzoek dat als bijlage 1 bij de Toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd worden de reflecties op de gevels toegevoegd. Deze is als bijlage 5 bij deze Nota van zienswijzen gevoegd.

Regels

- In artikel 7.2 zal worden opgenomen dat er maximaal vier woonlagen mogen worden gerealiseerd op het zuidwestelijke appartementengebouw, met uitzondering van het accent op de kop van het gebouw waar vijf woonlagen mogelijk zijn.) De tekst luidt:
'e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1':
1. bedraagt het aantal woonlagen met een maximum bouwhoogte van 14 m ten hoogste 4;
2. bedraagt het aantal woonlagen met een maximum bouwhoogte van 17 m ten hoogste 5.'

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw:

Uitsnede Verbeelding ontwerp bestemmingsplan



Uitsnede Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan



3.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen als gevolg van zienswijzen worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld in de Regels en de Verbeelding:

Regels

- Om het peil van het appartementencomplex met de (half)ondergrondse parkeergarage goed te omschrijven is de volgende tekst toegevoegd in artikel 2.8 als lid c.:
`c.. voor een bouwwerk waarvan een (half)ondergrondse parkeergarage deel uitmaakt op een perceel, mag het peil niet hoger worden dan 2,20 m boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang, niet zijnde de autotoegang van de (half)ondergrondse parkeergarage.'
- In artikel 6.1 en 7.1 (bestemmingsomschrijving Wonen en Wonen – Gestapeld) wordt een extra sublid toegevoegd: *'parkeervoorzieningen'*. Dit om nog enige ruimte te houden in het ontwerpproces van het appartementengebouw in combinatie met het ontwerp voor de openbare ruimte.
- In artikel 6.2.1 vervalt sub d. Deze wordt vervangen door de volgende regeling:
'd. in afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' worden overschreven ten behoeve van een dakopbouw in het voordakvlak, met dien verstande dat:
1. de maximum toegestane bouwhoogte niet mag worden overschreven;
2. de breedte van de dakopbouw ten hoogste 70% van de woning bedraagt;'.
- In verband met de wijziging van het bouwvlak en toevoeging van artikel 2.8.c. over het peil vervalt artikel 7.2 lid e.
- In het plan wordt 30% sociale huurwoningen beoogd. Dit was opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Inmiddels is dit ook beleid in de Visie op wonen Bunnik 2017-2021. Om dit beleid juridisch te verankeren is het nu ook in de Regels verwerkt, aangezien de Regels en de Verbeelding juridisch bindend zijn. In de Regels is de bestemming Wonen opgenomen voor de grondgebonden woningen en Wonen – Gestapeld voor de appartementen. Aangezien de sociale huurwoningen gedacht zijn als appartement in het deel Wonen – Gestapeld is daar de verplichting opgenomen om de sociale woningen te realiseren. Het percentage is omgezet in een aantal te realiseren sociale huurwoningen. De wijziging is als volgt: In de Regels in het artikel 7 Wonen – Gestapeld is bij artikel 7.2 een extra sublid tussengevoegd zijnde:
'b. een omgevingsvergunning voor de bouw van gestapelde woningen wordt alleen verleend als minimaal 27 sociale huurwoningen in de aanvraag zijn opgenomen of al eerder een omgevingsvergunning voor 27 sociale huurwoningen binnen de bestemming Wonen – Gestapeld is verleend.'
Daarnaast wordt artikel 7.3.2 toegevoegd zijnde:
*'7.3.2 Sociale huurwoningen
De verhuur van sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 7.2 sub b dient plaats te vinden door een corporatie.'*
- In artikel 12 bij de Algemene Afwijkingsregels een nieuw sublid opnemen om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van autobezit:
'Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde artikel 9.2 als voldoende onderbouwd is dat het autobezit lager is dan waar bij de Parkeernota van wordt uitgegaan, door bijvoorbeeld de huisvesting van specifieke doelgroepen en of realisering van deelautoparkeerplaatsen.'

Verbeelding

- In verband met de ondergrondse parkeergarage wordt het bouwvlak ter plaatse van zuidwestelijke appartementengebouw verruimd en op de bestemmingsgrens gelegd. Er is na wijziging geen sprake meer van gronden zonder bouwvlak.

- In verband met ontwerptechnische redenen (beeldkwaliteit) wordt ter plaatse van de twee bouwvlakken aan de noordzijde van het plangebied op drie plekken de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' opgenomen. De maximum bouwhoogte van 11 m komt te vervallen.

Uitsnede Verbeelding ontwerp bestemmingsplan

Uitsnede Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan



Toelichting

In de Toelichting was in paragraaf 2.4 op bladzijde 17 opgenomen dat er 47 3- of 4-kamerwoningen vallen in etc. Dit moet zijn 48 in plaats van 47.

Bijlage 1. Parkeerdrukmeting

Inleiding en vraagstelling:

In het gebied tussen de Van Zijldreef, Provincialeweg en J.F. Kennedylaan in Bunnik worden nieuwe woningen ontwikkeld. Voor dit plan is een parkeernorm bepaald op basis van het bouwprogramma. Om te kunnen voldoen aan deze parkeernorm wil de ontwikkelaar ook enkele openbare parkeerplaatsen toerekenen aan het plangebied.

Deze notitie gaat in op de vraag of de langspaarkeerplaatsen aan de J.F. Kennedylaan kunnen worden toegerekend aan het bouwplan Rhijnhaeghe dat op deze locatie ontwikkeld wordt.

Conform de Nota Parkeernormen van Gemeente Bunnik wordt het antwoord op deze vraag onderbouwd met een parkeerdrukmeting, waaruit moet blijken of de parkeerdruk op de maatgevende momenten dit toelaat.

Huidige situatie:

In de huidige situatie is er een kantoorgebouw aanwezig op de locatie van het plangebied. Dit gebouw wordt gebruikt door verschillende instanties, zowel voor kantoorfuncties als voor bijeenkomsten. Bij het kantoorgebouw is een parkeerterrein met 91 plaatsen. Een gedeelte van dit parkeerterrein wordt gebruikt door de BAM; dit wordt aangeduid met tekstbordjes op het terrein. Omdat de BAM ook in verschillende andere gebouwen in Bunnik gevestigd is, is het aannemelijk dat een deel van deze parkeerders niet in het gebouw op de ontwikkellocatie werken, maar daarbuiten.

Toekomstige situatie:

Het kantoorgebouw en het huidige parkeerterrein gaan plaats maken voor 90 woningen van verschillende typen. De openbare ruimte rond de nieuwe woningen wordt opnieuw ingericht. Er komen openbare parkeerplaatsen op maaiveld, er komt een parkeerkelder onder een appartementengebouw en een aantal woningen krijgt parkeergelegenheid op eigen terrein.

Parkeeronderzoek:

In de Nota Parkeernormen is opgenomen op welke momenten een parkeerdrukmeting moet worden uitgevoerd om een representatief beeld van de bezettingsgraad van het parkeeraanbod in de openbare ruimte te verkrijgen. Dit betreft een werkdag en een weekenddag, waarbij op de werkdag zowel in de nacht als overdag wordt gemeten. Voor de functie wonen is de nachtperiode vaak maatgevend, aangezien dan de meeste bewoners thuis zijn. Voor de functie werken is de maatgevende periode juist overdag. Omdat in deze situatie sprake is van beide functies, is op verschillende momenten gemeten.

