

Nota inspraakreacties en wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.

Voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg.



Vastgesteld d.d.: 19 maart 2013

Inhoudsopgave.

Inleiding.	3
Leeswijzer.	3
Hoofdstuk 1 deel A: algemeen	4
Inleiding.	4
Wro-wijzigingsgebied voor woningbouw.	4
Nieuwe wetgeving "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning').	5
Hoofdstuk 2 deel B: Inspraakreacties.....	7
Inspraakreactie T. Vernooij, Weteringsdijk 1 Odijk.....	7
Inspraakreactie J. A. van Wijk, Schadewijkerweg 8 Odijk.....	7
Inspraakreactie A. L. E. van den Boom Weteringsdijk 4	8
Inspraakreactie Schoutenhuis namens familie Mocking Weteringsdijk 6.....	8
Inspraakreactie de heer en mevrouw Kalisvaart, Vinkenburgerweg 1 Odijk	9
Inspraakreactie de heer van Zijl, Burgweg 1a	10
Inspraakreactie J. J. M. Miltenburg-de Vos, P. J. H. Miltenburg, M. A. T. Nefkens, J. H. M. Minkels, Burgweg 2, Odijk.....	10
Hoofdstuk 3 deel C: Vooroverlegreacties wettelijk vooroverleg 3.1.1.	12
Vooroverlegreactie Woonadviescommissie VAC Bunnik	12
Vooroverlegreactie N. V. Nederlandse Gasunie.....	12
Vooroverlegreactie Provincie Utrecht.	12
Vooroverlegreactie LTO Noord.....	13
Vooroverlegreactie Natuur en Milieu Utrecht.....	13
Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.....	14
Vooroverlegreactie Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Bunnik.....	15
Vooroverlegreactie Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Midden, De Brand 30, Amersfoort	15
Hoofdstuk 4 deel D: lijst met aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg.....	16
Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties.....	16
Aanpassingen naar aanleiding van vooroverlegreacties.	17
Ambtshalve wijzigingen.	17

Inleiding.

Voor het grondgebied ten westen van de kern Odijk heeft de gemeente het nieuwe bestemmingsplan 'Vinkenburg' opgesteld. Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en sluit in zijn systematiek aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', dat in oktober 2012 onherroepelijk is geworden. Voor het plangebied Vinkenburg wordt juist nu aan een bestemmingsplan gewerkt om aan de wettelijke verplichting te kunnen voldoen. De gemeente is namelijk verplicht om voor 1 juli 2013 het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1982 te vervagen voor een actueel digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan.

De voornaamste reden voor het op dit moment in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan is dus het tijdig voldoen aan wettelijke eisen. Tot voor kort stond er voor het gebied een ontwikkeling naar woningbouw gepland. Deze ontwikkeling is door de gewijzigde economische omstandigheden in een ander daglicht komen te staan. De gemeenteraad heeft vanwege de gewijzigde omstandigheden besloten het 'organisch groeimodel' voor dit gebied verder uit te werken, waarbij de gemeente de eventuele ontwikkelingen laat afhangen van de vraag uit de markt en niet met een eindbeeld komt.

Dit bestemmingsplan maakt een start van de woningbouw mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is beperkt van omvang maar geeft de ambities van de gemeente weer in het gebied.

Leeswijzer.

Voor u ligt de Nota inspraakreacties en wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van het voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg. In deze nota geeft de gemeente antwoord op de inspraakreacties zoals die zijn ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg heeft van 11 oktober tot en met 22 november 2012 ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Daarnaast heeft op 23 oktober 2012 een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Uit de inspraak- en vooroverlegreacties zijn twee algemene thema's op te maken. Deze worden in het algemene gedeelte van deze nota besproken (deel A).

De individuele beantwoording van de inspraakreacties zal in het tweede gedeelte van de nota plaatsvinden (deel B). In totaal hebben zeven sprekers een reactie ingediend. In hoofdstuk 2 van de nota '*Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties behorend bij het bestemmingsplan Vinkenburg*' zijn de inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de maanden oktober en november 2012 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. In totaal hebben acht overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn eveneens in hoofdstuk 3 (deel C) van de genoemde nota opgenomen.

In hoofdstuk 4 (deel D) worden de aanpassingen als gevolg van de inspraak- en overlegreacties weergegeven alsmede de ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 1 deel A: algemeen

Inleiding.

Een aantal insprekers en vooroverlegpartners hebben in hun reactie dezelfde problematiek aangesneden. Het gaat om het toekennen van een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw aan een gedeelte van het plangebied. De gemeente zal op deze problematiek ingaan in het algemene gedeelte van de nota (deel A). Tevens hebben meerdere insprekers de gemeente gewezen op het bestaan van nieuwe wetgeving omtrent "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning'). De gevolgen van deze nieuwe wet voor het plangebied zal eveneens in deel A worden besproken.

Wro-wijzigingsgebied voor woningbouw.

Inspraakreactie.

De reacties zijn verschillend, maar stellen allemaal vragen bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in de planregels in de huidige vorm. Volgens insprekers zijn er inhoudelijke onduidelijkheden en zijn er een aantal zaken niet voldoende uitgewerkt. Een aantal insprekers ziet de Wro-zone het liefst geheel verdwijnen en anderen zouden deze juist uitgebreid willen zien over het gehele plangebied.

Diverse vragen leven omtrent het eindbeeld van de woningbouw of het ontbreken daarvan. Daarnaast vragen diverse insprekers aandacht voor de verkeersafwikkeling in het gebied. Dit heeft te maken met de al dan niet beoogde omlegging van de provinciale weg N229, de afwikkeling van toekomstig verkeer van en naar de te ontwikkelen woonwijk.

Een aantal insprekers en vooroverlegpartners heeft kortom moeite met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar wonen voor een gedeelte van het plangebied. De gemeente wenst deze wijzigingsbevoegdheid evenwel op te nemen om op termijn tot een gefaseerde woningbouwopgave te komen in het gebied, zij het in aangepaste vorm om zo te gemoed te komen aan de inspraakreacties.

Antwoord gemeente.

