

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Merkus, H.J. (Rita)
Kenmerk	5020793
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	8 maart 2018
Jaargang en nummer	2018, nr. 21
Beleidsveld	Leidsche Rijn Ruimtelijke ordening

Vaststelling Bestemmingsplan en Exploitatieplan Haarzicht, wijziging komgrens Thematerweg en wijziging woonplaatsgrens Vleuten Haarzuilens

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 en 12 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen, zoals aangegeven in paragraaf 2.3.1 van het Vaststellingsrapport Bestemmingsplan Haarzicht.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport bestemmingsplan.
- 4 Het bestemmingsplan Haarzicht dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHAARZICHT-VA01gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHAARZICHT-VA01.dgn vast te stellen.
- 5 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener in het exploitatieplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan aan te brengen, zoals aangegeven in hoofdstuk 2.3.1 van het vaststellingsrapport exploitatieplan.
- 6 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan in het exploitatieplan aan te brengen, zoals aangegeven in hoofdstuk 2.3.2. van het vaststellingsrapport exploitatieplan.
- 7 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport exploitatieplan.
- 8 Het exploitatieplan Haarzicht dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.EPHAARZICHT-VA01gml met ondergrond NL.IMRO.0344.EPHAARZICHT-VA01dgn vast te stellen.
- 9 De bebouwde komgrens aan de Thematerweg te verplaatsen in de zin van artikel 20a, eerste lid van de Wegenverkeerswet 1994 over een afstand van circa 700 meter richting het westen naar een locatie direct ten westen van huisnummer 7 (zie bijlage "verplaatsing bebouwde komgrens Thematerweg december 2017").
- 10 De woonplaatsgrenswijziging Vleuten Haarzuilens ongewijzigd ten opzichte van de concept woonplaatsgrenswijziging vast te stellen (zie bijlage 'Wijziging woonplaatsgrens Vleuten Haarzuilens')

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 8 maart 2018

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Haarzicht

december 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN HAARZICHT.....	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>4</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>7</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	9
ZIENSWIJZE 1	OOSTEROM KERSEN VOF	9
ZIENSWIJZE 2	LTO NOORD.....	9
ZIENSWIJZE 3	OFAST NAMENS ALEX MEIJER B.V EN VAN DER FELTZ ADVOCATEN NAMENS ALEX MEIJER B.V.....	10
ZIENSWIJZE 4	BEWONERS SCHOOLSTRAAT	11
ZIENSWIJZE 5	BEWONERS SCHOOLSTRAAT	15
ZIENSWIJZE 6	BEWONERS SCHOOLSTRAAT	15
ZIENSWIJZE 7	BEWONER THEMATERWEG	17
ZIENSWIJZE 8	STICHTING HOOR DE HAAR	19
ZIENSWIJZE 9	BEWONER SCHOOLSTRAAT.....	20
ZIENSWIJZE 10	WATERSCHAP	21
ZIENSWIJZE 11	BEWONER THEMATERWEG	22
ZIENSWIJZE 12	BEWONER THEMATERWEG	23
4	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	24
	BIJLAGE 1: (GEANONIMISEERDE) ZIENSWIJZEN	25

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Haarzicht

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van Haarzicht. Haarzicht is onderdeel van de locatie Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht. Het Masterplan Leidsche Rijn vormt de basis voor alle planvorming. In de Ontwikkelvisie Haarzicht is de basis en uitwerking voor de ontwikkeling van Haarzicht gelegd.

Haarzicht is onderdeel van de uitbreidingslocatie Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht en ligt ten noordwesten van de kern Vleuten. Door deze nabijheid liggen de voorzieningen van Vleuten binnen handbereik. Haarzicht heeft een bijzondere ligging binnen de ontwikkeling van Leidsche Rijn. In de eerste plaats wordt de ontwikkeling aan twee kanten begrensd door landelijk gebied, met aan de westzijde het kasteel De Haar en het dorp Haarzuilens. Aan de noordzijde van het gebied ligt de Haarrijnseplas en het toekomstige woongebied en de strandzone Haarrijn.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

De bijlage achterin dit document bevat de (geanonimiseerde) zienswijzen.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Gelijktijdig met het bestemmingsplan lagen het exploitatieplan Haarzicht, het verkeersbesluit voor het wijzigen van de bebouwde kom en het wijzigen van woonplaats ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan en de overige plannen hebben vanaf vrijdag 29 september ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan is echter opnieuw ter inzage gelegd met ingang vanaf vrijdag 13 oktober tot en met donderdag 23 november. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

De reden voor de hernieuwde publicatie is dat de bijlagen bij het exploitatieplan Haarzicht niet digitaal juist gepubliceerd zijn. Dit is hersteld. Na het herstelbesluit ontbraken twee bijlagen. Deze bijlagen zijn nagezonden aan de belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend over het exploitatieplan. Tevens zijn deze belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nog nader aan te vullen. Hiervan hebben zij schriftelijk laten weten dat de aanvullingen geen aanleiding gaven tot het aanvullen van hun zienswijze.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt zo mogelijk wel in bijlage 2 opgenomen, zodat iedereen, dus ook de gemeenteraad, kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

De zienswijzen zijn allen tijdig ontvangen en voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen zijn voor een deel afkomstig van bewoners die rondom het plangebied wonen aan de Schoolstraat en de Thematerweg. De verkeerssituatie is een onderwerp dat veel genoemd wordt. Gelijktijdig met het bestemmingsplan is ook een besluit voor een wijziging van de bebouwde kom grens ter inzage gelegd. Dat betekent dat de Thematerweg van 60 kilometer per uur wijzigt naar 50 kilometer per uur. Vervolgens zal dit via een verkeersbesluit worden gewijzigd naar 30 kilometer per uur. Voor de Schoolstraat is een zorgvuldig proces van monitoring afgesproken met daarbij fasegewijze verkeersmaatregelen, waarbij het extra verkeer vanuit Haarzicht is meegenomen.

Daarnaast zijn er in algemene zin zorgen over het woon- en leefklimaat. Er is zoveel mogelijk in het bestemmingsplan geregeld om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Er zijn ook nog enkele aanpassingen gemaakt in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen om dit nog verder te borgen in het bestemmingsplan. Daarnaast is de ontwikkelaar geruime tijd in overleg om ervoor te zorgen dat de impact van het nieuwe woongebied zo beperkt mogelijk is voor de omwonenden.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding:

2.3.1.1 Aanpassing aanduiding 'langzaam verkeer' op de verbeelding

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' die grenzen aan woonpercelen buiten het plangebied aan de oost- en zuidzijde van het plangebied worden over een breedte van 1,5 meter voorzien van de aanduiding 'langzaam verkeer'.

2.3.1.2 Toevoegen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' op de verbeelding

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' die grenzen aan woonpercelen buiten het plangebied aan de oostzijde van het plangebied worden over een breedte van 0,4 meter voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' om hier erfafscheidingen met een hoogte van 2,5 meter te kunnen plaatsen.

2.3.1.3 Aanpassing maximum bouwhoogte op de verbeelding

Op de nieuwe woonpercelen met de bestemming Woongebied ten zuiden van de Thematerweg die worden ontsloten vanaf de Thematerweg tussen de twee nieuwe ontsluitingswegen en tegenover Thematerweg 14A wordt de maximum bouwhoogte aangepast naar van 12 meter naar 11 meter.

Op het perceel Thematerweg 15 zal de maximum goothoogte van 3 meter worden verhoogd naar 4 meter en de maximum bouwhoogte van 6 meter zal worden verhoogd naar 8 meter.

2.3.1.4 Toevoegen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' op de verbeelding
Op de nieuwe woonpercelen met de bestemming Woongebied ten zuiden van de Thematerweg die worden ontsloten vanaf de Thematerweg tussen de twee nieuwe ontsluitingswegen wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' opgenomen om de maximale breedte van de woning te regelen.