Onderzoeksgebied

Voor het onderzoeksgebied schrijft de parkeernota een gebied in de straal van 250 meter van de ontwikkellocatie voor. In bijlage 1 van deze notitie is het onderzochte gebied – verdeeld in secties – weergegeven. In bijlage 2 is per sectie het parkeeraanbod zichtbaar. Dit is onderverdeeld in parkeervakken, parkeren op de rijbaan, parkeren op eigen terrein en gereserveerde plaatsen voor gehandicapten en voor elektrische voertuigen.

Periode

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd op verschillende dagen en verschillende tijdstippen in 2017 en 2018. De meetmomenten van de gemeten dinsdagen en de zaterdag komen overeen met de perioden die zijn voorgeschreven in de Nota Parkeernormen.

Resultaten parkeerdrukmeting

Een compleet overzicht van alle meetgegevens van de parkeerdrukmeting is zichtbaar in de bijlagen 3 tot en met 6. Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de parkeerdruk in het openbare gebied per meetmoment per sectie en totaal. In de kolommen 'bezetting' is het waargenomen aantal auto's weergegeven en daarnaast het percentage dat de bezettingsgraad weergeeft. De bezettingsgraad is het percentage parkeerplaatsen dat op een bepaald moment bezet is, dus het aantal geregistreerde voertuigen afgezet tegen de parkeercapaciteit per sectie.

Sectie	Straat	Wegvak	Zijde	Capaciteit												
					ppl	bezetting	bezetting	bezetting	bezetting	bezetting	bezetting	bezetting	bezetting	bezetting	totaal	totaal
						do16nov 18.00 uur	do16nov 21.00 uur	di21nov 5.00 uur	di21nov 9.00 uur	di21nov 12.00 uur	za25nov 9.00 uur	za25nov 12.00 uur	di20feb 6.00 uur	di20feb 9.00 uur	di20feb 12.00 uur	
1	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Weth. Schaaplaan	Westzijde	20	4	20%	2	10%	4	20%	5	25%	2	10%	4	20%
2	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Weth. Schaaplaan	Oostzijde	20	11	55%	11	55%	12	60%	10	50%	10	50%	13	65%
3	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplants	Westzijde	7	0	0%	0	0%	1	14%	1	14%	1	14%	0	0%
4	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplants	Oostzijde	2	0	0%	2	100%	0	0%	2	100%	1	50%	0	0%
5	Van Zijldreef	Tussen Ds vd Kraanplants en JF Kennedylaan	Westzijde	10	2	20%	3	30%	2	20%	6	60%	5	50%	4	40%
6	Van Zijldreef	Tussen Ds vd Kraanplants en JF Kennedylaan	Oostzijde	8	7	88%	7	88%	7	88%	7	88%	6	75%	8	100%
7	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Westzijde	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
8	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Oostzijde	12	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	9	75%
9	De vd Kraanpl	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Noordzijde	7	8	114%	6	86%	5	71%	4	57%	3	43%	5	71%
10	Ds vd Kraanpl	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Zuidzijde	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
11	Marskramers	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Noordzijde	5	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
12	Marskramers	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Zuidzijde	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
13	Marskramers	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Noordzijde	8	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
14	Marskramers	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Zuidzijde	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	> 100%
15	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Noordzijde	7	1	14%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
16	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Zuidzijde	7	4	57%	1	14%	3	43%	6	86%	3	43%	2	29%
17	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Noordzijde	11	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
18	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	10	2	20%	0	0%	0	0%	8	80%	11	110%	1	10%
19	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte BAM	Noordelijk d	58	3	5%	0	0%	0	0%	50	86%	55	95%	1	2%
20	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte niet voor BAM	Zuidelijk dee	33	1	3%	0	0%	0	0%	17	52%	28	85%	7	21%
21	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Noordzijde	2	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
22	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	2	0	0%	0	0%	0	0%	2	100%	0	0%	0	0%
23	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Noordzijde	15	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
24	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Zuidzijde	11	1	9%	1	9%	1	9%	5	45%	4	36%	3	27%
25	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Noordzijde	8	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
26	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Zuidzijde	8	1	13%	1	13%	2	25%	3	38%	4	50%	1	13%
27	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Noordzijde	5	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
28	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Zuidzijde	5	2	40%	2	40%	2	40%	2	40%	1	20%	1	20%
29	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Oevenen zijde	26	21	81%	19	73%	20	77%	14	54%	20	77%	17	65%
30	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Even zijde	18	3	17%	2	11%	3	17%	2	11%	3	17%	5	28%
Totaal					325	71	22%	57	18%	62	19%	138	42%	164	50%	73

Categorisering parkeerbezetting:

< 70%
70 - 85%
85 - 100%
> 100%

Gemeten parkeerdruk op openbaar terrein (parkeren op eigen terrein/inritten niet meegenomen in deze tabel)

De gemeten parkeerdruk in het totale gebied ligt tussen de 19% (op dinsdagnacht) en 57% op dinsdagmiddag. Verkeerskundig is een bezettingsgraad onder de 70% als goed te beschouwen. Over het geheel gezien is er bij deze percentages altijd voldoende parkeerruimte vrij. Pas bij een bezettingsgraad van boven de 85% wordt gesproken over hoge parkeerdruk, waarbij het lastig wordt om een vrije parkeerplaats te vinden.

Parkeerterrein ontwikkellocatie

Op het parkeerterrein op de ontwikkellocatie is op de werkdagen overdag een redelijk hoge parkeerdruk gemeten. De parkeerders op en rond dit terrein hebben vermoedelijk een bestemming bij de BAM of in het kantoorgebouw op deze locatie, maar de werkelijke bestemming van parkeerders is niet geregistreerd in het onderzoek. De BAM mag in de huidige situatie een deel van het parkeerterrein gebruiken. Met het verdwijnen van het parkeerterrein in de toekomst, zal ook deze afspraak vervallen. Mogelijk is er sprake van parkeertekort bij de gebouwen van BAM op het bedrijventerrein bij de Runnenburg en zonder wijzigingen blijven deze medewerkers of bezoekers ook in de toekomst in de omgeving van de Van Zijldreef parkeren. Een deel van de tijdens het onderzoek waargenomen voertuigen op het parkeerterrein had een bestemming in het kantoorgebouw op de ontwikkellocatie. Uit navraag bij de conciërge van het gebouw bleek dat er tijdens de metingen op werkdagen diverse bijeenkomsten in het pand hebben plaatsgevonden. Dit deel van de parkeerbehoefte verdwijnt als het pand niet meer in gebruik is. Het is echter op basis van dit parkeeronderzoek niet kwantitatief te maken hoeveel parkeerders dit betreft.

Totale bezettingsgraad

De Nota Parkeernormen schrijft voor dat de parkeerdruk in het onderzoeksgebied rond de ontwikkellocatie, inclusief het aantal parkeerplaatsen dat de ontwikkelaar niet op eigen terrein kan realiseren maximaal 85% mag bedragen. Bij dit percentage wordt het parkeeraanbod goed benut, waarbij een parkeerder nog wel een vrije parkeerplaats kan vinden. Bij een hogere bezettingsgraad wordt de vindbaarheid van een beschikbare parkeerplaats slechter en kan er overlast ontstaan als gevolg van foutparkeren.

In de parkeerdrukmeting is de hoogst geregisteerde bezettingsgraad van het totale gebied 57% op de dinsdagmiddag om 12 uur. Verkeerskundig gezien is dat een rustige parkeersituatie. De meeste vrije parkeerruimte is aanwezig op de rijbanen. Hoewel parkeerders vaak eerst de aanwezige parkeervakken gebruiken, is het parkeren op de rijbaan in veel straten ook nog mogelijk en toegestaan.