De gemeente heeft de afgelopen jaren gewerkt aan de ontwikkeling van een woonwijk ten westen van de kern Odijk. Vanwege de gewijzigde economische omstandigheden is deze ontwikkeling op basis van de uitgangspunten in zijn oude vorm niet mogelijk gebleken. De gemeenteraad heeft geconstateerd, dat in het huidige economische klimaat andere spelregels zijn gaan gelden en dat het ambitieniveau en de wijze van ontwikkelen daarop moet worden aangepast. Dit is de reden dat de gemeenteraad opdracht heeft gegeven aan het college om voor de woningbouw het concept van organische groei uit te werken. Organische groei gaat niet uit van één eindbeeld, maar van een gefaseerde ontwikkeling waarbij er veel flexibiliteit in het plan is ingebouwd. Hierdoor kan ingespeeld worden op gewijzigde omstandigheden en behoeften vanuit de markt. Het college wil het gebied rondom de boerderij 'het Burgje' als woongebied ontwikkelen. Of, en in welk tempo verder gebouwd gaat worden is onzeker. Vanwege de onzekerheid met betrekking tot de lange termijnontwikkeling zal het gebied rondom boerderij 'het Burgje' zodanig ontwikkeld worden dat op deze locatie ook zelfstandig, zonder verdere doorgroei op korte termijn, een goed woonmilieu ontstaat.

Vanuit landelijke wetgeving is de verplichting opgenomen, dat er voor 1 juli 2013 een actueel en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan beschikbaar is voor het totale grondgebied van de gemeente. Voor het plangebied Vinkenburg is dit nu niet het geval. Hier is het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1982) van kracht. De gemeente heeft daarom nu een bestemmingsplan opgesteld, dat het huidige –hoofdzakelijk agrarische- gebruik vastlegt. De gemeente wenst ook in het bestemmingsplan de woningbouwontwikkeling rondom boerderij 'het Burgje' op te nemen. Hiertoe is een Wro-wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen in de planregels.

De gronden rondom boerderij 'het Burgje' zijn door de gemeente verworven. Dit gebied sluit aan op het buurtschap Vinkenburg, is langs twee zijden ontsloten en ligt op korte afstand van het centrum en de voorzieningen van Odijk. Daarnaast ligt dit gebied grotendeels buiten de geluidhinderzone van de huidige provinciale weg (N229) en een eventueel omgelegde provinciale weg.

De wijzigingsbevoegdheid uitbreiden tot het hele plangebied acht de gemeente nu niet wenselijk en haalbaar vanuit financieel en ruimtelijk opzicht.

Het plan voor het gebied rondom boerderij 'het Burgje' moet nog verder worden uitgewerkt. De gemeente wil hierbij flexibiliteit inbouwen om ook binnen deze locatie in te kunnen spelen op de markt. De concrete ontsluiting van het nieuwe woongebied moet nog verder worden uitgewerkt. Dit geldt ook voor het langzaam verkeer. De gemeente heeft de verkeersveiligheid hoog in het vaandel staan, zowel voor snel- als voor langzaam verkeer. Bij een verdere uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met een veilige verbinding voor langzaam verkeer tussen Vinkenburg en Odijk.

Conclusie.

De gemeente handhaaft de Wro-wijzigingsbevoegdheid naar wonen voor het plangebied Vinkenburg op de huidige locatie. Naar aanleiding van de inspraakreacties zullen de planregels vereenvoudigd worden zodat er meer flexibiliteit komt in de regels. Het aantal te bouwen woningen binnen het wijzigingsgebied zal worden gemaximeerd op 200 voor de 1^{ste} fase, waarbij een verdere doorgroei op langere termijn niet wordt uitgesloten.

Nieuwe wetgeving "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning').

Inspraakreactie.

Diverse insprekers hebben gewezen op de nieuwe wet "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('ook wel plattelandswoning') en de mogelijkheden die dit kan bieden voor het plangebied Vinkenburg. Er zijn verschillende verzoeken ingediend om toepassing te geven aan deze wet.

Reactie gemeente.

Met de nieuwe wet is het mogelijk bedrijfswoningen behorend bij een veehouderij af te splitsen en te bestemmen als "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden". Deze (voormalige) bedrijfswoning heet in het wetvoorstel ook wel plattelandswoning.

Het afsplitsen van bedrijfswoningen behorende bij de veehouderij kan uitkomst bieden voor knelpunten tussen agrarische bedrijven en (gewenste) burgerwoningen. Zonder deze wet zouden bedrijfswoningen niet kunnen worden bestemd voor gebruik als burgerwoning zonder effecten voor het agrarisch bedrijf. Het bestemmen van bedrijfswoning naar burgerwoning was in veel gevallen namelijk niet mogelijk in verband met het feit dat de burgerwoning beschermd diende te worden tegen de milieugevolgen van de veehouderij waartoe de woning eerst behoorde. Aan de wettelijke afstandsmaat kon dan niet worden voldaan.

Opnemen in bestemmingsplan.

Met de komst van de nieuwe wet wordt afsplitsen mogelijk. Dit omdat aan de (voormalige) bedrijfswoning voor zowel geluid als geur geen bescherming meer toekomt ten opzichte van het bedrijf waar het eerst onderdeel van uitmaakte. De (voormalige) bedrijfswoning heeft dan een zelfde beschermingsniveau als de bedrijfswoning. De bedrijfswoning moet specifiek aangeduid worden als 'bedrijfswoning, mede bestemd voor bewoning door derden' in het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven dat deze bewoond mag worden door derden zoals bedoeld in artikel 1.1a Wabo.

In de Memorie van Toelichting bij de wet staat vermeld dat de term "voormalige bedrijfswoning" wordt toegekend aan woningen die behoorden tot een veehouderij die inmiddels is beëindigd en dat de term "bedrijfswoning" wordt gebruikt voor woningen die voorheen behoorden bij de veehouderij, die echter nog steeds in werking is.¹

Woon- en leefklimaat.

Bij het afsplitsen van de bedrijfswoning van de veehouderij, en het dus bestemmen als (voormalige) bedrijfswoning die bewoond mag worden door derden, zal er wel een toetsing moeten plaatsvinden naar het

¹ MvT, Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 33 078, nr. 3, pag. 10

Nota inspraakreacties en wettelijk vooroverleg ex artikel 3 1 1 Bro 18 maart definitief 2013 voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg.

te verwachten woon- en leefklimaat (nu en de toekomst). Daarbij dient rekening gehouden te worden met de (gebruiks)mogelijkheden die het agrarisch perceel met zich meebrengt.²

De bewoner wordt niet beschermd bij een uitbreiding van het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Dat maakt het des te belangrijker dat de gemeente bij het besluit om een woning wel of niet als voormalige bedrijfswoning aan te merken, zich rekenschap geeft van de (te voorziene) ontwikkelingsmogelijkheid van dat bedrijf. Is een wezenlijke wijziging of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten te voorzien, dan is het zeer de vraag of het van een goede ruimtelijke ordening getuigt om een dergelijke woning als plattelandswoning aan te merken.