Regels:

2.3.1.5 Aanpassing artikel 5, lid 5.2 sub 5.2.2

In artikel 5, lid 5.2 sub 5.2.2 worden de volgende regels toegevoegd:

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen op de plangebiedgrens erfafscheidingen worden gebouwd.
- d. De bouwhoogte van de onder c bedoelde erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

2.3.1.6 In artikel 5 wordt een lid toegevoegd:

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Langzaam verkeer

Ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' is het gebruik van de gronden door gemotoriseerd verkeer niet toegestaan.

2.3.1.7 Aanpassing artikel 8, lid 8.2 sub 8.2.1

In artikel 8, lid 8.2 sub 8.2.1 wordt de volgende regel toegevoegd:

- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag de breedte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 50% van de breedte van het bouwperceel.

2.3.1.8 Aanpassing artikel 8, lid 8.2 sub 8.2.4

In artikel 8, lid 8.2 sub 8.2.4 wordt de bestaande regel vervangen door:

- a. binnen 1 jaar na het tijdstip van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen dient minimaal 39,6 m² per woning compensatie van waterberging te zijn gerealiseerd, zodat na het realiseren van 555 woningen 22.000 m² aan waterberging is aangelegd;

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Toevoegen dubbelbestemming Waarde - Archeologie op de verbeelding

Abusievelijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan alleen de binnen deze bestemming benoemde gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen.

2.3.2.2 Aanpassen bestemming Water op de verbeelding aan de Thematerweg

- Tegenover Thematerweg 14A is de bestemming Water buiten het plangebied ingetekend; de grens van de bestemming Water is afgestemd op de grens van het plangebied. De analoge plangrens is in overeenstemming gebracht met de digitale plangrens.
- In het ontwerpbestemmingsplan waren de inritten van nieuwe woonpercelen ten zuiden van de Thematerweg voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Omdat nog niet bekend is waar deze inritten komen, omdat dit afhankelijk is van de verkaveling ter plaatse, is ook voor de inritten de bestemming Water opgenomen. Binnen de bestemming Water zijn kruisingen met wegverkeer, kunstwerken en kademuren toegestaan.

2.3.2.3 Aanpassing bestemmingen Woongebied en Verkeer - Verblijfsgebied

In de noordwesthoek van het plangebied worden de bestemmingen Woongebied en Verkeer - Verblijfsgebied op verzoek van de grondeigenaren aangepast. De aanduiding 'ontsluiting' ter plaatse wordt verwijderd.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 2.1.2.1. van de toelichting

In paragraaf 2.1.2.1. wordt de tekst van het ontwerp vervangen door de volgende tekst:

Tweede trede

Het plangebied grenst aan de bestaande bebouwing van Vleuten. Er is sprake van een bestemming 'agrarisch'. Bij het toepassen van de ladder valt de locatie buiten bestaand stedelijk gebied. Er is ook behoefte om buiten het bestaand stedelijk gebied te bouwen. Utrecht beschikt in de stad over tal van inbreidingslocaties. Hierbij is sprake van een stedelijk woonklimaat, vaak in de vorm van gestapelde bouw. Er is binnen Utrecht ook behoefte aan een minder stedelijk woonklimaat en aan grondgebonden woningen. Om te voorzien in deze woningbehoefte is de uitbreidingslocatie Leidsche Rijn aangewezen. Haarzicht maakt onderdeel uit van Leidsche Rijn.

De locatie ligt binnen de rode contouren van de provincie waar verstedelijking mogelijk is. Met betrekking tot de duurzame verstedelijkingsladder beschouwt de provincie het gebied binnen de rode contouren als bestaand stedelijk gebied.

2.3.3.2 Aanpassing paragraaf 5.6. van de toelichting

In paragraaf 5.6.5 wordt de tekst van het ontwerp aangevuld en vervangen door de volgende tekst:

5.6.5 Betekenis voor het project en de omgeving

Plangebied

Met bodemonderzoeken is inzicht verkregen in de bodemkwaliteit van het plangebied. Op enkele plaatsen zijn verontreinigingen aangetroffen. De verontreinigingen zijn afgeperkt in omvang en bovendien is het kassencomplex nader onderzocht op mogelijke asbest. Gezien de aard en beperkte omvang van deze verontreiniging, staat dit de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Bij de ontwikkeling tot woongebied wordt het aanwezige asbest verwijderd en de bodem voor zover noodzakelijk gesaneerd. Daarmee zijn er geen beperkingen aan het toekomstig gebruik als woongebied.

Omgeving

Voor wat betreft de aangrenzende percelen wordt opgemerkt dat hier sprake is van een niet mobiele verontreiniging, veroorzaakt door de vorige eigenaar. Uit het saneringsplan van Tauw blijkt dat enkele sloten in het verleden gedempt zijn met onder andere hoogovenslakken. Deze zullen worden verwijderd voor zover deze binnen de kadastrale eigendommen van de Grondbank Haarzicht CV liggen. In het verleden zijn ook op de belendende percelen hoogovenslakken met kennis en instemming van de (toenmalige) eigenaren terecht gekomen. De Grondbank Haarzicht CV treedt met de betreffende perceelseigenaren in overleg ten aanzien van de praktische mogelijkheden voor het verwijderen van de hoogovenslakken.

De ontwikkelaar saneert in principe alleen de percelen die zij in eigendom hebben. Afspraak met bewoners is dat tijdens de uitvoering zal worden bezien in hoeverre stukken grond van aangrenzende percelen daarin kunnen worden meegenomen. Dit is maatwerk per aangrenzend perceel.

2.3.3.3 Aanpassing paragraaf 5.7 van de toelichting

In paragraaf 5.7.2 wordt de tekst van het ontwerp aangevuld door de volgende tekst:

De aangevraagde ontheffing is verleend voor de realisatie van het project Haarzicht op 14 oktober 2016 met nummer 5190017961168 voor het tijdvak van 1 december 2016 tot en met 30 november 2021 mede op basis van de rapportage nader onderzoek ecologisch Haarzicht van 28 juli 2016 inclusief mitigerende maatregelen.

2.3.3.4 Aanpassing paragraaf 5.8 van de toelichting

In paragraaf 5.8.2.2. wordt de tekst van het ontwerp vervangen door de volgende tekst:

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt 12.645 ha aan oppervlaktewater gerealiseerd. Conform de berekening van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is echter 22.000 m² oppervlaktewater benodigd ter compensatie van de extra verharding en demping die

plaatsvindt. Dit betekent dat ruim 8.000 m² wateroppervlak moet worden gevonden buiten het plangebied.

2.3.3.5 Aanvulling het bezonningsonderzoek in bijlage 11

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 11.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Oosterom Kersen VOF

1. De mogelijkheid om geluid te maken bij het verjagen van vogels uit de boomgaard moet gegarandeerd blijven.

Het bedrijf heeft een boomgaard aan de Thematerweg 10K grenzend aan het plangebied. In de zomermaanden moet het fruit beschermd worden tegen de vogels. Om dit op een diervriendelijke manier te doen, wordt er geluid gemaakt om de vogels te verjagen. Hiervoor is een ontheffing verleend door de provincie Utrecht. Gevraagd wordt om geluidwerende maatregelen te nemen, de bewoners vooraf te informeren en een erfdienstbaarheid op te nemen of om dit via het koopcontract te regelen.

Reactie

In het kader van de Flora en Fauna wet is er door de Provincie een ontheffing verleend voor het afschieten van spreeuwen. Verder zijn er geen meldingen of vergunningen bekend bij de gemeente Utrecht voor het hebben van een knalapparaat. De ontheffing van de provincie staat los van het bestemmingsplan. De activiteiten zijn vergunningplichtig.

Het nemen van geluidwerende maatregelen wordt vanuit stedenbouw en landschap ongewenst geacht op deze locatie. Daarnaast gaat het om geluid dat beperkt is voor wat betreft de duur en de periode. Het wordt daarom ook niet doelmatig geacht om geluidwerende maatregelen te nemen.