Hoewel in de parkeerdrukmeting een enkele keer een bezetting boven de 100% in een bepaalde sectie is geregistreerd, kan niet worden gesteld dat er sprake is van parkeerproblemen. In het onderzoeksgebied is op

deze momenten voldoende parkeergelegenheid vrij om binnen acceptabele afstand een vrije parkeerplaats te vinden.

Toerekenen parkeerplaatsen aan planontwikkeling

Het maatgevende moment in de huidige parkeersituatie betreft de werkdag (middag). De parkeerdruk wordt op dit moment voor een belangrijk deel veroorzaakt door werkers. De ontwikkeling in het plangebied Rhijnhaeghe betreft alleen woonfuncties. Voor deze functie ligt het maatgevende moment (met de hoogste parkeervraag) in de avond/nacht. Onderstaande tabel laat de theoretische parkeervraag van de ontwikkeling per dagdeel zien.

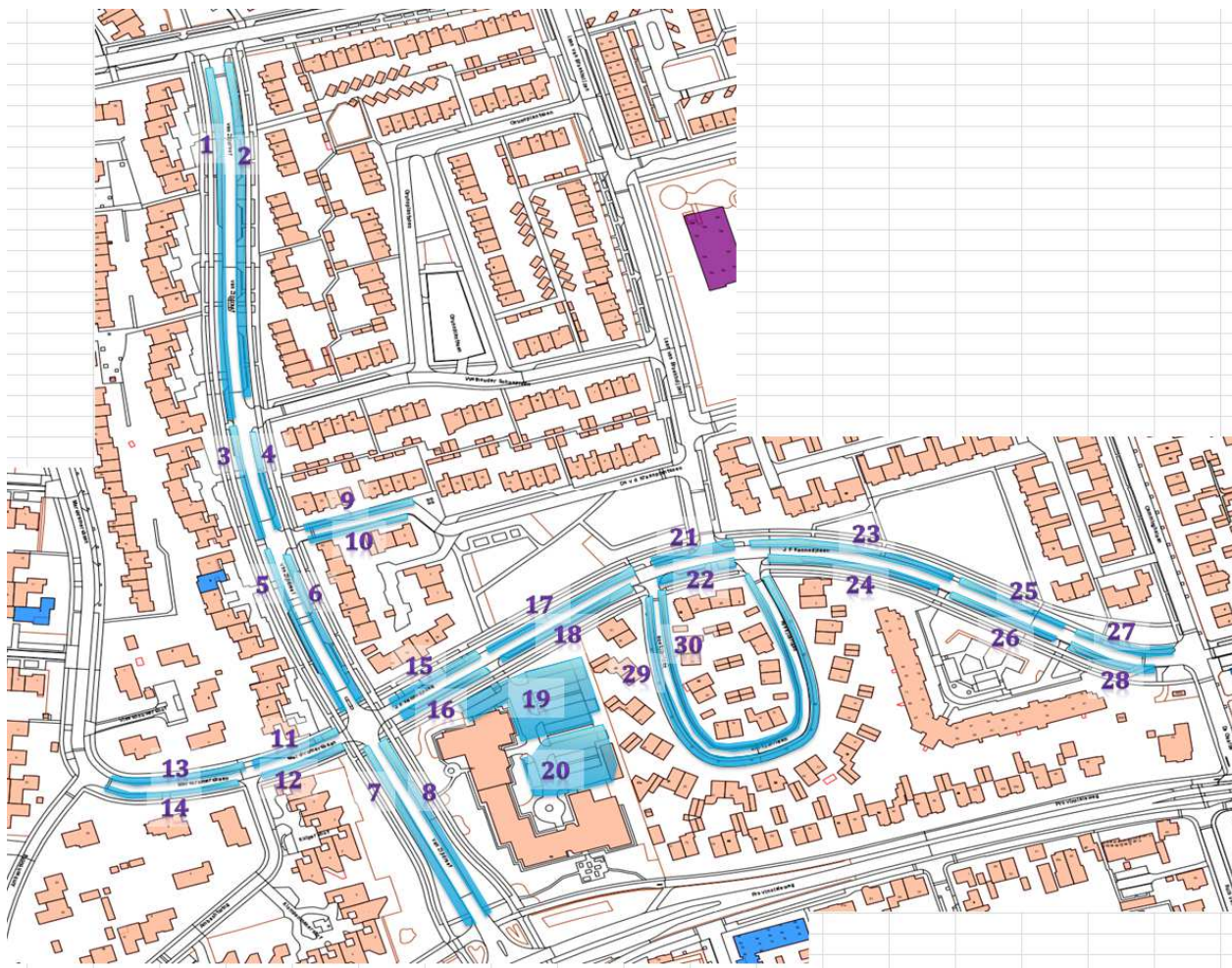
Aanwezigheidspercentages		
dagdeel	Functie Wonen	parkeervraag per moment
werkdag ochtend	50%	84 ppl
werkdag middag	60%	101 ppl
werkdag avond	100%	168 ppl
koopavond	90%	151 ppl
zaterdagmiddag	60%	101 ppl
zaterdagavond	60%	101 ppl
zondagmiddag	70%	118 ppl

Binnen het plangebied zijn 144 parkeerplaatsen opgenomen. Voor de overige 24 parkeerplaatsen wordt een toerekening van plaatsen in de openbare ruimte gevraagd. Gezien de parkeervraag per dagdeel is er alleen in de avond en nacht situaties onvoldoende parkeerruimte binnen het plangebied en hoeft alleen op die momenten gebruik te worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen. Op deze momenten ligt de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied rond de 20%. Een toename van 24 auto's op deze dagdelen zorgt voor een stijging van de parkeerdruk tot ongeveer 28% en daarmee blijft deze waarde ruim onder de grens van 85%.

Overdag is er in theorie geen sprake van een toename van parkeerdruk in de omgeving van het plan die wordt veroorzaakt door de nieuw te bouwen woningen. Wél kan er een toename van de parkeerdruk ontstaan als gevolg van het verdwijnen van het huidige parkeerterrein van 91 plaatsen. De huidige parkeerdruk in het onderzoeksgebied van 57% (maatgevend moment werkdagmiddag) groeit in theorie - door de afname van de capaciteit – naar 72%. Dit percentage ligt onder de waarde van 85% die als maximaal wordt beschouwd.

Conclusie en advies:

Het toerekenen van 24 parkeerplaatsen aan het parkeeraanbod voor de ontwikkellocatie is op basis van deze parkeermeting mogelijk; het is namelijk niet te verwachten dat als gevolg daarvan parkeeroverlast in de omgeving van de ontwikkellocatie ontstaat. De huidige parkeerruimte in de openbare ruimte kan worden dubbelgebruikt: de ontwikkeling heeft de grootste parkeerbehoefte in de avond en nachturen en op deze momenten is er voldoende parkeerruimte in de omgeving vrij.