Te denken valt dat afsplitsen van de bedrijfswoning alleen wordt toegestaan wanneer de veehouderij geen intensieve veehouderij betreft en wanneer niet meer dan een aantal stuks melkrundvee (excl. jongvee) wordt gehouden. Dat betekent dat aan het agrarisch gebruiksrecht eventuele voorwaarden verbonden dienen te worden, om bepaalde mate van hinder te voorkomen.

Het bestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning bestemd voor wonen door derde(n) neemt niet weg, dat deze woning nog wel beschermd wordt tegen milieuhinder van andere omliggende bedrijven. Alleen ten aanzien van de eerder behorende veehouderij komt geen bescherming toe. Gelet op het feit dat de status van bescherming van de (voormalige) bedrijfswoning hetzelfde zal zijn als de bedrijfswoning ten opzichte van omliggende bedrijven, zou gemotiveerd kunnen worden dat het bestemmen geen extra beperking oplevert ten opzichte van omliggende bedrijven. Het is wel van belang te kunnen motiveren dat sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat bij de voormalige bedrijfswoning in verband met de omliggende bedrijven.

Overlast/klachten.

Ondanks dat de nieuwe bewoner op grond van het bestemmingsplan kan weten dat aan de woning geen bescherming toekomt, neemt dit niet weg dat deze persoon wel overlast kan gaan ervaren van de veehouderij. Dit kan leiden tot klachten, terwijl deze ongegrond verklaard moeten worden. In het bestemmingsplan wordt in ieder geval nadrukkelijk vermeld dat derden overlast zouden kunnen ervaren ten gevolge van de bedrijfsvoering en dat deze overlast acceptabel moet worden geacht. De bewoner heeft deze hinder immers acceptabel geacht, omdat zij wist dat aan de woning geen bescherming toe kwam. Daarnaast zal zoals hiervoor omschreven de te verwachten hinder beoordeeld moeten worden in verband met een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie.

De Wet Plattelandswoning regelt dat voormalige bedrijfswoningen binnen het agrarische bouwperceel kunnen worden bewoond door personen die geen binding meer hebben met het agrarische bedrijf. De woning houdt een agrarische bestemming met een aanduiding voor plattelandswoning. Op die wijze is verzekerd dat bewoning van de voormalige bedrijfswoning mogelijk is zonder dat het agrarische bedrijf daardoor in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. De regeling en aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' zal worden opgenomen in de toelichting, planregels en op de verbeelding waarbij het toekomstig leefklimaat en het uitblijven van inperkingen naar derde bedrijven als toetsingskader zal worden opgenomen in de planregels.

² MVT, Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 33 078, nr. 3, pag. 10

Nota inspraakreacties en wettelijk vooroverleg ex artikel 3 1 1 Bro 18 maart definitief 2013 voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg.

Hoofdstuk 2 deel B: Inspraakreacties.

Inspraakreactie T. Vernooij, Weteringsdijk 1, Odiijk.

Inspreker verwacht dat bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen het verkeer voor zijn huis drastisch zal toenemen waardoor het woongenot wordt aangetast.

Antwoord gemeente.

De gemeente verwijst naar het algemene antwoord in deel A van de nota.

Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in zoverre, dat in de toelichting de te voeren wijzigingsprocedure nader zal worden uiteengezet.

Inspraakreactie J. A. van Wijk, Schadewijkerweg 8, Odiijk.

Inspreker geeft aan dat het agrarische bedrijf aan de Burgweg 2a beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling. Verzocht wordt om de bestemming voor Weteringsdijk 1. 2 en 4 agrarisch te houden en de woningen onder het overgangsrecht te brengen.

Verder wil inspreker dat de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel vervalt. De gemeente heeft gronden verworven in het plangebied waardoor de gemeente partij geworden is in het plangebied. De wijzigingsbevoegdheid opleggen op grond in handen van de gemeente is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Antwoord gemeente.

De woningen aan de Weteringsdijk nummer 2 en 4 hebben in het nu geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (1982) al een woonbestemming. De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf wordt door de continuering van de woonbestemming in het voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg niet méér belemmerd dan in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied maakt de woning aan de Weteringsdijk 1 als 2^{de} agrarische bedrijfswoning onderdeel uit van het agrarisch bouwperceel van Burgweg 2a. De (toenmalige) eigenaar heeft voor afsplitsing gekozen waardoor deze 2^{de} agrarische bedrijfswoning niet meer als bedrijfswoning bij het oorspronkelijke agrarisch bedrijf functioneert. Het is niet wenselijk een met vergunning gebouwde woning onder het overgangsrecht te brengen, aangezien deze daarmee op termijn wordt wegbestemd. Wel is het mogelijk een specifieke aanduiding "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" (plattelandswoning)' op te nemen waardoor burgerbewoning mogelijk wordt. De woning blijft dan onderdeel uitmaken van het agrarisch bouwperceel en zijn oorspronkelijke agrarische bestemming behouden, waarbij burgerbewoning is toegestaan.

De gemeente verwijst voor het tweede deel van de inspraakreactie naar het algemene antwoord in deel A van de nota.

Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan waarbij het perceel Weteringsdijk 1 een aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' worden opgenomen binnen het agrarisch bouwperceel. Het perceel komt binnen het agrarisch bouwperceel van Weteringsdijk 2a te liggen. De regeling en aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' zal worden opgenomen in de toelichting, planregels en op de verbeelding waarbij het toekomstig leefklimaat en het uitblijven van inperkingen naar derde bedrijven als toetsingskader zal worden opgenomen in de planregels.

Inspiraakreactie A. L. E. van den Boom Weteringsdijk 4, Odijk.

Inspreker geeft aan, dat niet het gehele perceel de bestemming wonen heeft gekregen, maar dat een gedeelte van zijn eigendom een agrarische bestemming heeft. Dit is opvallend, omdat andere woonbestemmingen in het plangebied wél samenvallen met de kadastrale eigendomsgrenzen.