De geluidsoverlast van Schiphol is van een geheel andere orde dan het geluid in de zomer om vogels te verjagen. Een erfdienstbaarheid in verband met het dulden van geluidsoverlast is niet aan de orde en valt buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Het vooraf informeren van de bewoners over mogelijke geluidsoverlast in de zomermaanden is een goede suggestie. De Grondbank Haarzicht CV heeft aangegeven dat zij haar toekomstige kopers zal informeren betreffende eventuele geluidsoverlast.

2. Er dient een spuitvrije zone aangehouden te worden.

In de boomgaard worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. De drift die hierbij ontstaat, kan schadelijke gevolgen hebben voor de bewoners. Er dient een spuitvrije zone aangehouden te worden.

Reactie

De standaardafstand voor een spuitzone is 50 meter. De afstand tussen de woonwijk en de boomgaard bedraagt meer dan 50 meter. Aan de standaardafstand wordt voldaan. Er is daarom geen reden om extra regelingen te treffen. De spuitzone is gewaarborgd.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 LTO Noord

1. Het realiseren van de woonwijk gaat ten koste van de beschikbare agrarische gronden. Het landelijk gebied is van belang voor agrarische ondernemers. Er is sprake van een ruim opgezette woonwijk. Dit betekent dat deze gronden ten koste van het agrarisch gebruik. Er zou eerst naar inbreidingsmogelijkheden moeten worden gekeken.

Reactie

De gemeente Utrecht heeft tal van inbreidingslocaties. Daarnaast is op basis van het Rijksbeleid (VINEX) het gebied Leidsche Rijn aangewezen als woningbouwlocatie. Zie ook in de reactie bij het volgende punt.

2. Er is geen sprake van bestaand stedelijk gebied.

In de toelichting staat niet aangegeven dat in de huidige situatie sprake is van een agrarische bestemming.

Bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangegeven dat sprake is van bestaand stedelijk gebied, omdat het binnen de rode contour van de provincie ligt. Gelet op het begrip bestaand stedelijk gebied van het Bro is geen sprake van stedelijk gebied, omdat op de gronden een agrarische bestemming rust.

Reactie

Voor wat betreft de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking geldt inderdaad dat geen sprake is van bestaand stedelijk gebied, omdat sprake is van een agrarische bestemming. Zoals ook al opgemerkt onder punt 1 kent gemeente Utrecht in de stad tal van inbreidingslocaties. Hierbij is sprake van een stedelijk woonklimaat, vaak in de vorm van gestapelde bouw. Daarnaast is er ook behoefte aan een minder stedelijk woonklimaat en aan grondgebonden woningen. Om te voorzien in deze woningbehoefte is de uitbreidingslocatie Leidsche Rijn aangewezen. Ook Haarzicht maakt onderdeel uit van Leidsche Rijn.

Paragraaf 2.1.2.1 van de toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt en aangevuld.

3. Het gebruik van de omliggende agrarische gronden mag niet worden beperkt.

Uit de toelichting blijkt dat het omliggend agrarische gebied beperkt wordt door de kernrandzone, archeologiebeleid, water en bomen. Er ontstaat een nieuwe kernrandzone.

Gronden ten westen van het plan zullen beschermd gaan worden op grond van de Monumentenwet (archeologische waarden).

De waterberging vindt plaats op agrarische gronden. Dit zou binnen het plangebied opgelost moeten worden.

Bij het planten van nieuwe bomen wordt verzocht om het agrarische gebied te ontzien, want bomen hebben een negatief effect op de agrarische activiteiten.

Reactie

De omliggende agrarische gronden maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In de toelichting staat het gemeentelijk beleid in ruime zin vermeld, maar het voorliggende bestemmingsplan regelt niets voor deze gronden.

De gronden kunnen zowel benut worden voor agrarisch gebruik als voor waterberging. Er gaat dus geen agrarisch gebied verloren, maar het wordt dubbel gebruikt. Waterberging past binnen de geldende agrarische bestemming.

Binnen het plangebied worden nieuwe bomen gerealiseerd, niet op de naastgelegen agrarische gronden.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht in het juridische deel van het bestemmingsplan. Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht in de toelichting die in paragraaf 2.3.3 is aangegeven.

Zienswijze 3 Ovast namens Alex Meijer B.V en Van der Feltz advocaten namens Alex Meijer B.V

Er is van belanghebbende een eerste zienswijze ontvangen, die vervolgens is aangevuld.

Deze zienswijze heeft grotendeels betrekking op het exploitatieplan. Voor het exploitatieplan is een apart vaststellingsrapport opgesteld, waarin de reactie is opgenomen op deze zienswijze voor zover die betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan. Voor de onderdelen die het bestemmingsplan raken, is in dit vaststellingsrapport een reactie gegeven.

1. De waterberging had moeten worden opgenomen binnen het plangebied. De waterberging vindt plaats in het naastgelegen Wielrevelt. De gronden die buiten het plangebied worden gelaten hangen zodanig ruimtelijk samen met het plan deze gronden in het plan moeten worden opgenomen.

Reactie

Water is een uitvoeringsaspect. De waterberging is voldoende geborgd via artikel 8.2.4. van de regels. Er is geen noodzaak om de gronden dan nog op te nemen in het plangebied. De gronden waarop de waterberging buiten het plangebied worden gerealiseerd hebben een agrarische bestemming. Waterberging past binnen de geldende agrarische bestemming.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 Bewoners Schoolstraat

1. De bodem is niet geschikt voor de nieuwe bestemming. Uit bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is bodemverontreiniging. Er moeten duidelijke afspraken worden gemaakt over het verwijderen van de bodemverontreiniging. De eigenaren van de aangrenzende percelen vrezen voor hoge kosten als gevolg van dit plan. Bewoners vrezen dat ook hun perceel verontreinigd is en dat ook hun perceel in de sanering opgenomen moet worden.

Reactie

Bodemsanering is een uitvoeringsaspect. In paragraaf 5.6.5 staat beschreven dat bodem de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit de onderzoeken blijkt dat op enkele plaatsen verontreinigingen zijn aangetroffen. De verontreinigingen zijn afgeperkt in omvang en bovendien is het kassencomplex nader onderzocht op mogelijke asbest. Gezien de aard en beperkte omvang van deze verontreiniging, staat dit de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Bij de ontwikkeling tot woongebied wordt het aanwezige asbest verwijderd en de bodem voor zover noodzakelijk gesaneerd. Daarmee zijn er geen beperkingen aan het toekomstig gebruik als woongebied.

Voor wat betreft de aangrenzende percelen wordt opgemerkt dat hier sprake is van een niet mobiele verontreiniging, veroorzaakt door de vorige eigenaar. Uit het saneringsplan van Tauw blijkt dat enkele sloten in het verleden gedempt zijn met onder andere hoogovenslakken. Deze zullen worden verwijderd voor zover deze binnen de kadastrale eigendommen van de Grondbank Haarzicht CV liggen. In het verleden zijn ook op de belendende percelen hoogovenslakken met kennis en instemming van de (toenmalige) eigenaren terecht gekomen. De Grondbank Haarzicht CV treedt met de betreffende perceelseigenaren in overleg over de praktische mogelijkheden voor het verwijderen van de hoogovenslakken.

De ontwikkelaar saneert in principe alleen de percelen die zij in eigendom heeft. Afspraak met de bewoners is dat tijdens de uitvoering wordt gezien in hoeverre stukken grond van aangrenzende percelen daarin kunnen worden meegenomen. Dit is maatwerk per aangrenzend perceel. Er is een saneringsplan opgesteld. Paragraaf 5.6 van de toelichting wordt aangevuld met de opmerking dat de percelen grenzend aan het plangebied niet zijn meegenomen in de saneringsplannen, omdat hier sprake is van een niet mobiele verontreiniging. Dit wil zeggen dat de verontreiniging zich niet

verplaatst.