Bijlage 2 Capaciteit per sectie

Sectie	Straat	Wegvak	Zijde	Capaciteit					
				vk	rb*	et	gp	ev	totaal
1	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Wethouder Schaaplaan	Westzijde	9	11	21			41
2	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Wethouder Schaaplaan	Oostzijde	20		6			26
3	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplantsoen	Westzijde	3	4	8			15
4	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplantsoen	Oostzijde	2		1			3
5	Van Zijldreef	Tussen Ds van de Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Westzijde	7	3	8			18
6	Van Zijldreef	Tussen Ds van de Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Oostzijde	7		1	1		9
7	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Westzijde		12				12
8	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Oostzijde		0				0
9	Ds vd Kraanplantsoen	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Noordzijde		7	2			9
10	Ds vd Kraanplantsoen	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Zuidzijde			1			1
11	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Noordzijde		5	5			10
12	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Zuidzijde						0
13	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Noordzijde		8				8
14	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Zuidzijde						0
15	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Noordzijde		7	2			9
16	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Zuidzijde	5				2	7
17	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Noordzijde		11				11
18	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	10					10
19	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte BAM	Noordelijk deel P-terrein	58					58
20	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte niet voor BAM	Zuidelijk deel P-terrein	30			3		33
21	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Noordzijde		2				2
22	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	2		1			3
23	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Noordzijde		15				15
24	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Zuidzijde	11					11
25	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Noordzijde		8				8
26	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Zuidzijde	8					8
27	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Noordzijde		5				5
28	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Zuidzijde	5					5
29	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Oneven zijde	26		24			50
30	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Even zijde		18	10			28
Totaal				203	116	90	4	2	415
Legenda									
vk = parkeervakken									
rb = parkeren op rijbaan*									
et = parkeren op eigen terrein									
gp = gehandicaptenparkeerplaatsen									
ev = parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen									
* Capaciteit op rijbaan is bepaald o.b.v. globale afstandmeting									

Bijlage 3 Gemeten parkeerdruk donderdag 16 november 2017

Sectie	Straat	Wegvak	Zijde	Bezetting do16nov 18.00 uur					Bezetting do16nov 21.00 uur								
				vk	rb	et	gp	ev	totaal	vk	rb	et	gp	ev	totaal		
1	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Weth. Schaaplaan	Westzijde	4	0	12			16	39%	2	0	18			20	49%
2	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Weth. Schaaplaan	Oostzijde	11		3			14	54%	11		3			14	54%
3	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplantsoen	Westzijde	0	0	7			7	47%	0	0	7			7	47%
4	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplantsoen	Oostzijde	0		0			0	0%	2		1			3	100%
5	Van Zijldreef	Tussen Ds vd Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Westzijde	2	0	4			6	33%	3	0	5			8	44%
6	Van Zijldreef	Tussen Ds vd Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Oostzijde	6		0	1		7	78%	6		0	1		7	78%
7	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Westzijde		0				0	0%		0				0	0%
8	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Oostzijde		0				0	0%		0				0	0%
9	Ds vd Kraanplantsoen	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Noordzijde	8	2				10	111%	6	0				6	67%
10	Ds vd Kraanplantsoen	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Zuidzijde			0			0	0%		0				0	0%
11	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Noordzijde		0	2			2	20%		0	2			2	20%
12	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Zuidzijde						0	0%						0	0%
13	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
14	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Zuidzijde						0	0%						0	0%
15	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Noordzijde		1	1			2	22%		0	1			1	11%
16	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Zuidzijde	4				0	4	57%	1				0	1	14%
17	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
18	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	2					2	20%	0					0	0%
19	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte BAM	Noordelijk deel	3					3	5%	0					0	0%
20	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte niet voor BAM	Zuidelijk deel	1			0		1	3%	0			0		0	0%
21	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
22	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	0		1			1	33%	0		1			1	33%
23	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
24	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Zuidzijde	1					1	9%	1					1	9%
25	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
26	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Zuidzijde	1					1	13%	1					1	13%
27	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
28	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Zuidzijde	2					2	40%	2					2	40%
29	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Oneven zijde	21		18			39	78%	19		16			35	70%
30	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Even zijde		3	6			9	32%		2	8			10	36%
Totaal				58	12	56	1	0	127	31%	48	8	62	1	0	119	29%
Legenda																	
vk = parkeervakken																	
rb = parkeren op rijbaan*																	
et = parkeren op eigen terrein																	
gp = gehandicaptenparkeerplaatsen																	
ev = parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen																	
* Capaciteit op rijbaan is bepaald o.b.v. globale afstandmeting																	
Categorisering parkeerbezetting:																	
< 70%																	
70 - 85%																	
85 - 100%																	
> 100%																	

Bijlage 4 Gemeten parkeerdruk dinsdag 21 november 2017

Sectie	Straat	Wegvak	Zijde	Bezetting di21nov 5.00 uur						Bezetting di21nov 9.00 uur						Bezetting di21nov 12.00 uur								
				vk	rb	et	gp	ev	total	vk	rb	et	gp	ev	total	vk	rb	et	gp	ev	total			
1	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Weth. Schaaplaan	Westzijde	4	0	14			18	44%	5	0	13			18	44%	2	0	14		16	39%	
2	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Weth. Schaaplaan	Oostzijde	12		4			16	62%	10		4			14	54%	10		3		13	50%	
3	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplantso	Westzijde	1	0	6			7	47%	1	0	5			6	40%	1	0	6		7	47%	
4	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplantso	Oostzijde	0		2			2	67%	2		0			2	67%	1		1		2	67%	
5	Van Zijldreef	Tussen Ds vd Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Westzijde	2	0	6			8	44%	6	0	6			12	67%	5	0	7		12	67%	
6	Van Zijldreef	Tussen Ds vd Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Oostzijde	6		1	1		8	89%	6		1	1		8	89%	6		0	1	7	78%	
7	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Westzijde		0				0	0%		0				0	0%		0			0	0%	
8	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Oostzijde		0				0	0%		0				0	0%		0			0	0%	
9	Ds vd Kraanplantsoe	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Noordzijde		5	1			6	67%		4	1			5	56%		3	1		4	44%	
10	Ds vd Kraanplantsoe	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Zuidzijde			1			1	100%		0				0	0%			0		0	0%	
11	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Noordzijde		0	3			3	30%		0	3			3	30%		0	2		2	20%	
12	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Zuidzijde						0	0%						0	0%					0	0%	
13	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%		0			0	0%	
14	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Zuidzijde						0	0%						0	0%					0	0%	
15	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Noordzijde		0	1			1	11%		0	1			1	11%		0	1		1	11%	
16	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Zuidzijde	3				0	3	43%	5				1	6	86%	5				1	6	86%
17	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%		0			0	0%	
18	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	0					0	0%	8					8	80%	11				11	110%	
19	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte BAM	Noordelijk deel	0					0	0%	50					50	86%	55				55	95%	
20	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte niet voor BAM	Zuidelijk deel	0			0		0	0%	17			0		17	52%	28			0	28	85%	
21	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%		0			0	0%	
22	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	0		1			1	33%	0		1			1	33%	2		0		2	67%	
23	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%		0			0	0%	
24	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Zuidzijde	1					1	9%	1					1	9%	5				5	45%	
25	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%		0			0	0%	
26	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Zuidzijde	2					2	25%	3					3	38%	4				4	50%	
27	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%		0			0	0%	
28	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Zuidzijde	2					2	40%	2					2	40%	1				1	20%	
29	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Oevenen zijde	20		17			37	74%	14		9			23	46%	20		10		30	60%	
30	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Even zijde		3	8			11	39%		2	6			8	29%		3	6		9	32%	
Totaal				53	8	65	1	0	127	31%	130	6	50	1	1	188	45%	156	6	51	1	1	215	52%
Legenda																								
vk = parkeervakken																								
rb = parkeren op rijbaan*																								
et = parkeren op eigen terrein																								
gp = gehandicaptenparkeerplaatsen																								
ev = parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen																								
* Capaciteit op rijbaan is bepaald o.b.v. globale afstandmeting																								