De percelen Weteringsdijk 6 en 8 worden binnenkort opgeleverd aan de gemeente. Inspreker maakt zich zorgen over het toekomstige beheer van het perceel. Ook vindt inspreker dat er minimaal is gecommuniceerd in het verleden en wenst hij actiever betrokken te worden bij het proces, waarbij een duidelijk tijdspad van de beoogde ontwikkeling gewenst zou zijn

Tevens heeft inspreker bezwaar tegen de voorziene woningbouw in het plangebied omdat dit de leefomgeving zal veranderen en verstoren. Tevens zal het huis in waarde verminderen door de voorgenomen woningbouw. Inspreker maakt bezwaar tegen het loslaten van de Toekomstvisie van de gemeente waarin de bebouwing ter hoogte van de Burgweg/Weteringsdijk als buurtschap wordt aangemerkt. Tevens vindt inspreker de huidige infrastructuur niet geschikt voor de beoogde ontwikkeling.

Antwoord gemeente.

De gemeente streeft ernaar de eigendoms- en perceelsgrenzen samen te laten vallen waar dat kan. In dit geval ziet de gemeente geen bezwaar in de gevraagde aanpassing: het hele kadastrale perceel bestemt tot "wonen", zeker daar vergelijkbare situaties ook zo bestemd zijn.

Dat er sprake zal zijn van de door inspreker gevreesde waardedaling is niet op voorhand verzekerd. In het voorgestelde agrarische planregime is dit in ieder geval niet aan de orde: de omgeving blijft een agrarisch karakter houden waarbij in de plansystematiek wordt aangesloten bij de regeling zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011. Of bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid sprake zal zijn van planschade is nu niet vast te stellen. Voor het bestemmingsplanproces is dit ook niet het juiste moment.

De huidige eigenaar van het perceel heeft recht op voortgezet gebruik tot 2014. Daarna is het beheer en onderhoud voor de gemeente. De gemeente zal hiervoor een plan opstellen om verwaarlozing te voorkomen. Dit beheerplan valt verder buiten de procedure van het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening, dat er wel degelijk zorgvuldig is gecommuniceerd met bewoners in het plangebied door middel van bijeenkomsten, brieven informatie en persoonlijke gesprekken. De gemeente vindt het vervelend dat dit anders is overgekomen bij betrokkene en zal het communicatietraject in samenwerking met de verantwoordelijke wethouder evalueren en zo mogelijk verder optimaliseren.

Voor de beantwoording van de overige reacties verwijst de gemeente naar het algemene antwoord in deel A van deze nota.

Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De verbeelding zal worden aangepast zodat de bestemming 'Wonen' overeenkomt met de kadastrale eigendomsgrenzen van het perceel.

Inspiraakreactie Schoutenhuis namens familie Mocking Weteringsdijk 6, Odijk.

Inspreker verzoekt namens cliënt om een woning toe te staan van 1000m³ op het perceel Weteringsdijk 10 vanwege de bijzondere ligging van het perceel. Tevens verzoekt inspreker om een groenstrook van 10 meter breed op te nemen rond de woonbestemming om de privacy van de woning te waarborgen. De aanwezige landschap- en natuurwaarden zouden een impuls krijgen met het opnemen van genoemde strook.

Antwoord gemeente.

Het bestemmingsplan laat nu woningen toe met een maximale inhoudsmaat van 600m³ waarbij wordt aangesloten bij de regeling zoals die geldt in het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011. Deze inhoudsmaat is tevens ingegeven door de provinciale richtlijnen op dit punt.

De gemeente wenst de regeling zoals die in het buitengebied geldt als norm te handhaven om ongelijkheid tussen de twee buitengebieden (Bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 en Vinkenburg) in de gemeente te voorkomen. Door voor dit perceel een grotere inhoudsmaat toe te staan zou kunnen leiden tot precedentwerking, hetgeen de gemeente wenst te voorkomen. Er is op dit moment voor de gemeente onvoldoende aanleiding om op deze specifieke locatie een afwijkende maat toe te staan.

De door inspreker voorgestelde groenstrook heeft nu een agrarische bestemming. De agrarische functie zou door de voorgestelde groenstrook worden aangetast en dat is in het buitengebied, waar de agrarische functie het (primaire) uitgangspunt is, niet gewenst. Daarbij wordt de groenstrook beoogd op grond die niet in bezit is van inspreker, maar van derden. Indien de beoogde groenstrook samenhangt met de te ontwikkelen woningbouw is dit in deze planfase nog niet aan de orde. Pas wanneer de wijzigingsbevoegdheid eventueel wordt uitgewerkt zou de inpassing van het perceel met een groenstrook aan de orde kunnen komen. De gemeente ziet geen ruimtelijke noodzaak om op voorhand een groenstrook op te nemen op agrarische grond.

Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie de heer en mevrouw Kalisvaart, Vinkenburgweg 1, Odijk.

Inspreker wenst een woonbestemming voor het perceel Vinkenburgweg 1. Nu wordt de woning aangemerkt als agrarische dienstwoning bij het naastgelegen agrarische bedrijf. Dit bedrijf heeft een milieuviering, maar er worden enkel nog hobbymatig schapen gehouden. Van een functionele relatie met het naastgelegen bedrijf is al jaren geen sprake meer.

Recent is door de Tweede Kamer een wet aangenomen die een plattelandswoning mogelijk maakt. Inspreker wijst op het bestaan van de nieuwe wet en verzoekt de mogelijkheden van de wet toe te passen op het perceel Vinkenburgweg 1.

Antwoord gemeente.

De agrarische dienstwoning Vinkenburgweg 1 is door middel van een aanpiling gekoppeld aan het naastgelegen agrarische bouwperceel waar het oorspronkelijk onderdeel van uitmaakte. De agrarische dienstwoning is in de tussenliggende periode door inspreker als burgerwoning gekocht en wordt nu bewoond, hoewel de agrarische dienstwoning in planologische zin nog steeds onderdeel uitmaakt van het agrarisch bouwperceel. De gemeente kan geen woonbestemming opnemen voor het perceel Vinkenburgweg 1, zonder het naastgelegen bedrijf in haar agrarische rechten te beperken.

De gemeente is niet bevoegd de milieusituatie van het bedrijf aan te passen als het een functionerend bedrijf betreft. In 2011 heeft er controle van het bedrijf plaatsgevonden waaruit blijkt dat er nog zoveel veeactiviteiten zijn, dat het perceel niet als hobbymatig kan worden aangemerkt. Uit de controle door de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt, dat het bedrijf nog steeds meldingsplichtig is. De gemeente kan een dergelijke melding niet intrekken.