2. Het woongenot van de bewoners aan de Schoolstraat neemt af.

Direct grenzend aan de achtertuin worden woningen gebouwd met een hoogte van 12 meter en een goothoogte van 7 meter. Ook komen er parkeerplaatsen achter de achtertuin. De privacy neemt af doordat men in de tuin en de woning kan kijken.

Er komen meer auto's en meer bewoners die zorgen voor een toename van geluid.

Er wordt een achterpad gerealiseerd, waarvan niet uitgesloten is dat het pad ook gebruikt gaat worden door bromfietzers.

Het uitzicht over de weilanden neemt af.

De inval van het zonlicht neemt af.

Overlast door meer verlichting – met name in het achterpad en inschijnende koplampen neemt toe.

Reactie

De omgeving van de Schoolstraat verandert door de komst van de nieuwe woonwijk, maar er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ter hoogte van de Schoolstraat/Multatulistraat waren kassen aanwezig. Deze zijn gesloopt voor de ontwikkeling van Haarzicht.

Bij de planontwikkeling van Haarzicht is rekening gehouden met diverse aspecten die door omwonenden en andere belanghebbenden via het klankbordgroepoverleg, zienswijze Ontwikkelingsvisie en individuele gesprekken naar voren zijn gebracht. Er zijn onder andere afspraken over bouwhoogte, afstand tot de nieuwe woningen en verhouding/percentage aaneengesloten bebouwing vastgelegd in het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt er door de Grondbank Haarzicht CV met de individuele omwonenden maatwerkafspraken gemaakt met betrekking tot onder andere erfafscheidingen in verband met privacy en veiligheid. De erfafscheiding beoogt eventueel overlast van inschijnende koplampen zoveel als mogelijk te beperken. Ten aanzien van de straatverlichting in de 3,20 meter openbare zone zal deze zo geplaatst en ingesteld worden dat deze niet direct inschijnt in de tuinen en woningen aan de Schoolstraat.

Er zijn modellen gemaakt met schaduwwerking; op basis daarvan zijn in het Stedenbouwkundig Plan randvoorwaarden opgenomen voor deze rand. Het bezonningsonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting. Het bezonningsonderzoek is uitgevoerd op basis van een oudere verkaveling, die nog is gewijzigd, maar in grote lijnen is te zien dat de schaduwwerking beperkt blijft. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit is niet gewijzigd.

Opgemerkt wordt dat er voorheen uitzicht was op kassen die inmiddels zijn gesloopt. Deze kassen kunnen voor lichthinder zorgen. Er was vanwege de kassen ook niet altijd sprake van vrij uitzicht.

3. De verkeersdruk in de Schoolstraat neemt toe.

De Schoolstraat heeft al een hoge verkeersintensiteit. De toenemende verkeersdruk kan niet meer worden opgevangen. De weg is geschikt voor maximaal 6000 motorvoertuigen per etmaal (mve). Deze norm wordt met ruim 50% overschreden.

Er zijn wel verkeersmaatregelen genomen, maar deze zijn niet voldoende en deze worden alleen maar groter.

Reactie

Voorgeschiedenis

De afgelopen jaren is gewerkt aan een nieuw verkeerssysteem in Vleuten naar aanleiding van de Verkeersanalyse Vleuten (in samenwerking met de Kerngroep) van november 2013. Enerzijds is de wens van bewoners van de Schoolstraat dat hun straat daadwerkelijk gaat functioneren als een normale 30 km/u weg met maximaal 6.000 voertuigen per dag. Anderzijds hebben inwoners en andere belanghebbenden uit Maarssen en Vleuten aangegeven dat zij veel belang hechten aan de rechtstreekse verbinding tussen deze twee dorpen.

In het kader van de Verkeersanalyse Vleuten is nagedacht over de intensiteiten op de Schoolstraat. In het ASVV 2004 zijn aanbevelingen opgenomen voor acceptabele intensiteiten voor 30 km/u-

gebieden. Het aantal van 5.000 tot 6.000 voertuigen per etmaal wordt als acceptabel aangemerkt. De kerngroep heeft voor Vleuten gekozen om het aantal van 6.000 voertuigen per etmaal aan te houden.

Als uit een evaluatie blijkt dat er sprake is van meer dan 6.000 autobewegingen per etmaal moet er naar een alternatief gekeken worden. Bij minder dan 6.000 autobewegingen is het uitgangspunt om de situatie te laten zoals die dan is.

In de tussenliggende periode tot 2015 moeten oplossingen en alternatieven onderzocht zijn. Dat is inmiddels gebeurd. Deze moeten met de betrokken overheden (gemeente Stichtse Vecht en Provincie Utrecht) besproken worden en zijn technisch, financieel en anderszins realiseerbaar. Een volgende fase is het moment dat de wijken Haarzicht en Haarrijn gereed en bewoond zijn. Dit vormt de aanleiding om de intensiteiten te meten en afhankelijk van de uitkomsten vast te stellen of er maatregelen genomen moeten worden.

In het collegebesluit over de maatregelen Maarssenseweg van 21 april 2015 is een oplossing in fases afgesproken. De gekozen oplossing bestaat uit drie maatregelen (fasen).

In fase 1 wordt een rotonde aangelegd op de kruising Schoolstraat / Maarssenseweg. De rotonde is een wens van de bewoners van Vleuten. Wanneer uit monitoring blijkt dat er na de aanleg van de rotonde nog teveel auto's rijden op de Schoolstraat dan worden daar in fase 2 aanvullende maatregelen getroffen die ervoor zorgen dat auto's niet harder rijden dan 30 km/uur. Deze maatregelen hebben als effect dat andere routes aantrekkelijker worden voor doorgaand verkeer. Het effect van deze maatregelen uit fase 2 wordt gemonitord. Mocht blijken dat er dan nog teveel auto's rijden op de Schoolstraat dan komt fase 3 in beeld. In fase 3 is als oplossing bedacht om éénrichtingsverkeer in te stellen op de Verbindingsweg / Maarssenseweg ter hoogte van het viaduct op de A2. In dat geval moet wel nog worden besloten in welke richting het verkeer moet rijden: noord – zuid of zuid – noord.

Stand van zaken

Fase 1 is inmiddels afgerond, de rotonde is aangelegd. De herinrichting van de Schoolstraat is gepland in 2018. Wanneer deze is afgerond wordt gemonitord in hoeverre de hoeveelheid verkeer hierdoor afneemt. Wanneer uit de monitoring blijkt dat dit noodzakelijk is wordt zo nodig de volgende stap worden.

Haarzicht

In de toelichting van het bestemmingsplan Haarzicht is de toename van de hoeveelheid verkeer als gevolg van de ingebruikname van Haarzicht onderbouwd. Deze toename is beperkt van omvang, maar vindt plaats in een omgeving waar al veel verkeer is. De toename van verkeer is mogelijk zonder dat hierbij wettelijke grenzen voor geluid of luchtkwaliteit worden overschreden. Daarnaast is het ook mogelijk om het extra verkeer van Haarzicht af te wikkelen over de wegenstructuur, zeker nu de rotonde bij de Thematerweg is aangelegd. Dat laat onverlet dat het verkeerskundig ongewenst is dat er meer dan 6.000 voertuigen per dag op een weg met een 30 km/u-regime rijden. In de huidige situatie ook na de aanleg van de rotonde rijden er meer dan deze 6.000 voertuigen. Nu worden de fysieke maatregelen voorbereid die het verkeer dwingen om daadwerkelijk 30 kilometer per uur te rijden. Nadat deze maatregelen zijn genomen kan worden gemonitord of de aanvullende maatregel om het doorgaand verkeer Maarssen-Vleuten tegen te gaan moet worden genomen en welke vorm deze moet krijgen.