Bijlage 5 Gemeten parkeerdruk zaterdag 25 november 2017

Sectie	Straat	Wegvak	Zijde	Bezetting za25nov 9.00 uur						Bezetting za25nov 12.00 uur							
				vk	rb	et	gp	ev	totaal	vk	rb	et	gp	ev	totaal		
1	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Weth. Schaaplaan	Westzijde	4	0	14			18	44%	4	0	14			18	44%
2	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Weth. Schaaplaan	Oostzijde	13		3			16	62%	9		2			11	42%
3	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplantsoen	Westzijde	1	0	4			5	33%	1	0	4			5	33%
4	Van Zijldreef	Tussen Weth. Schaaplaan en Ds vd Kraanplantsoen	Oostzijde	0		2			2	67%	1		1			2	67%
5	Van Zijldreef	Tussen Ds vd Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Westzijde	4	0	7			11	61%	7	0	6			13	72%
6	Van Zijldreef	Tussen Ds vd Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Oostzijde	5		1	1		7	78%	7		0	1		8	89%
7	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Westzijde		0				0	0%		0				0	0%
8	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Oostzijde		0				0	0%		0				0	0%
9	Ds vd Kraanplantsoen	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Noordzijde		5	1			6	67%		3	1			4	44%
10	Ds vd Kraanplantsoen	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Zuidzijde			0			0	0%			0			0	0%
11	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Noordzijde		0	4			4	40%		0	1			1	10%
12	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Zuidzijde						0	0%						0	0%
13	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
14	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Zuidzijde						0	0%						0	0%
15	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Noordzijde		0	1			1	11%		0	0			0	0%
16	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Zuidzijde	2				1	3	43%	2				1	3	43%
17	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
18	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	1					1	10%	2					2	20%
19	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte BAM	Noordelijk deel	1					1	2%	1					1	2%
20	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte niet voor BAM	Zuidelijk deel	7			0		7	21%	5			1		6	18%
21	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
22	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	0		1			1	33%	0		1			1	33%
23	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
24	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Zuidzijde	4					4	36%	3					3	27%
25	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
26	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Zuidzijde	1					1	13%	2					2	25%
27	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Noordzijde		0				0	0%		0				0	0%
28	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Zuidzijde	1					1	20%	2					2	40%
29	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Oneven zijde	17		18			35	70%	19		12			31	62%
30	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Even zijde		5	7			12	43%		1	11			12	43%
Totaal				61	10	63	1	1	136	33%	65	4	53	2	1	125	30%
Legenda																	
vk = parkeervakken																	
rb = parkeren op rijbaan*																	
et = parkeren op eigen terrein																	
gp = gehandicaptenparkeerplaatsen																	
ev = parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen																	
* Capaciteit op rijbaan is bepaald o.b.v. globale afstandmeting																	

Bijlage 6 Gemeten parkeerdruk dinsdag 20 februari 2018

Sectie	Straat	Wegvak	Zijde	Bezetting di20feb 6.00 uur					Bezetting di20feb 9.00 uur					Bezetting di20feb 12.00 uur										
				vk	rb	et	gp	ev	total	vk	rb	et	gp	ev	total	vk	rb	et	gp	ev	total			
1	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Wethouder Schaaplaan	Westzijde	8	0	13			21	51%	4	0	10		14	34%	5	0	10		15	37%		
2	Van Zijldreef	Tussen Van Lokhorstlaan en Wethouder Schaaplaan	Oostzijde	13	2				15	58%	13	2			15	58%	12	4			16	62%		
3	Zijldreef	Tussen Wethouder Schaaplaan en Ds van de Kraanplantsoen	Westzijde	0	0	8			8	53%	2	0	0		2	13%	2	0	7		9	60%		
4	Van Zijldreef	Tussen Wethouder Schaaplaan en Ds van de Kraanplantsoen	Oostzijde	1	1				2	67%	1	0			1	33%	2	0			2	67%		
5	Van Zijldreef	Tussen Ds van de Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Westzijde	3	0	8			11	61%	6	0	3		9	50%	5	0	3		8	44%		
6	Van Zijldreef	Tussen Ds van de Kraanplantsoen en JF Kennedylaan	Oostzijde	5	0	1			6	67%	7	0	1		8	89%	7	0	1		8	89%		
7	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Westzijde	0	0				0	0%	0				0	0%	0				0	0%		
8	Van Zijldreef	Tussen JF Kennedylaan en Provincialeweg	Oostzijde	0	0				0	0%	9				9	75%	16				16	133%		
9	Ds van de Kraanplantsoen	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Noordzijde	5	1				6	67%	3	1			4	44%	4	1			5	56%		
10	Ds van de Kraanplantsoen	Tussen Van Zijldreef en huisnummer 30	Zuidzijde		1				1	100%	0				0	0%	0				0	0%		
11	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Noordzijde	0	3				3	30%	0	3			3	30%	0	3			3	30%		
12	Marskramersbaan	Tussen Van Zijldreef en Kuipershof	Zuidzijde						0	0%					0	0%					0	0%		
13	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Noordzijde	0					0	0%	0				0	0%	0				0	0%		
14	Marskramersbaan	Tussen Kuipershof en Ambachtsring	Zuidzijde						0	0%	1				1	> 100%					0	0%		
15	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Noordzijde	0	1				1	11%	0	1			1	11%	9	1			10	111%		
16	JF Kennedylaan	Tussen Van Zijldreef en ingang parkeerterrein	Zuidzijde	2				0	2	29%	6			1	7	100%	5			2	7	100%		
17	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Noordzijde		0				0	0%	0				0	0%	5				5	45%		
18	JF Kennedylaan	Tussen ingang parkeerterrein en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	2					2	20%	10				10	100%	10				10	100%		
19	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte BAM	Noordelijk deel P	0					0	0%	58				58	100%	58				58	100%		
20	JF Kennedylaan	Parkeerterrein gedeelte niet voor BAM	Zuidelijk deel P	0		0			0	0%	5		0		5	15%	12		0		12	36%		
21	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Noordzijde	0	0				0	0%	0	0			0	0%	0	0			0	0%		
22	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en Hoefijzerlaan	Zuidzijde	0	0				0	0%	2	0	0		2	67%	2	0	0		2	67%		
23	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Noordzijde	0	0				0	0%	0	0			0	0%	0	0			0	0%		
24	JF Kennedylaan	Tussen Hoefijzerlaan en inrit 93	Zuidzijde	3					3	27%	2				2	18%	8				8	73%		
25	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Noordzijde	0	0				0	0%	0	0			0	0%	0	0			0	0%		
26	JF Kennedylaan	Tussen inrit 93 en inrit 35	Zuidzijde	1					1	13%	2				2	25%	4				4	50%		
27	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Noordzijde	0	0				0	0%	0	0			0	0%	0	0			0	0%		
28	JF Kennedylaan	Tussen inrit 35 en Camminghalaan	Zuidzijde	1					1	20%	3				3	60%	1				1	20%		
29	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Parkeerstrook op rijbaan	20	15				35	70%	13	11			24	48%	13	8			21	42%		
30	Hoefijzerlaan	Tussen JF Kennedylaan en JF Kennedylaan	Rijbaan even zijde	3	9				12	43%	3	6			9	32%	3	5			8	29%		
Totaal				59	8	62	1	0	130	31%	134	16	37	1	1	189	46%	146	37	42	1	2	228	55%
Legenda																								
vk = parkeervakken																								
rb = parkeren op rijbaan																								
et = parkeren op eigen terrein																								
gp = gehandicaptenparkeerplaatsen																								
ev = parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen																								
* Capaciteit op rijbaan is bepaald o.b.v. globale afstandmeting																								