De gemeente heeft kennis genomen van het wetsvoorstel "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" (plattelandswoning). Hierin wordt het mogelijk gemaakt, dat agrarische bedrijfswoningen door burgers bewoond kunnen worden, waarbij de bestemming evenwel agrarisch blijft en de aanpiling zoals die nu is opgenomen in stand blijft.

Conclusie.

Voor de woning Vinkenburgweg 1 zal een aanduiding 'specifieke vorm van wonen: "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden"(plattelandswoning)' worden opgenomen binnen het agrarisch bouwperceel. Het perceel blijft binnen het agrarisch bouwperceel van Vinkenburgweg 1a liggen door middel van een aanpiling. De regeling en aanduiding "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning') zal worden opgenomen in de toelichting, planregels en op de verbeelding.

Inspraakreactie de heer van Zijl, Burgweg 1a, Odijk.

Het perceel van inspreker heeft een woonbestemming gekregen in het voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg, maar aan de Burgweg 1a is een agrarisch bedrijf gevestigd. Verder is er een functionele relatie met het bouwperceel aan de overzijde van de weg: Burgweg 2. Verzoek is om beide locaties te verbinden zodat de agrarische rechten behouden blijven.

Antwoord gemeente.

De gemeente heeft kennis genomen van wens tot behoud van agrarische rechten aan de Burgweg 1a. Tevens heeft inspreker aangegeven, dat er een relatie ligt tussen het perceel Burgweg 1a en Burgweg 2. Daarbij merkt de gemeente op, dat er verschillende eigenaren zijn voor de percelen en dat voor Burgweg 1a in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1982) geen bouwperceel is opgenomen. De gemeente wenst de bestaande agrarische rechten te respecteren in het plangebied en zal overgaan tot het opnemen van een conserverende agrarisch bouwperceel voor burgweg 1a, waarbij de ruimtelijke relatie tussen de percelen Burgweg 1a en 2 zal worden bevestigd door middel van een aanpijling. De agrarische dienstwoning op perceel Burgweg 2 is in handen van derden. Deze zal op verzoek van de eigenaren worden aangemerkt als voormalige 2^{de} bedrijfswoning bij het perceel Burgweg 1a waardoor de aanduiding "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning') voor de agrarische dienstwoning van Burgweg 2 mogelijk wordt (zie inspraakreactie perceel Burgweg 2, Odijk).

Conclusie.

De gemeente zal voor het perceel Burgweg 1a een conserverend agrarisch bouwperceel opnemen zodat bestaande agrarische rechten worden gerespecteerd. Daarbij zal er een planologische koppeling op de verbeelding worden opgenomen tussen het perceel Burgweg 1a en Burgweg 2 waarbij het totale bouwperceel van gelijke grote blijft. Voor de agrarische dienstwoning Burgweg 2 zal een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning') worden opgenomen. De regeling en aanduiding "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning') zal worden opgenomen in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangesloten bij de 'Wet Plattelandswoning'.

Inspraakreactie J. J. M. Miltenburg-de Vos, P. J. H. Miltenburg, M. A. T. Nefkens, J. H. M. Minkels, Burgweg 2, Odijk.

Insprekers hebben de eerste inspraakreactie ingetrokken en deze vervangen voor een nieuwe reactie. Door middel van deze tweede inspraakreactie schorten zij het verzoek tot bestemmingswijziging van het perceel Burgweg 2 op. Tevens doen insprekers een beroep op de Wet "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning') deze toe te passen op het perceel Burgweg 2.

Antwoord gemeente.

Op het perceel Burgweg 2 rust een agrarische bestemming met een agrarisch bouwperceel en één agrarische dienstwoning. Deze dienstwoning wordt bewoond als burgerwoning door twee gezinnen. De gemeente heeft geconstateerd, dat een gedeelte van het agrarisch bouwperceel nog agrarisch in gebruik is bij een derde partij; zijnde Burgweg 1a en dat er een functionele relatie bestaat met dit bedrijf (zie inspraakreactie). De agrarische dienstwoning van Burgweg 2 kan worden aangemerkt als "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning') als het bouwperceel wordt aangepijlt aan het perceel Burgweg 1a. Het dan gecombineerde bouwperceel Burgweg 1a en 2 behoudt dan een agrarische dienstwoning.

Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in de zin dat het agrarisch bouwperceel wordt aangepijlt aan het conserverende bouwperceel Burgweg 1a waarbij het totale bouwperceel van gelijke grote blijft. Voor de agrarische dienstwoning Burgweg 2 zal een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden"

('plattelandswoning') worden opgenomen. De regeling en aanduiding "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning') zal worden opgenomen in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie de heer J. J. Th. Peek, Schoudermantel 62, Odijk.

Inspreker wenst minstens een 25 tal caravans op te slaan binnen zijn agrarisch bouwperceel. Inspreker wenst zijn tuinbouwbedrijf in huidige vorm voort te zetten op zijn perceel. Inspreker voelt zich benadeeld en ingeperkt door de gemeente en in het verlengde daarvan de omgevingsdienst. Inspreker geeft aan dat in zijn directe omgeving op grote schaal sedum geteeld wordt waar geen restricties voor lijken te gelden.

Antwoord gemeente.

Voor het perceel van inspreker is in het voorontwerpbestemmingsplan een volwaardig agrarisch bouwperceel opgenomen dat bestemd is voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf. Het voeren van een tuinbouwbedrijf is binnen deze bestemming dan ook planologisch mogelijk. Mogelijk worden er vanuit de milieuwetgeving aan de vergunning wel voorwaarden gesteld aan het uitoefenen van het bedrijf.

Het opslaan van caravans kan gezien worden als ondergeschikte nevenactiviteit. In het bestemmingsplan is opgenomen, dat het bevoegd gezag een ander gebruik binnen het bouwperceel onder voorwaarden kan toestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning. Opslag van caravans, boten en daarmee vergelijkbare objecten is dan mogelijk tot 1000m². Binnen het bestemmingsplan Noordzone Dalennoord (1994) was dit andere gebruik niet mogelijk. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Vinkenburg kan inspreker een passende aanvraag indienen bij de gemeente.