Dit laat onverlet dat de toevoeging van het verkeer uit Haarzicht weliswaar leidt tot extra verkeer maar niet tot nieuw ongewenst doorgaand verkeer. De wijk Haarzicht is voor zijn voorzieningen voor een groot deel gericht op de dorpskern van Vleuten. De aanleg van de rotonde en de invoering van een 30 km/u-regime op dat deel van de Thematerweg is uitgevoerd met het oog op het faciliteren van het verkeer uit de wijk Haarzicht. Dit verkeer zal ook in de toekomst gebruik gaan maken van de Schoolstraat, ook nadat er eventueel maatregelen zijn genomen om de hoeveelheid verkeer op de Maarssenseweg tussen Vleuten en Maarssen te verminderen.

Conclusie

Voor het door indiener geschetste probleem heeft de gemeente met alle betrokkenen een zorgvuldig proces afgesproken dat er toe moet leiden dat de hoeveelheid verkeer in de Schoolstraat in de toekomst wordt teruggebracht tot een aantal dat passend is voor een 30 km/u-weg. In dit proces is de komst van de wijk Haarzicht uitdrukkelijk al meegenomen met als uitgangspunt dat het verkeer uit Haarzicht gezien wordt als Vleutens verkeer. Overigens zijn er vanuit milieuoverwegingen geen wettelijke belemmeringen om het verkeer vanuit Haarzicht te faciliteren via de speciaal voor Haarzicht aangelegde rotonde en voor het overige te laten verlopen via de bestaande infrastructuur in Vleuten.

4. Er is sprake van verlies van beschermde diersoorten.
In het plangebied zijn beschermde soorten aanwezig. Uit het nader onderzoek blijkt dat er maatregelen nodig zijn. Het is niet uitgesloten dat er beschermde diersoorten worden aangetast. In het plan zijn geen ontheffingsbesluiten opgenomen. Zonder ontheffing kan het bouwplan niet gerealiseerd worden.

Reactie

Er is inmiddels ontheffing verleend voor de realisatie van het project Haarzicht op 14 oktober 2016 met nummer 5190017961168 voor het tijdvak van 1 december 2016 tot en met 30 november 2021 mede op basis van de rapportage nader onderzoek ecologisch Haarzicht van 28 juli 2016 inclusief mitigerende maatregelen. Paragraaf 5.7. van de toelichting zal hierop worden aangevuld. Het bestemmingsplan wordt daarom uitvoerbaar geacht.

5. Sociale woningen zouden verspreid moeten worden over de wijk.
De sociale huurwoningen worden gerealiseerd aan de dorpsrand. Deze huurwoningen moeten meer verspreid worden over de hele wijk.

Reactie

De 49 sociale huurwoningen zijn op een drietal locaties binnen het plangebied gesitueerd mede op basis van de karakteristiek van Haarzicht (dorps (rijwoningen)/landelijk (2-onder-1-kap en vrijstaand), het functioneel beheer door de woningcorporatie (GroenWest) en de beschikbaarheid van de benodigde kavels door Grondbank Haarzicht CV. Gelet op het aantal sociale woningen en de gewenste concentratie met het oog op beheer (belang van de woningcorporatie) is spreiding over meer locaties niet gewenst. Het bestemmingsplan laat overigens een woonfunctie, maar regelt niet het volkshuisvestelijke aspect. In dit geval zijn de sociale huurwoningen opgenomen in het exploitatieplan.

6. De waarde van de woningen daalt (planschade)
De komst van de nieuwe woningen leidt tot een afname van het woongenot en een afname van de waarde van de woningen aan de Schoolstraat. Het nadeel voor omwonenden moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Reactie

Over de afname van het woongenot zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 4 onder punt 2 hebben wij een uitgebreide reactie opgenomen. Daarnaast kan na onherroepelijk worden van het plan een aanvraag om tegemoetkoming planschade worden ingediend.

7. Het peil in het nieuwe plan wordt verhoogd, hoe zit het met de bestaande achtertuinen.
Het peil in het plangebied wordt circa 70 cm verhoogd. Het is niet duidelijk hoe de aansluiting wordt met de bestaande achtertuinen.
Dit heeft ook gevolg voor de erfafscheidingen met een hoogte van 2 meter. Deze biedt geen bescherming voor inkijk. Er is vanaf het plangebied direct zicht op de achtertuin mogelijk.
De bewoners geven de voorkeur aan een stenen muur van 3 meter hoog en 9 meter lang. De muur moet worden voorzien van een poort.
Het onderhoud van de erfafscheiding komt te liggen bij de eigenaar van het perceel aan de Schoolstraat. Eigenaren willen hier niet mee instemmen.

Reactie

In de toelichting is opgenomen dat de volgende peilhoogten van toepassing zijn:

<i>Wegen</i>	<i>(minimaal) NAP+1,05 m</i>
<i>Vloerpeil woningen</i>	<i>(minimaal) NAP+1,25 m</i>
<i>Terreinen (tuinen en openbaar groen)</i>	<i>(gemiddelde hoogte) NAP+1,15 m</i>
<i>Achterpaden</i>	<i>Zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande percelen</i>

Voor de woningen aan de Schoolstraat geldt dat het peil zoveel mogelijk wordt aangesloten op bestaande percelen. Daar waar sprake is van een peilverschil zal er maatwerk worden geleverd.

De Grondbank Haarzicht CV spant zich in om met de individuele omwonenden maatwerkafspraken te maken met betrekking tot onder andere de erfafscheiding in verband met privacy en veiligheid. In eerste instantie werd een erfafscheiding aangeboden van 2,0 meter hoog. Op grond van de wensen van omwonenden wordt dit gewijzigd in een erfafscheiding van 2,50 meter hoog. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Op de plangrens met de percelen aan de Schoolstraat zal een bouwaanduiding worden opgenomen op basis waarvan een erfafscheiding van 2,5 meter wordt toegestaan.

Het onderhoud van de huidige erfafscheiding ligt bij de eigenaar van het perceel. De ontwikkelaar brengt een nieuwe erfafscheiding aan die zorgt voor de gevraagde afscherming tussen de tuinen van de woningen aan de Schoolstraat en de nieuwe woningen en nieuwe ontsluitingswegen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.
Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.3.1 staan aangegeven.
Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht in de toelichting die in paragraaf 2.3.3 is aangegeven.

Zienswijze 5 Bewoners Schoolstraat

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze onder punt 4. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.
Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.3.1 staan aangegeven.
Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht in de toelichting die in paragraaf 2.3.3 is aangegeven.

Zienswijze 6 Bewoners Schoolstraat

1. De verkeersontsluiting is gebrekkig, de verkeersintensiteit op de Schoolstraat neemt toe. Haarzicht wordt ontsloten via de Thematerweg en de Schoolstraat. De Schoolstraat is een 30-km-zone. Volgens de normen voor duurzaam verkeer zou de maximale intensiteit in een 30-km-zone maximaal 5000 motorvoertuigen per etmaal (mve) mogen bedragen. Het aantal voertuigen wordt meer dan 6000 per etmaal. De gemeente heeft al eerder verkeersmaatregelen genomen, maar deze hebben niet geleid tot daling van het aantal mve in de Schoolstraat. In het geluidsrapport is uitgegaan van 9000 mve.

Er zijn geen concrete plannen voor aanpassingen om de verkeersintensiteit terug te brengen. Het plan Haarzicht is daarom niet haalbaar.

De voorliggende plannen wijken af van het eerder vastgestelde beleid voor Vleuten-De Meern. Met name voor wat betreft het verkeersplan Vleuten De Meern 2006.

Verzocht wordt om het plan in te trekken of te komen met een aanpassing van het plan, zodat het aantal mve in ieder geval daalt tot 6000 mve, maar bij voorkeur tot 5000mve.

Reactie

Over de verkeersontsluiting zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 4 onder punt 3 hebben wij een uitgebreide reactie opgenomen. Zie zienswijze 4 onder punt 3.

In het geluidsrapport is uitgegaan van het meest ongunstige scenario zonder dat er verkeersmaatregelen zijn genomen. Vandaar dat hier uitgegaan is van nog hogere verkeersintensiteiten dan die op basis van het verkeersplan zijn te verwachten.