Bijlage 2. Tabel woningbouwprogramma Gemeente Bunnik

In de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 is het woningbouwprogramma gebaseerd op de woningbehoefteraming van de regio U16 (16 gemeenten van de regio Utrecht). In de periode 2015-2030 (15 jaar) is de kwantitatieve behoefte voor Bunnik geraamd op circa 1.390 woningen. Het woningbouwprogramma 2015-2030 ziet er als volgt uit:

		aantal gerealiseerde woningen 2015-2017	harde plancapaciteit, vastgesteld bestemmingsplan	zachte plancapaciteit, ontwerp bestemmingsplan ter inzage	zachte plancapaciteit, nog geen uitgewerkt plan beschikbaar	Totaal aantal woningen
2015		77				77
2016	waaronder Land van Kemp	68				68
2017		4				4
Bunnik	Scholeneiland Bunnik			16		16
Bunnik	Schoudermantel 32		6			6
Bunnik	Stationsweg 51-55			10		10
Odijk	Singel/Zeisterweg		2			2
Odijk	Odijk Het Burgje			141		141
Werkhoven	Werkhof, vrije kavels		4			4
Werkhoven	Weerdenburg				22	22
Bunnik	Rhijnsdijk			91		91
Odijk	Jochem Jansz				32	32
Bunnik	Stationweg 61				11	11
Bunnik	De Hoendrik				60	60
Bunnik	Provincialeweg 77				11	11
Bunnik	Molenweg 20-32				18	18
Bunnik	Schoudermantel 6				34	34
Odijk	CNV locatie				25	25
Odijk	Wilgenkamp/Hoge Akker				4	4
Odijk	Zeisterweg 103 105			3		3
Odijk	Rozelaar				10	10
Werkhoven	Van Impelen				25	25
Werkhoven	Prins Mauritslaan		2			2
Bunnik	Van Dam-terrein				140	140
Werkhoven	Beverweert				69	69
Totaal		149	14	261	461	885

Bijlage 3. Visie op wonen Bunnik 2017-2021

Visie op wonen Bunnik 2017-2021

Gemeente Bunnik streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Dit is wat de gemeente de komende jaren wil bereiken op het gebied van het wonen. De Visie op wonen Bunnik 2017-2021 is door de raad vastgesteld op 25 januari 2018.

Voor wie

De gemeente is verantwoordelijk voor alle inwoners van Bunnik. Een groot deel van de inwoners van Bunnik is prima in staat om hun woonwensen waar te maken. Er is voldoende aanbod en men heeft voldoende middelen. Ook zijn projectontwikkelaars bereid om voor deze mensen nieuw te bouwen. Er zijn echter ook inwoners voor wie het niet vanzelfsprekend is: voor wie er geen aanbod is dat geschikt en/of betaalbaar is. Het gaat met name om deze inwoners waar ingrijpen van de gemeente noodzakelijk is.

Er is in Bunnik niet voldoende en betaalbaar aanbod voor de huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. Daarnaast kent Bunnik vergrijzing en is het noodzakelijk om voldoende zorg geschikte woningen te hebben. Ook mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening moeten komende jaren op zichzelf gaan wonen in plaats van in beschermde woonzorginstellingen.

Er zijn sowieso méér woningen nodig

De bevolking van Bunnik groeit nog steeds en ook huishoudensverdunding zorgt ervoor dat er meer woningen nodig zijn voor deze groei. Er zijn tot 2030 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 nog meer extra woningen te bouwen voor instroom vanuit de regio.

Er zijn locaties nodig om deze extra woningen te kunnen realiseren

Voor de extra woningen die nodig zijn voor de autonome groei is ruimte nodig. Met behoud van de identiteit van Bunnik is het mogelijk om in- en uitbreidingslocaties hiervoor in te zetten. Dát de kernen veranderen, is duidelijk. De manier waarop is het samenspel tussen ruimtelijke, programmatische en financiële kaders. De Visie op wonen Bunnik 2017-2021 is hierbij het programmatisch kader. Duidelijkheid en een vastgesteld kader is daarbij essentieel voor een goede samenwerking en een optimaal resultaat.

De Visie op wonen Bunnik 2017-2021 als sturingsinstrument voor het gewenste woningbouwprogramma

Een Visie is noodzakelijk om duidelijk te maken wát de gemeente wil bereiken. Het is een sturingsinstrument waarmee gestuurd wordt op het woningbouwprogramma en de ingrepen in de bestaande woningvoorraad.

Ambities

De Visie op wonen Bunnik 2017-2021 is ingestoken vanuit de lokale context. Hoewel een groot deel van de inwoners van Bunnik goed in staat is hun woonwensen waar te maken, zijn er ook inwoners waarvoor dit minder vanzelfsprekend is. Voor hen is er geen of weinig geschikt of betaalbaar aanbod. De Visie op wonen Bunnik 2017-2021 richt zich met name op deze inwoners.

Er ligt een opgave om méér woningen te bouwen. Om sturing te geven op dit woningbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad zijn de volgende ambities geformuleerd in de Visie op wonen Bunnik 2017-2021.

1. Beschikbaarheid sociale huurwoningen vergroten.
2. Doorstroming bevorderen en verminderen van scheef wonen.
3. Inzetten op de combinatie wonen/zorg en woningen voor kwetsbare doelgroepen.
4. Duurzaamheid in wonen: nieuwbouwwoningen worden energieneutraal en gasloos en in de bestaande bouw ligt de focus op verduurzaming.
5. Leefbaarheid en de schaal van Bunnik: nieuwbouw is passend in de sfeer en het karakter van de drie dorpen en komt tegemoet aan de eisen van de doelgroepen van beleid.

Onderzoeksgegevens

Bunnik kent een vergrijsde bevolking in relatie tot de regio Utrecht; 32% van de huishoudens is boven de 65 jaar. Het aantal huishoudens boven de 65 jaar groeit tot 2030 van 2.020 naar 2.990 huishoudens. 32% van de huishoudens heeft een laag inkomen (tot € 36.165,-).

In de gemeente Bunnik staan 6.205 woningen waarvan 5.275 grondgebonden woningen en 930 appartementen. Bunnik kent veel koopwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is met 16% wat beduidend lager dan het gemiddelde in de regio (29%). Ook het aandeel vrije sector huurwoningen in Bunnik (10%) is lager dan in de regio (13%). Het aanbod van de sociale huurwoningen bestaat voor 55% uit eengezinswoningen met vier of meer kamers. De goedkoopste klassen binnen de sociale huur met een huur tot € 403 en tot € 577 zijn ondervertegenwoordigd.

In de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 is het woningbouwprogramma gebaseerd op de woningbehoefteraming van de regio U16 (16 gemeenten van de regio Utrecht). In de periode 2015-2030 (15 jaar) is de kwantitatieve behoefte voor Bunnik geraamd op circa 1.390 woningen. Het woningbouwprogramma 2015-2030 omvat ca 885 woningen.