Sedumteelt is een florerende tak binnen het agrarische bedrijf in de Krommerijnstreek. Deze vorm van agrarisch ondernemen kan in ruimtelijke zin door de gemeente niet in het bijzonder worden ingeperkt als aan alle ruimtelijke- en milieueisen wordt voldaan. Van ruimtelijke inperking van inspreker is in de ogen van de gemeente eveneens geen sprake: er is een volwaardig agrarisch bouwperceel opgenomen. Indien er vanuit milieutechnische overwegingen eisen worden gesteld aan de bedrijfsvoering- of inrichting is deze gebaseerd op (toekomstige) landelijke wetgeving, waar de gemeente geen invloed op heeft.

Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan vastgesteld wordt kan inspreker een omgevingsvergunning aanvragen bij het bevoegd gezag ten behoeve van de ondergeschikte nevenactiviteit(en).

Hoofdstuk 3 deel C: Vooroverlegreacties wettelijk vooroverleg 3.1.1. Bro.

Vooroverlegreactie Woonadviescommissie VAC Bunnik, Bunnik.

Vooroverlegpartner heeft een vooroverlegreactie gestuurd die zich richt op de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers. Er wordt gepleit voor een veilige oversteek over de N229 naar de Vork, waar historisch een verbinding heeft gelegen. Verder maakt het VAC nog enkele opmerkingen over de tekst.

Antwoord gemeente.

De gemeente heeft verkeersveiligheid ook voor langzaam verkeer hoog in het vaandel. Voor een concrete uitwerking van de langzaamverkeersroute is het nu nog te vroeg. Bij een verdere uitwerking van het bestemmingsplan zal rekening gehouden worden met een veilige verbinding voor langzaam verkeer tussen Vinkenburg en Odijk.

Met betrekking tot de overige opmerkingen verwijst de gemeente volledigheidshalve naar het algemene antwoord in deel A van de nota.

Conclusie.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op enkele tekstpassages aangepast.

Vooroverlegreactie N. V. Nederlandse Gasunie, Groningen.

Vooroverlegpartner heeft een vooroverlegreactie ingediend waarin zij verzoekt om het opnemen van een belemmeringstrook van 4 meter voor het RTL-afsluiterschema ter hoogte van de Werkhovenseweg. Tevens ligt het agrarisch bouwperceel Werkhovenseweg 2 binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Dit geldt tevens voor het perceel Vinkenburgweg 1. Verzoek is om beide percelen buiten de zone 'Leiding-Gas' te brengen. In nader overleg met de Gasunie is vast komen te staan, dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' correct is weergegeven op de verbeelding. Voor het RTL-afsluiterschema is een enkelvoudige belemmeringstrook voldoende.

Antwoord gemeente.

De gemeente is van mening dat de dubbelbestemming 'Leiding-gas' de leiding afdoende bescherming biedt voor activiteiten binnen de belemmeringsstrook. Voor het RTL-afsluiterschema zal aan één zijde een belemmeringsstrook worden opgenomen.

Conclusie.

De gemeente neemt op de verbeelding een belemmeringsstrook op aan de wegzijde van de Werkhovenseweg rond het RTL-afsluiterschema.

Vooroverlegreactie Provincie Utrecht.

Vooroverlegpartner heeft vanuit de optiek van het provinciaal belang enkele ondergeschikte opmerkingen. In de PRS 2013-2028 is aangegeven dat in Vinkenburg 1000 woningen kunnen worden gerealiseerd. De PRS moet nog door Provinciale Staten worden vastgesteld. Dit is voorzien voor februari 2013. Er wordt aangegeven, dat de redenering rondom de verzuring van het Staatsnatuurmonument de Raaphof niet correct is weergegeven. Bij het veranderen van functie of het vergroten van agrarische bouwpercelen vraagt de provincie specifieke aandacht voor verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling. In het plan mist de provincie een verwijzing naar het Gebiedsdossier waterwinning Bunnik uit 2010.

Antwoord gemeente.

De gemeente is verheugd met de positieve reactie van de provincie. De formele besluitvorming rondom de PRS door Provinciale Staten heeft inmiddels plaatsgevonden zodat de realisatie van 1000 woningen for-

meel is goedgekeurd. De toelichting betreffende het Staatsnatuurmonument de Raaphof zal worden aangepast.

Bij het veranderen van functie van agrarische bouwpercelen is als voorwaarde opgenomen, dat de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredig vermindering van de verkeersveiligheid met zich meebrengt. Bij vergroting van agrarische bouwpercelen is deze eis niet opgenomen, omdat de grote van de gebruikte landbouwvoertuigen niet gekoppeld is aan de grote van het agrarisch bouwperceel. Voor een klein gedeelte van het plangebied waar dit van toepassing is zal de gemeente een verwijzing opnemen naar het Gebiedsdossier waterwinning Bunnik 2010.

Conclusie.

De gemeente zal de toelichting betreffende het Staatsnatuurmonument de Raaphof aanpassen alsmede een verwijzing opnemen naar het Gebiedsdossier waterwinning Bunnik 2010.

Vooroverlegreactie LTO Noord, Zwolle.

Vooroverlegpartner stelt dat de opgenomen maximale bouwhoogte van 3 meter voor tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen met name voor de fruitteelt te laag is. Vooroverlegpartner stelt voor de hoogte te verruimen naar 4.5 meter.

Verder is vooroverlegpartner van mening, dat zolang de N229 niet als rondweg is aangelegd, er geen woningbouw in het plangebied mag plaatsvinden. Vooroverlegpartner verzoekt om geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor woningbouw.

Antwoord gemeente.

Wat betreft de regelgeving voor teeltondersteunende voorzieningen is aangesloten bij de regeling zoals die recentelijk is vastgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011. Vooroverlegpartner heeft in deze procedure actief geparticipeerd ten behoeve van de fruitsector. Zo is gereageerd en meegedacht over de hoogte van koelcellen binnen agrarische bouwpercelen en seizoensarbeid, maar niet de hoogte van teeltondersteunende voorzieningen.

In het plangebied komen nog (half)hoogstamboomgaarden voor die een hogere maat hebben dan de modernere laagstamfruitteelt. Voor het plangebied Vinkenburg kan daarom een andere regeling worden opgenomen, die een grotere hoogte toestaat.

Met betrekking tot de overige opmerkingen verwijst de gemeente naar het algemene antwoord in deel A van de nota.

Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan: ten behoeve van de fruitteelt wordt de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen gesteld op 4,5 meter.