2. Er ontbreekt een minimale afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen
In het stedenbouwkundig plan was een minimale maat opgenomen. Voorgesteld wordt om een maat aan te houden van 37 meter tot de achtergevels van de woningen aan de Schoolstraat of een afstand van 15 meter tot de plangrens uitsluitend met een nokhoogte tot 11 meter.

Reactie

Het bestemmingsplan voldoet aan de eis uit het stedenbouwkundig plan voor wat betreft de afstand en hoogte. Dit is geregeld via het bouwvlak op de verbeelding. Dit bouwvlak ligt op een afstand van 37 meter van de achtergevels van de woningen (hoofdgebouwen) aan de Schoolstraat. De maximale goothoogte is 7 meter en de maximale bouwhoogte is 11 meter.

3. De woningen aan de Schoolstraat zijn gebouwd op staal.

Gelet op het feit dat de woningen aan de Schoolstraat gebouwd zijn op staal, wordt verzocht om uitsluitend boren toe te staan.

Reactie

Dit is een uitvoeringsaspect. In Utrecht is er een reglement met betrekking tot heien van toepassing, dat ziet op geluidsoverlast en trillingsoverlast. Voorafgaand aan de realisatie van Haarzicht vinden opnames plaats door een onafhankelijk adviesbureau en wordt in overleg met adviseurs meetapparatuur geplaatst. Op basis van de adviezen van adviseurs op het gebied van grondmechanica en constructie en de lokale situatie wordt in overleg met de gemeente de funderingsmethodiek bepaald.

4. De plangrens aan de Schoolstraat maakt een knik

Voor het langzaam verkeer naar de Schoolstraat is een scherpe knik opgenomen. De plangrens lijkt over het perceel van de bewoners te vallen. Verzoek om een rechte plangrens aan te houden over de breedte van de Schoolstraat.

Reactie

De kadastrale grens wordt aangehouden als plangrens met als gevolg dat er een knik is ter hoogte van de nrs 62-64. Vandaar dat deze knik ook aangehouden is als plangrens.

5. Sociale woningen zouden verspreid moeten worden over de wijk.

De sociale huurwoningen worden gerealiseerd aan de dorpsrand. Deze huurwoningen moeten meer verspreid worden over de hele wijk.

Reactie

Over de sociale huurwoningen hebben wij meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 4 onder punt 5 hebben wij een reactie opgenomen. Zie zienswijze 4 punt 5.

6. Verzoek om ook de percelen aan de Schoolstraat mee te nemen bij de bodemsanering
Uit het bodemonderzoek blijkt dat de vervuiling ook onder de percelen van de Schoolstraat aanwezig is. De bodemsanering zou ook moeten zien op deze percelen. De GGD zou betrokken worden bij dit plan.

Reactie

*Over de bodemvervuiling zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 4 onder punt 1 is een uitgebreide reactie opgenomen. Zie zienswijze 4 punt 1.
De GGD is niet betrokken geweest bij het bodemonderzoek, omdat er geen sprake is van humane risico's in en rond Haarzicht. Uit navraag bij de GGD blijkt ook dat er geen risico's zijn in het kader van de volksgezondheid bij de tuinen van de huidige bewoners.*

7. Er zal sprake zijn van lichtoverlast.
In het plan is verlichting opgenomen op een afstand van 3 meter van de bestaande woningen. Verzocht wordt om deze verlichting op gepaste afstand van de erfafscheiding te plaatsen.

Reactie

*Door de Grondbank Haarzicht CV worden met de individuele omwonenden maatwerkafspraken gemaakt met betrekking tot o.a. erfafscheiding in verband met privacy en veiligheid. De erfafscheiding beoogt eventueel overlast van inschijnende koplampen zoveel als mogelijk te beperken. Op de plangrens met de percelen aan de Schoolstraat zal een bouwaanduiding worden opgenomen op basis waarvan een erfafscheiding van 2,5 meter wordt toegestaan.
Ten aanzien van de straatverlichting in de 3,20 meter openbare zone zal deze zo geplaatst en ingesteld worden dat deze niet direct inschijnt.*

8. Het plan dient gefaseerd uitgevoerd te worden
Verzocht wordt om in het plan bepalingen op te nemen dat Haarzicht gefaseerd wordt uitgevoerd. Daarbij moet in aanmerking worden genomen de verkeersintensiteit op de Schoolstraat. Hier kunnen dan verkeerstellingen worden uitgevoerd.

Reactie

*In de praktijk is altijd sprake van gefaseerde uitvoering. De woningen worden gefaseerd gebouwd en in de markt gezet.
Voor wat betreft de koppeling met de verkeersintensiteit op de Schoolstraat zie hetgeen hierover is opgenomen bij zienswijze 4 onder punt 3. Er is sprake van monitoring van het verkeer in de Schoolstraat en het fasegewijs nemen van aanvullende verkeersmaatregelen. Dit is een zorgvuldig proces, waarbij de komst van Haarzicht is meegenomen.*

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1 is aangegeven.

Zienswijze 7 Bewoner Thematerweg

1. Het Stedenbouwkundig Plan Haarzicht (SP) is onvoldoende vertaald in het bestemmingsplan. De aansluiting voor wat betreft de hoogte van de woningen ontbreekt.
In het SP Haarzicht is aandacht voor de aansluiting van het landelijk gebied op het plan.
De bestaande woningen aan de noordzijde van de Thematerweg kennen een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter. Aan de zuidzijde hebben de woningen een hoogte van 6 en 8 meter.
De woningen die hieraan grenzen (De Erven) hebben een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter. De nieuwe woningen worden 2x zo hoog als de bestaande woningen.

Reactie:

Het bestemmingsplan legt de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten vast, maar niet alles. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste wordt er nog steeds getoetst aan het

Stedenbouwkundig Plan. Dit verloopt via de afspraken die via de anterieure overeenkomst zijn gemaakt. Ten tweede wordt de beeldkwaliteit getoetst via een beeldregieplan door de welstandscommissie. Het beeldregieplan is door de welstandscommissie akkoord bevonden. Dit neemt niet weg dat het Stedenbouwkundig Plan en het bestemmingsplan goed op elkaar aan moeten sluiten. De woningen in de erven aan de Thematerweg zullen niet hoger worden dan 11 meter. Dit sluit beter aan bij het stedenbouwkundig plan. De nokhoogte van 12 meter zal in het bestemmingsplan worden verlaagd naar 11 meter.

2. De kavelbreedte is niet geregeld overeenkomstig het SP

In het bestemmingsplan is een bebouwingspercentage opgenomen van 50%. Dit is niet hetzelfde als maximaal 50% van de kavelbreedte bebouwd, zoals in het SP staat aangegeven.

Reactie

Dit klopt en wordt daarom aangepast. Op de verbeelding wordt de 'specifieke bouwaanduiding - 2' opgenomen. In de regels wordt geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal 50% van de kavelbreedte bebouwd mag worden.

3. De inhoud van de vrijstaande woningen lijkt niet geregeld te zijn.

Worden er eisen gesteld aan de maximale inhoud van de vrijstaande woningen?

Reactie

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen voor wat betreft de inhoud van vrijstaande woningen. De maximale inhoud wordt bepaald door het bouwvlak, het bebouwingspercentage en de aangegeven hoogte. Hieraan wordt nu ook de maximale breedte van de kavel toegevoegd. Hiermee is de omvang en locatie van de woningen voldoende gereguleerd.

4. Dwarsprofiel Thematerweg

In het SP is schetsprofiel 1 opgenomen voor de Thematerweg. In het bestemmingsplan is dit niet terug te vinden. Er is opgenomen dat de watergang langs de Thematerweg een beperkte breedte zal hebben. Maar in de wijk is juist een tekort aan opvang van oppervlaktewater.