Toetsing

- Als de woonbehoefte afgezet wordt tegen het huidige aanbod wordt duidelijk dat een groot deel van de kwalitatieve woonbehoefte appartementen betreft:
- Kleine sociale huurappartementen voor jonge 1 a 2 persoonshuishoudens (starters op de woningmarkt) en ouderen met een laag inkomen.
- Vrije sectorhuurappartementen voor de middeninkomens, zowel starters op de woningmarkt die nog niet kunnen kopen en te veel verdienen voor een sociale huurwoning en ouderen die een koopwoning achterlaten.
- Koopappartementen, voor ouderen die willen kopen en een koopwoning in Bunnik achterlaten.

In de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 is aangegeven dat een sfeer en schaal, passend bij Bunnik, op vele manieren is te bereiken. Het gaat om de juiste verhouding tussen bebouwing enerzijds en openheid en groen anderzijds. Dit kan met een uitgekiend stedenbouwkundig ontwerp (zoals doorzichten die openheid geven) en de juiste balans tussen bebouwd oppervlak enerzijds en openheid en groen anderzijds. Dit kan met verschillende woningtypen en woningdichtheden. Zo kunnen op eenzelfde perceel – en met behoud van dezelfde oppervlakte aan openbare buitenruimte – méér woningen gebouwd worden als gekozen wordt voor gestapelde bouw in plaats van grondgebonden, vrijstaande woningen. Waar ruimte is en accenten gewenst zijn, is het mogelijk om beperkt gestapeld te bouwen, passend bij de Bunnikse maat en schaal. Ondergronds parkeren is een middel om bovengronds groene ruimte te creëren.'

Bijlage 4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Het proces voor het plan Rhijnhaege is als volgt tot stand gekomen. In het voorjaar van 2016 heeft de ontwikkelaar meerdere bijeenkomsten met bewoners en betrokkenen georganiseerd. Op 8 maart 2016 heeft een grote omgevingsbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn door omwonenden en betrokkenen een groot aantal kanttekens geplaatst bij het plan met name het aantal woningen. De ontwikkelaar heeft het plan vervolgens als vooroverlegplan ingediend bij de gemeente, en het plan is in september 2016 door de gemeente beoordeeld. Het college heeft toentertijd besloten het vooroverlegplan niet verder in behandeling te nemen om dat het plan te veel conflicteerde met bestaande beleidsdocumenten en in gang gezet beleid zoals de Strategische Agenda. Het college stond wel achter de herontwikkeling van Rhijnhaeghe en nodigde de ontwikkelaar uit om met een nieuw plan te komen dat beter past en kan rekenen op meer draagvlak. Het college wilde de herontwikkeling ook betrekken in de discussie met de raad over de Visie op wonen Bunnik 2017-2021.

In 2016 en 2017 is de discussie over het nieuwe woonbeleid in de Visie op wonen Bunnik 2017-2021 breed gevoerd met diverse partners en stakeholders. Om duidelijkheid aan ontwikkelaars en inwoners te kunnen bieden heeft het college op 23 mei 2017 kaders voor de herontwikkeling van Rhijnhaeghe vastgesteld. Deze kaders zijn op 22 juni 2017 behandeld in het Open Huis. Inwoners, bedrijven en instellingen van Bunnik kunnen tijdens het Open Huis inspreken en een viertal personen/organisaties hebben hiervan gebruik gemaakt. Ook de raadsfracties geven tijdens het Open Huis opmerkingen op de kaders van het college. Naar aanleiding van de reacties door zowel leden van de diverse raadsfracties als door insprekers zijn de kaders van het plan aangepast en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

In het traject rondom vaststelling van de kaders door het college zijn er een aantal gesprekken met de wijkvereniging geweest over de kaders en het proces om tot kaders en daarna een bestemmingsplan te komen. Door de wijkvereniging is een financiële analyse gemaakt waarin de wijkvereniging een aantal alternatieven financieel en inhoudelijk heeft beoordeeld. De alternatieven waren niet uitgewerkt in een plan en bovendien leken ze niet aan te sluiten op de wens van de gemeente om een gedifferentieerd woningprogramma te realiseren. Om deze reden is de gemeente hierop niet verder ingegaan.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties op het plan gevraagd van de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. De provincie Utrecht had geen opmerkingen op het plan. Opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn verwerkt.

Het plan is ter inzage gelegd en er heeft op 20 november 2017 een informatieavond voor bewoners plaatsgevonden.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 november tot en met 13 december 2017. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). In deze periode zijn 438 zienswijzen op tijd ingediend. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingplan op bepaalde punten aan te passen. Ook zijn een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze zijn volledig beschreven in hoofdstuk 3 van de De Nota van Zienswijzen. Deze Nota is als bijlage 7 bij de Toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

Bijlage 5. Toetsing geluidsreflecties



Cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110 g Wgh, bestaande woningen rondom plangebied Rhijnhaeghe

Toetspunten	Hoogte Meter	Autonoom dB	Ontwikkeling dB	verschil dB
RF01_A	1,5	52,26	52,47	0,21
RF01_B	4,5	53,89	54,12	0,23
RF01_C	7,5	54,49	54,73	0,24
RF02_A	1,5	55,87	56,05	0,18
RF02_B	4,5	57,05	57,28	0,23
RF02_C	7,5	57,4	57,64	0,24
RF03_A	1,5	57,9	58,01	0,11
RF03_B	4,5	58,8	58,96	0,16
RF03_C	7,5	59,07	59,19	0,12
RF04_A	1,5	59,15	59,2	0,05
RF04_B	4,5	59,93	60,01	0,08
RF04_C	7,5	60,09	60,12	0,03
RF05_A	1,5	58,51	58,54	0,03
RF05_B	4,5	59,41	59,47	0,06
RF05_C	7,5	59,63	59,65	0,02
RF06_A	1,5	58,28	58,32	0,04
RF06_B	4,5	59,21	59,27	0,06
RF06_C	7,5	59,39	59,44	0,05
RF07_A	1,5	57,95	57,95	0,00
RF07_B	4,5	58,84	58,86	0,02
RF07_C	7,5	59,06	59,07	0,01
RF08_A	1,5	58,05	58,07	0,02
RF08_B	4,5	58,77	58,8	0,03
RF08_C	7,5	58,88	58,92	0,04
RF09_A	1,5	56,65	56,7	0,05
RF09_B	4,5	57,66	57,67	0,01
RF09_C	7,5	57,94	57,94	0,00
RF10_A	1,5	55,13	55,19	0,06
RF10_B	4,5	56,59	56,6	0,01
RF10_C	7,5	56,95	56,97	0,02
RF11_A	1,5	56,4	56,45	0,05
RF11_B	4,5	57,75	57,77	0,02
RF11_C	7,5	58,11	58,14	0,03
RF12_A	1,5	57,05	57,08	0,03
RF12_B	4,5	58,31	58,3	-0,01
RF12_C	7,5	58,6	58,6	0,00
RF13_A	1,5	54,72	54,78	0,06
RF13_B	4,5	56,39	56,38	-0,01
RF13_C	7,5	57,03	57,03	0,00
RF14_A	1,5	52,08	52,12	0,04
RF14_B	4,5	53,86	54,03	0,17
RF15_A	1,5	55,07	54,93	-0,14
RF15_B	4,5	56,91	56,83	-0,08
RF16_A	1,5	53,57	53,59	0,02
RF16_B	4,5	55,77	55,86	0,09
RF17_A	1,5	55,3	55,3	0,00
RF17_B	4,5	57,09	57,17	0,08
RF18_A	1,5	53,68	53,57	-0,11
RF18_B	4,5	55,82	55,86	0,04
RF19_A	1,5	55,64	55,64	0,00
RF19_B	4,5	57,33	57,43	0,10
RF20_A	1,5	53,9	53,9	0,00
RF20_B	4,5	55,86	55,96	0,10
RF21_A	1,5	55,3	55,37	0,07
RF21_B	4,5	57,05	57,12	0,07
RF22_A	1,5	54,78	54,94	0,16
RF22_B	4,5	56,62	56,75	0,13