Vooroverlegreactie Natuur en Milieu Utrecht, Utrecht.

Vooroverlegpartner heeft een voorkeur voor het ontwikkelen van binnenstedelijke woningbouwlocaties en pleit voor het afzien van de ontwikkeling van de woningen in Vinkenburg en de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Vanwege de economische situatie en de omlegging van de N229 is de woningbouw onhaalbaar en het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voorbarig.

Het gehanteerde organische groeimodel wordt gezien als een elegante oplossing, waarbij wordt opgemerkt dat de plannen nog erg vaag zijn. De gemeente heeft volgens vooroverlegpartner onvoldoende gemotiveerd dat de plannen kunnen worden uitgevoerd en is het onzeker of de woningbouw zich de komende planperiode zal beperken tot het wijzigingsgebied.

Wat betreft de regeling voor wonen zoals die in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ontbreekt het criterium dat dit afhankelijk is van de omlegging van de N229. De wijzigingsbevoegdheid is aan het college. De ontsluitingsweg van het woonbuurtje is niet opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast ontbreekt de regeling dat de gemeenteraad moet instemmen met de woningbouw.

Antwoord gemeente.

Met betrekking tot de opmerkingen van vooroverleg verwijst de gemeente naar het algemene antwoord in deel A van de nota. De gemeenteraad delegeert in dit bestemmingsplan de bevoegdheid aan het college. Deze keuze is aan de gemeenteraad.

Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Houten.

Vooroverlegpartner heeft negatief geadviseerd over het bestemmingsplan Vinkenburg omdat het niet aan de voorwaarde van het 'standstill' beginsel voldoet. De borging van de bestaande waterbelangen alsmede de ontwikkelingen binnen de Wro-zone zijn onvoldoende.

Verzocht wordt om de riooltransportleiding aan de oostzijde van de N229 op te nemen in de waterparagraaf en op de verbeelding met een beschermingszone van 5 meter. Tevens wordt verzocht in de waterparagraaf aan te geven dat ten zuiden van de Beughof een beschermingszone ligt. Tevens wordt een tekstvoorstel gedaan bij de opsomming waarvoor een watervergunning moet worden verkregen.

Op de verbeelding dienen een tweetal hoofdwatgangen te worden opgenomen: ten zuiden van het perceel van Studio A12 alsmede een deel van de watergang ten noordwesten van de kruising Vinkenburgweg en de Weteringsdijk. De hoofdwatgang en het gemaal zijn nu opgenomen binnen bestemming verkeer. Verzoek is om hier de bestemming water op te nemen.

De waterkeringszone valt voor een klein deel binnen het plangebied ten zuiden van de Beughof. Verzoek is om hiervoor een dubbelbestemming 'leiding' op te nemen.

Binnen de Wro-wijzigingsbevoegdheid artikel 18 is in de bestemming 'wonen' geen openbare voorzieningen, infiltratievoorzieningen en oppervlaktewater opgenomen. Tevens wordt verzocht om de dubbelbestemming waterstaat-waterkering op te nemen alsmede artikel 8 aan te passen zodat de riooltransportleiding eronder kan vallen.

Antwoord gemeente.

De gemeente vindt het jammer dat vooroverlegpartner negatief heeft geadviseerd over het bestemmingsplan Vinkenburg, te meer omdat de gemeente bij de eventuele ontwikkelingen binnen het wijzigingsgebied een watersysteem voorstaat waarbij de waterhuishouding niet negatief mag worden beïnvloed en de HDSR hierover moet adviseren. Deze uitgangspunten zijn als wijzigingsvoorwaarden, als onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid, reeds in het plan opgenomen. Aan het 'standstillprincipe', met als doel dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er geen significante verslechtering van de waterhuishouding op mag treden, wordt naar oordeel van de gemeente wel degelijk voldaan. Binnen de wijziging naar woongebied is ruim aandacht voor water. Desondanks is de gemeente bereid een aantal suggesties over te nemen om de waterbelangen te borgen in het bestemmingsplan. De primaire watgangen in het gebied zijn al weergegeven op de verbeelding. Enkele secundaire en tertiaire waterlopen zullen daar nog aan worden toegevoegd voor de volledigheid. Voor de waterkeringszone zal geen dubbelbestemming 'leiding' worden opgenomen omdat deze bestemming zich niet richt op waterkeringen.

Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij de wijzigingsbevoegdheid zal worden aangepast zodat de waterbelangen optimaal zijn geborgd zonder de planregeling voor andere functies te belemmeren. Hoofdwatgangen, de beschermingszone en het gemaal zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de waterkeringszone zal een dubbelbestemming 'waterkering' worden opgenomen. Ook zullen er enkele tekstaanpassingen worden doorgevoerd in de toelichting en de regels.

Vooroverlegreactie Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Bunnik, Bunnik.

Opnemen van de voorwaarde in de regels dat een beeldkwaliteitsnotitie moet worden vastgesteld binnen een globale totaalvisie op Vinkenburg voor ieder te ontwikkelen deelgebied.

Antwoord gemeente.

Met betrekking tot de opmerking van vooroverlegpartner verwijst de gemeente volledigheidshalve naar het algemene antwoord in deel A van de nota. Beeldkwaliteit is in deze fase van de planvorming nog niet aan de orde.

Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Midden, Amersfoort.

Vooroverlegpartner vraagt naar de reden van opname en afbakening van het Wro-wijzigingsgebied en verzoekt om een verruiming van het Wro-wijzigingsgebied. Daarbij het verzoek de bouwhoogte voor gestapelde woningbouw te verruimen. Inspreker merkt verder op, dat Archeologie categorie 3 om aanvullende (financiële) maatregelen in relatie tot de beoogde woningbouwbestemming vraagt. Daarnaast mogen bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd op basis van de bestaande vergunningen en geldende voorwaarden. Verzoek is om de notitie 'organische groei' te benoemen in de toelichting. Verzoek is om bij de omlegging van de weg N229 rekening te houden met de te treffen geluidwerende maatregelen aan de bron om de invloed en beperkingen op het toekomstige bestemmingsplan te minimaliseren.

Antwoord gemeente.