Reactie

Het schetsprofiel is slechts een indicatie van de openbare inrichting. Het stedenbouwkundig plan is vanaf hoofdstuk 12 bindend via de anterieure overeenkomst. In dit gedeelte van het stedenbouwkundig plan is dit profiel niet opgenomen. Nadere uitwerking heeft dus niet geleid tot verbreding; De toekomstige breedte van de watergang langs de Thematerweg is afgestemd met de waterbeheerder. De totale waterberging voor Haarzicht is afgestemd met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Binnen en direct grenzend aan het plangebied wordt voldoende waterberging gerealiseerd.

5. Blijven de bestaande bomen gehandhaafd?

Het is niet duidelijk of de bestaande bomen langs de Thematerweg gehandhaafd blijven. Verzocht wordt om duidelijkheid te geven.

Reactie

De bomen staan buiten het plangebied. Behoud van de bomen is het uitgangspunt, tenzij kappen noodzakelijk is voor de ontsluiting van het gebied of individuele percelen. Het uitgangspunt is zo min mogelijk inritten maken door inritten te combineren. Voor het kappen van bomen is een velpergunning nodig waartegen bezwaar en beroep openstaat. In het plangebied Haarzicht worden overigens ruim vierhonderd bomen geplant.

6. De snelheidsverlaging van de Thematerweg moet gerealiseerd zijn voordat de woningbouw gerealiseerd wordt.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 30km/uur voor de Thematerweg. Deze weg ligt buiten het plangebied. Deze aanpassing moet zijn uitgevoerd voordat de woningen gerealiseerd kunnen

worden. In bijlage 22 van het exploitatieplan staat ook aangegeven dat de Thematerweg geschikt gemaakt moet worden. Wanneer start de procedure om te komen tot een verlaging van de snelheid?

Reactie

Bij de verdere realisatie van het plan wordt nog bekeken op welk moment gestart wordt met het invoeren van 30 km/u op de Thematerweg. Voor deze invoering is een tweetal zaken van belang. Eén van deze zaken betreft het nemen van een verkeersbesluit om 30 km/u daadwerkelijk juridisch te verankeren. Deze procedure wordt gestart als de raad het kombesluit heeft vastgesteld. Dit kombesluit loopt parallel met het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Naar verwachting is dit in het eerste kwartaal van 2018.

Een 30 kilometerweg is alleen mogelijk is binnen de bebouwde kom. Vandaar dat eerst het kombesluit wordt genomen – gelijktijdig met het bestemmingsplan. Pas na vaststelling van het kombesluit kan een verkeersbesluit worden genomen om in te gaan richten als 30 kilometerweg. De huidige inrichting voldoet niet aan de landelijke richtlijnen die van toepassing zijn voor 30 km/u straten. Er moet nog een juist moment voor deze herinrichting worden bepaald. Er moet namelijk ook voorkomen worden dat de herinrichting weer vernield wordt door het bouwverkeer. Het ontwerp van de Thematerweg zal waarschijnlijk medio 2018 met de bewoners worden gecommuniceerd.

7. Het plan voldoet niet aan het uitgangspunt dat het verkeer verspreid zal worden in het gebied. Al het verkeer wordt via de Thematerweg afgewikkeld. Er is geen spreiding van verkeer in het gebied en geen integratie met de bestaande infrastructuur van Vleuten. Autoverkeer moet ook door de toch al overbelaste Schoolstraat.

Reactie

Naar aanleiding van de Ontwikkelvisie in 2012 is voor deze ontsluiting gekozen op basis van reacties uit de klankbordgroep en ingediende reacties tijdens de procedure. Met het vaststellen van het SP heeft het college de keuze vastgelegd om geen ontsluiting voor autoverkeer aan het zuiden van het plangebied, aansluitend op de bestaande bebouwing van Vleuten mogelijk te maken. Dit betekent dat het plangebied eenzijdig is georiënteerd op de Thematerweg. Een deel van het verkeer zal de Schoolstraat moeten gebruiken. Het grote voordeel van dit ontwerp is dat er geen sprake is van doorgaand autoverkeer door de verschillende buurten. Het voorkomen van doorgaand autoverkeer door wijken is een belangrijke randvoorwaarde in de Actualisatie Ontwikkelvisie Leidsche Rijn uit 2003. Voor langzaam verkeer is deze interactie met de bestaande bebouwde omgeving wel aanwezig en is daardoor een aantrekkelijk alternatief voor de auto. Voor een uitgebreide toelichting op de verkeerssituatie op de Schoolstraat verwijzen we naar zienswijze 4, onderdeel 3.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht met betrekking tot de bouwhoogte aan de Thematerweg en de breedte van de woning, zoals die in paragraaf 2.3.1 is aangegeven.

Zienswijze 8 Stichting Hoor de Haar

1. De verkeersveiligheid in het dorp Haarzuilens moet beter geregeld worden. De Stichting behartigt de belangen van het dorp Haarzuilens. De Stichting maakt zich zorgen over de toename van het aantal inwoners en het aantal verkeersbewegingen dat daarmee samenhangt. Haarzuilens is een klein dorp met een recreatieve bestemming, waardoor er veel wandelaars, fietsers, motoren en auto's in het gebied zijn. In het nieuwe plan zijn twee uitritten opgenomen die beiden uitkomen op de Thematerweg (richting Haarzuilens). Er zijn geen maatregelen opgenomen om het verkeer richting Haarzuilens te beperken. In praktijk rijdt er veel verkeer door Haarzuilens. Er is wel een maatregel van kracht waarbij alleen bestemmingsverkeer in de spits naar Haarzuilens mag rijden, maar dit is moeilijk controleerbaar en het wordt niet gehandhaafd.

Reactie

Een deel van het verkeer van en naar Haarzicht zal gebruik maken van de Thematerweg (van en naar Haarzuilens). Uit een analyse met het vigerende verkeersmodel VRU3.3 gaat het hier naar verwachting om 200 voertuigen per dag. De totale intensiteit in de kern Haarzuilens komt hiermee op 2.400 voertuigen per dag. Deze intensiteiten zijn verkeerskundig geen probleem voor de kern Haarzuilens dat ingericht is als 30km/u gebied.

Het plan Haarzicht brengt geen wijzigingen aan in de regeling dat er alleen bestemmingsplanverkeer in de spits naar Haarzuilens mag rijden. De bewoners van Haarzicht mogen ook geen gebruik maken van deze regeling. Handhaving daarvan valt buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Zienswijze 9 Bewoner Schoolstraat

1. De eerdere inspraakreacties worden herhaald en ingelast.

Deze bewoner heeft eerder een inspraakreactie ingediend op de Ontwikkelvisie Haarzicht en het Stedenbouwkundig Plan Haarzicht (SP). De eerder genoemde bezwaren worden herhaald. De gegeven antwoorden zijn vaag.

Reactie

Voor de reactie op de zienswijzen op het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de nota van inspraak. De reden dat sommige antwoorden vaag zijn, komt, doordat de uitvoering nog niet geheel bekend is. Er wordt in stappen gewerkt. Een globale Ontwikkelvisie, een meer uitgewerkt stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan, waarbij de uitvoerbaarheid wordt aangetoond, maar waarbij de uitvoering nog niet gedetailleerd is uitgewerkt.

2. Het is niet wenselijk dat er hoge bomen komen achter de bestaande woningen aan de Schoolstraat.

Achter de bestaande woning staat een groenvoorziening gepland. De bewoner wil geen hoge bomen in verband met schaduwwerking.

Reactie:

Het inrichtingsplan zal rekening houden met de hoogte van de bomen ten opzichte van de bestaande percelen in verband met schaduwwerking.

3. De functie van het achterpad is onduidelijk.

Achter de woning is de bestemming Verkeer- en verblijfsgebied opgenomen. Dit is een ruime bestemming. Wat is langzaam verkeer? Kan het achterpad de status voetpad krijgen?