RF23_A	1,5	51,91	51,96	0,05
RF23_B	4,5	54,4	54,32	-0,08
RF24_A	1,5	47,44	47,31	-0,13
RF24_B	4,5	50,56	50,45	-0,11
RF25_A	1,5	50,52	50,88	0,36
RF25_B	4,5	53,08	53,4	0,32
RF26_A	1,5	48,73	49,03	0,30
RF26_B	4,5	52,4	52,45	0,05
RF27_A	1,5	52,67	53,09	0,42
RF27_B	4,5	54,54	55,1	0,56
RF28_A	1,5	56,46	56,79	0,33
RF28_B	4,5	58,01	58,4	0,39
RF29_A	1,5	55,76	55,82	0,06
RF29_B	4,5	57,55	57,56	0,01
RF30_A	1,5	55,75	56,11	0,36
RF30_B	4,5	57,61	57,98	0,37
RF31_A	1,5	55,33	55,82	0,49
RF31_B	4,5	57,24	57,75	0,51
RF32_A	1,5	55,95	56,36	0,41
RF32_B	4,5	57,87	58,32	0,45
RF33_A	1,5	57,8	57,8	0,00
RF33_B	4,5	59,68	59,68	0,00
RF34_A	1,5	57,99	57,99	0,00
RF34_B	4,5	59,86	59,86	0,00
RF35_A	1,5	56,15	56,17	0,02
RF35_B	4,5	57,55	57,57	0,02
RF35_C	7,5	57,94	57,97	0,03
RF36_A	1,5	60,17	60,19	0,02
RF36_B	4,5	60,95	60,96	0,01
RF36_C	7,5	61,04	61,06	0,02
RF37_A	1,5	60,19	60,2	0,01
RF37_B	4,5	60,91	60,93	0,02
RF37_C	7,5	60,98	61	0,02
RF38_A	1,5	61,16	61,19	0,03
RF38_B	4,5	61,71	61,73	0,02
RF38_C	7,5	61,65	61,66	0,01
RF39_A	1,5	60,94	60,96	0,02
RF39_B	4,5	61,45	61,48	0,03
RF39_C	7,5	61,29	61,33	0,04
RF40_A	1,5	58,57	58,57	0,00
RF40_B	4,5	59,87	59,87	0,00
RF40_C	7,5	60,14	60,14	0,00
RF41_A	1,5	54,56	54,55	-0,01
RF41_B	4,5	56,16	56,16	0,00
RF41_C	7,5	56,62	56,61	-0,01
RF42_A	1,5	39,35	39,56	0,21
RF42_B	4,5	42,06	42,25	0,19
RF42_C	7,5	45,15	45,24	0,09
RF43_A	1,5	57,53	57,53	0,00
RF43_B	4,5	59,08	59,08	0,00
RF43_C	7,5	59,49	59,49	0,00
RF44_A	1,5	55,08	54,14	-0,94
RF44_B	4,5	56,79	55,8	-0,99
RF44_C	7,5	57,33	56,29	-1,04
RF45_A	1,5	42,43	38,14	-4,29
RF45_B	4,5	44,55	40,7	-3,85
RF45_C	7,5	46,59	43,88	-2,71
RF46_A	1,5	47,21	46,03	-1,18
RF46_B	4,5	48,99	47,71	-1,28
RF46_C	7,5	50,58	49,39	-1,19

RF47_A	1,5	48,03	46,89	-1,14
RF47_B	4,5	49,83	48,64	-1,19
RF47_C	7,5	51,33	50,27	-1,06
RF48_A	1,5	48,21	47,77	-0,44
RF48_B	4,5	50,01	49,6	-0,41
RF48_C	7,5	51,72	51,21	-0,51
RF49_A	1,5	44,1	38,97	-5,13
RF49_B	4,5	45,82	41,36	-4,46
RF49_C	7,5	48,28	44,21	-4,07
RF50_A	1,5	42,39	38,7	-3,69
RF50_B	4,5	44,38	41,15	-3,23
RF50_C	7,5	47,23	44,76	-2,47
RF51_A	1,5	42,58	39,9	-2,68
RF51_B	4,5	44,53	42,46	-2,07
RF51_C	7,5	47,58	45,74	-1,84
RF52_A	1,5	44,59	40,21	-4,38
RF52_B	4,5	46,33	42,59	-3,74
RF52_C	7,5	48,42	45,46	-2,96
RF53_A	1,5	42,18	40,95	-1,23
RF53_B	4,5	44,63	43,64	-0,99
RF53_C	7,5	47,96	46,96	-1,00
RF54_A	1,5	42,62	42,4	-0,22
RF54_B	4,5	44,66	44,52	-0,14
RF54_C	7,5	47,06	46,99	-0,07
RF55_A	1,5	43,98	43,91	-0,07
RF55_B	4,5	46,18	46,05	-0,13
RF55_C	7,5	48,8	48,32	-0,48
RF56_A	1,5	42,62	42,02	-0,60
RF56_B	4,5	45,2	44,56	-0,64
RF56_C	7,5	48,27	47,72	-0,55
RF57_A	1,5	43,82	41,58	-2,24
RF57_B	4,5	45,68	43,74	-1,94
RF57_C	7,5	47,84	46,3	-1,54
RF58_A	1,5	48,24	42,21	-6,03
RF58_B	4,5	50,16	44,57	-5,59
RF58_C	7,5	51,36	46,69	-4,67
RF59_A	1,5	45,87	45,86	-0,01
RF59_B	4,5	48,05	48,04	-0,01
RF59_C	7,5	49,52	49,5	-0,02
RF60_A	1,5	41,52	41,48	-0,04
RF60_B	4,5	44,11	44,04	-0,07
RF60_C	7,5	47,5	47,26	-0,24
RF61_A	1,5	45,93	41,17	-4,76
RF61_B	4,5	47,7	43,67	-4,03
RF61_C	7,5	49,54	46,74	-2,80
RF62_A	1,5	53,57	52,56	-1,01
RF62_B	4,5	55,23	54,19	-1,04
RF62_C	7,5	55,75	54,44	-1,31
RF63_A	1,5	51,51	49,06	-2,45
RF63_B	4,5	53,26	50,83	-2,43
RF63_C	7,5	53,95	51,35	-2,60
RF64_A	1,5	59,67	59,67	0,00
RF64_B	4,5	60,1	60,1	0,00
RF64_C	7,5	59,97	59,97	0,00
RF65_A	1,5	53,29	53,3	0,01
RF65_B	4,5	54,53	54,55	0,02
RF65_C	7,5	54,83	54,86	0,03
RF66_A	1,5	40,66	40,75	0,09
RF66_B	4,5	43,04	43,2	0,16
RF66_C	7,5	46,36	46,72	0,36
RF67_A	1,5	53,91	53,51	-0,40
RF67_B	4,5	55,28	54,79	-0,49
RF67_C	7,5	55,74	55,14	-0,60