Met betrekking tot de opmerking van vooroverlegpartner verwijst de gemeente volledigheidshalve naar het algemene antwoord in deel A van de nota. De opmerking met betrekking tot archeologie en bedrijfsvoering is correct. De notitie 'organische groei' die bij het voorontwerp als bijlage 4 was opgenomen wordt niet in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage gevoegd omdat deze notitie door een aantal marktpartijen is opgesteld. Deze notitie is niet in het college of de gemeenteraad vastgesteld en is geen gemeentelijk basisdocument zoals de andere visies en notities die beschreven worden in paragraaf 4.5 over de woningbouwontwikkeling. De notitie wordt niet in de toelichting opgenomen.

Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan waarbij de notitie 'organische groei' niet zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 deel D: lijst met aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg.

Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties.

De Wro-wijzigingsbevoegdheid naar wonen voor het plangebied Vinkenburg wordt aangepast. De locatie blijft gelijk. De planregels worden vereenvoudigd. Het aantal te bouwen woningen binnen het wijzigingsgebied zal worden gemaximeerd op 200 voor de 1^{ste} fase, waarbij een verdere doorgroei op langere termijn niet wordt uitgesloten.

1. De regeling en aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' zal worden opgenomen in de toelichting, planregels en op de verbeelding waarbij het toekomstig leefklimaat en het uitblijven van inperkingen naar derde bedrijven als toetsingskader zal worden opgenomen in de planregels.
2. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in zoverre, dat in de toelichting de te voeren wijzigingsprocedure nader zal worden uiteengezet.
3. Het perceel Weteringsdijk 1 krijgt een aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' binnen het agrarisch bouwperceel van Weteringsdijk 2a. De regeling en aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' zal worden opgenomen in de toelichting, planregels en op de verbeelding waarbij het toekomstig leefklimaat en het uitblijven van inperkingen naar derde bedrijven als toetsingskader zal worden opgenomen in de planregels.
4. Het perceel van Weteringsdijk 4 zal in gewijzigde vorm worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding zal worden aangepast zodat de bestemming 'Wonen' overeenkomt met de kadastrale eigendomsgrenzen van het perceel.
5. De (voormalige) agrarische dienstwoning Vinkenburgweg 1 krijgt een aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' binnen het agrarisch bouwperceel van Vinkenburgweg 1a. Daarbij zal er een planologische koppeling (aansluiting) op de verbeelding worden opgenomen tussen het perceel Vinkenburgweg 1 en Vinkenburgweg 1a. De regeling en aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' zal worden opgenomen in de toelichting, planregels en op de verbeelding waarbij het toekomstig leefklimaat en het uitblijven van inperkingen naar derde bedrijven als toetsingskader zal worden opgenomen in de planregels.
6. Voor het perceel Burgweg 1a wordt een conserverend agrarisch bouwperceel opgenomen op de verbeelding die de bestaande agrarische rechten respecteert. Daarbij zal er een planologische koppeling op de verbeelding worden opgenomen tussen het perceel Burgweg 1a en Burgweg 2. Voor de agrarische dienstwoning Burgweg 2 zal een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - "(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden" ('plattelandswoning)' worden opgenomen. De regeling en aanduiding '(voormalige) bedrijfswoning bestemd om te worden bewoond door derden (plattelandswoning)' zal worden opgenomen in de toelichting, planregels en op de verbeelding waarbij het toekomstig leefklimaat en het uitblijven van inperkingen naar derde bedrijven als toetsingskader zal worden opgenomen in de planregels.
7. Ten behoeve van de fruitteelt wordt de maximale hoogte van tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen naar boven bijgesteld naar maximaal 4,5 meter.

Aanpassingen naar aanleiding van vooroverlegreacties.

1. Naar aanleiding van diverse reacties zullen enkele passages in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan worden aangepast.
2. Naar aanleiding van de reactie van de Gasunie wordt de verbeelding aangepast. Er zal een éénzijdige belemmeringsstrook worden opgenomen aan de Werkhovenseweg rond het RTL-afsluiterschema.
3. De gemeente zal de toelichting betreffende het Staatsnatuurmonument de Raaphof aanpassen alsmede een verwijzing opnemen in de toelichting naar het Gebiedsdossier waterwinning Bunnik 2010.
4. De riooltransportleiding aan de oostzijde van de N229 zal worden opgenomen in de waterparagraaf en op de verbeelding met een beschermingszone van 5 meter. In de waterparagraaf wordt aangegeven dat ten zuiden van de Beughof een beschermingszone ligt. Het tekstvoorstel betreffende de opsomming waarvoor een watervergunning moet worden verkregen zal worden ingevoegd. Op de verbeelding worden de hoofdwatgangen ten zuiden van het perceel van Studio A12 alsmede een deel van de watergang ten noordwesten van de kruising Vinkenburgweg en de Weteringsdijk opgenomen. Voor de hoofdwatgang en het gemaal worden opgenomen binnen bestemming water. Voor de waterkeringszone zal een dubbelbestemming 'waterkering' worden opgenomen. Binnen de Wro-wijzigingsbevoegdheid artikel 18 is zal in de bestemming 'wonen' openbare voorzieningen, infiltratievoorzieningen en oppervlaktewater worden opgenomen. In artikel 8 van de regels zal de riooltransportleiding opgenomen worden. Tenslotte zullen er enkele tekstaanpassingen worden doorgevoerd in de toelichting en de regels.
5. De notitie 'organische groei' zal niet worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen.

1. Ten behoeve van de manege aan de Werkhovenseweg 3 in Odijk zal er aan de planregeling en op de verbeelding de mogelijkheid voor logies worden toegevoegd onder de voorwaarden dat:
 - de oppervlakte van de ruimte ten behoeve van de logiesfunctie (groepsaccommodatie) ten hoogste 300m² bedraagt.
 - het gebruik van de logiesfaciliteiten uitsluitend is toegestaan van vrijdag t/m zondag en in de schoolvakantieperiodes.
2. op de verbeelding zal op een deel van het perceel Achterdijk 78 de bestemming 'Wonen' worden opgenomen. Een strook van 12 meter breed en 55 meter lang ten zuiden van het perceel zal eveneens de bestemming 'Wonen' krijgen, aansluitend op het huidige bestemmingsvlak 'Wonen'.
3. De veldschuur op het perceel Schoudermantel 54 zal binnen het naastgelegen agrarische bouwperceel worden gebracht waarbij een zeer smalle strook grond ten zuiden van het perceel buiten het bouwperceel wordt gebracht zodat de huidige oppervlakte van het bouwperceel gelijk blijft. De aanduiding veldschuur komt te vervallen.