Reactie:

Het achterpad wordt ingericht als trottoir en het gebruik zal waarschijnlijk met verkeersborden worden beperkt tot voetpad. Dit zal ook in het bestemmingsplan worden geborgd door de aanduiding langzaam verkeer (lav) op te voor een smalle strook achter de bestaande woonpercelen. Via de regels wordt hier alleen langzaam verkeer toegelaten en gemotoriseerd verkeer uitgesloten. Langzaam verkeer zijn fietsers en voetgangers.

4. Er kan lichthinder ontstaan.

Indien er hoge lichtmasten geplaatst worden voor straatverlichting is sprake van lichthinder.

Reactie

5. *Over de verlichting zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 4 onder punt 2 hebben wij een reactie opgenomen. Zie zienswijze 4 punt 2. Zijn er voldoende voorzieningen opgenomen om wateroverlast te voorkomen?*

Achter het perceel van deze bewoner komt een betonnen buis te liggen. De vraag is of dit voldoende is. Verder moeten er voorzieningen op zijn perceel getroffen worden in verband met de aansluiting. Wie gaat de kosten daarvoor dragen?

Reactie

Er komen voldoende voorzieningen om wateroverlast te voorkomen. Tauw heeft een rapport opgesteld. Onderdeel hiervan is dat er een betonnen buis komt in de 3,20 meter zone (achterpad) De zone van 3,20 meter komt op gelijke hoogte te liggen van de meeste erven van de huizen aan de Schoolstraat en de Multatulistraat waarbij het uitgangspunt is om zoveel als mogelijk te voorkomen dat de 3,20 meterzone hoger komt te liggen dan de perceelshoogte van de naastgelegen erven. In enkele gevallen lukt dat niet en wordt er door middel van maatwerk met de betreffende perceelseigenaar een oplossing getroffen voor rekening van de ontwikkelaar.

6. Het peil in het nieuwe plan wordt verhoogd, hoe zit het met de bestaande achtertuinten en de erfafscheiding.

Het peil in het plangebied wordt circa 60 cm verhoogd. Het is niet duidelijk hoe de aansluiting wordt met de bestaande achtertuinten.

Dit heeft ook gevolg voor de erfafscheidingen met een hoogte van 2 meter. Deze biedt geen bescherming voor privacy en veiligheid.

Reactie

Over het peil en de erfafscheiding zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 4 onder punt 7 hebben wij een reactie opgenomen. Zie zienswijze 4 punt 7.

7. Het plan heeft nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

Het plan heeft nadelige gevolgen, Vanuit een zorgvuldige belangafweging worden de belangen van de bewoner geschaad.

Reactie:

Over het woon- en leefklimaat zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 4 onder punt 2 hebben wij een reactie opgenomen. Zie zienswijze 4 punt 2.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht met betrekking tot het achterpad en de erfafscheidingen, zoals dit in paragraaf 2.3.1 is aangegeven.

Zienswijze 10 Waterschap

1. Er komt meer verhard oppervlak, hierdoor is het nodig om ook de waterbergingscapaciteit te vergroten.

In november 2016 heeft het Waterschap advies gegeven. Deze opmerkingen zijn verwerkt. Maar het totale verhard oppervlak is toegenomen ten opzichte van het voorontwerp.

Het verhard oppervlak is toegenomen van 12,9 ha naar 13,4 ha. Er is minimaal 22.000 m² waterberging nodig. Gevraagd wordt om de berging van 22.000 m² aan waterbergingscapaciteit vast te leggen in de regels (8.4.3.) en in paragraaf 5.8.2 van de toelichting.

Reactie

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er minimaal 20.700 m² aan waterberging gerealiseerd zal worden. Dit is 37,3 m² per woning. Gelet op de wijziging in het plan, zal de regeling met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting aangepast worden. In artikel 8.4.3. zal een minimale

waterberging van 22.000 m² worden opgenomen en 39,6 m² per gerealiseerde woning. In paragraaf 5.8.2 van de toelichting zal ook de aangepaste waterberging worden opgenomen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht met betrekking tot de waterberging die in paragraaf 2.3.1 is aangegeven.

Zienswijze 11 Bewoner Thematerweg

1. De aansluiting voor wat betreft de hoogte van de woningen tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen ontbreekt.

Niet duidelijk is waarom deze bestaande woning is opgenomen in dit bestemmingsplan. De bestaande woningen aan de Thematerweg kennen een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter. De woningen die hieraan grenzen in het nieuwe plan hebben een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter. Gevraagd wordt om ook voor de huidige woning aan de Thematerweg een hogere goot- en nokhoogte op te nemen.

Reactie

De woningen aan de Thematerweg krijgen een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Om wat meer een overgang te creëren is het stedenbouwkundig verantwoord om de bestaande woning aan de Thematerweg te verhogen. Een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter kan een goede overgang creëren. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2. Het woon- en leefklimaat verslechterd door de ontsluitingsweg direct achter de bestaande woning.

Direct grenzend aan de woning komt de belangrijkste ontsluitingsweg van Haarzicht. Dit heeft gevolgen voor privacy, geluid, trillingen en luchtkwaliteit.

Reactie

Over het woon- en leefklimaat zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 4 onder punt 2 hebben wij een reactie opgenomen. Zie zienswijze 4 punt 2. In aanvulling hierop merken wij nog op dat de ontsluitingsweg wordt ingericht als 30 km-weg en dat het verkeer hierop beperkt is tot het verkeer dat van en naar de wijk Haarzicht rijdt. Er zal geen doorgaande route komen.

3. Hoe is het bouwen geregeld?

De huidige woning is niet onderheid. Hoe wordt dit geregeld tijdens het bouwen?
Er vinden nu al werkzaamheden plaats. Hoe kan dit?

Reactie

De werkzaamheden die nu al worden uitgevoerd, betreffen onder andere het verleggen van de gasleiding. Deze werkzaamheden zijn niet van invloed op de fundering van de woning. Over het bouwen in relatie tot de bestaande woningen zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 6 onder punt 3 hebben wij een reactie opgenomen. Zie zienswijze 6 punt 3.

4. Het peil in het nieuwe plan wordt verhoogd, hoe zit het met de bestaande
Het peil in het plangebied wordt verhoogd. Het is niet duidelijk hoe de aansluiting wordt met de bestaande achtertuinen. Wat is de impact voor de waterafvoer?

Reactie

Over het peil, waterafvoer en aansluiting bestaande woningen zijn meerdere reacties ontvangen. Bij zienswijze 9 onder punt 5, 6 en 7 hebben wij een reactie opgenomen. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen.

Voor dit perceel is overigens maatwerk van toepassing. De ontwikkelaar zal hierover contact opnemen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht met betrekking tot de goot- en bouwhoogte van de woning aan de Thematerweg die in paragraaf 2.3.1 is aangegeven.

Zienswijze 12 Bewoner Thematerweg

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze onder punt 7. Zie de beantwoording bij zienswijze 7.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht met betrekking tot de bouwhoogte aan de Thematerweg en de breedte van de woning, zoals dit in paragraaf 2.3.1.1 is aangegeven.

4 Ambtshalve wijzigingen

1. Op de verbeelding is de watergang voor woonpercelen aan Thematerweg doorgetrokken. De verkeersbestemming voor inritten is verwijderd.
2. Op de analoge verbeelding lag een gedeelte van de waterbestemming buiten de plangrens. De plangrens op de analoge verbeelding is aangepast op de digitale plangrens.
3. De bestemming Waarde – Archeologie kwam niet juist op de verbeelding naar voren door het ontbreken van een koppeling. (analoog en digitaal). Dit is aangepast.
4. In de noordwesthoek zijn in overleg met de grondeigenaar de bestemmingsgrenzen en het bouwvlak aangepast. De aanduiding 'ontsluiting' komt daardoor te vervallen.
5. De gebruiksregeling aanduiding 'langzaam verkeer' is aangepast, zodat direct aansluitend op aangrenzende woonpercelen geen gemotoriseerd verkeer is toegelaten.

Bijlage 1: (geanonimiseerde) zienswijzen