

Raadsvergadering

8 maart 2018

Nummer

18-015

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor plan Buurtschappen van Odijk (woningbouwontwikkeling op locatie Het Burgje).

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor plan Buurtschappen van Odijk (woningbouwontwikkeling op locatie Het Burgje).

Gevraagde beslissing

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' vast te stellen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' (*met planidentificatie NL.IMRO.0321.bpODKbuurtschappen-va01*) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie grootschalige topografie van 1 maart 2017.
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Buurtschap Odijk 't Burgje' vast te stellen.
6. Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Grondslag

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit van de raad van 28 november 2013 om af te zien van de grootschalige woningbouwontwikkeling in Odijk-West (1.000 woningen) en een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een kleinschalige woningbouwontwikkeling op de gronden rondom locatie Het Burgje.
- Ontwikkelovereenkomst Het Burgje d.d. 17 mei 2016, afgesloten tussen gemeente en Nijhuis Bouw B.V. over ontwikkeling van locatie Het Burgje in Odijk.

Relatie met Strategische Agenda

Pijler 1: Gelukkig Bunnik (Menselijke maat, Wonen voor (jonge) gezinnen, tweeverdieners en ouderen in een dorpse Omgeving).

Pijler 3: Dynamisch Bunnik (Faciliteren van organische groei met behoud van ruimtelijke kwaliteit, Een actieve bijdrage aan een groene, gezonde en slimme topregio met internationale uitstraling).

Inleiding

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' heeft betrekking op de beoogde woningbouwontwikkeling rondom de monumentale boerderij Het Burgje aan de Weteringsdijk 6 te Odijk. Het betreft een plan voor de ontwikkeling van de zogenaamde 'buurtschappen van Odijk', waarbinnen maximaal 150 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De woningen worden verdeeld over 2 aangrenzende buurtschappen, in een dorps- en landelijke omgeving, waarbij kleinschalig en duurzaam wonen in het groen centraal staat.

De monumentale boerderij blijft behouden en krijgt een centrale functie binnen de buurtschappen met een multifunctionele invulling.

Voor het plangebied is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan is de gewenste beeldkwaliteit beschreven en de te hanteren welstandscriteria voor de woningen ('spelregels voor dorps bouwen'). Het gaat hierbij om de beoogde ruimtelijke kwaliteit en architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Deze zaken kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 18 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn **zes** zienswijzen ingediend.

Op hoofdlijnen hebben de zienswijzen betrekking op de volgende onderwerpen:

- de positie van de omwonenden en de bestemming van hun percelen;
- de ontsluiting van het plangebied;
- een veilige verbinding voor voetgangers en fietsers tussen het plangebied en het dorp Odijk;
- nadere uitwerking route fietsverkeer tussen het plangebied en het dorp Odijk;
- oversteek kruispunt N410-N229;
- afstemming met wegbeheerder over maatregelen in het kader van oversteekbaarheid N229;
- het bouwverkeer;
- aardgasaansluiting woningen;
- de waarden van het gebied (archeologie, ecologie, cultuurhistorie);
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- relatie met provinciaal beleid;
- Wet natuurbescherming;
- integrale gebiedsontwikkeling van de gronden rondom het plangebied;
- grondeigendom toegangsweg.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk'. De volledige zienswijzen liggen ter inzage voor de raad.

Invulling boerderij en erf

De monumentale boerderij Het Burgje en het bijbehorende erf vormen een waardevol element in het plangebied. Bij de aanbesteding heeft de ontwikkelaar gekozen voor een multifunctionele invulling van boerderij en erf. Het geheel moet gaan functioneren als centraal punt waar mensen uit de nieuwe wijk én het bestaande dorp elkaar ontmoeten, samen werken samen genieten.

In het winnende plan (mei 2016) bestond het functionele programma uit:

- een doelgroepenwembad (in een nieuw gebouw);
- kinderopvang, buitenschoolse opvang, bed & breakfast, kookstudio en beheerderswoning in de boerderij;
- een werkplaats voor Reinaerde (in een nieuwe hooiberg);
- een kinderboerderij op het erf.

In november 2016 heeft de ontwikkelaar een enquête gehouden onder toekomstige bewoners en huidige bewoners van Odijk over een gewenste invulling van boerderij en erf. De resultaten van de enquête zijn meegenomen in de verdere planinvulling.

Op dit moment wordt de volgende functionele invulling van boerderij en erf beoogd:

- kinderdagverblijf (in een nieuw gebouw in de vorm van een kapschuur);
- buitenschoolse opvang (op de verdieping van de nieuwe kapschuur);

- renovatie en verbouwing van de boerderij voor bed & breakfast, kleinschalige horecavoorziening, multifunctionele ruimtes voor maatschappelijke functies (zoals flexwerkplekken, ruimte voor buurtfeestjes etc.);
 - werkplaatsruimte ten behoeve van dagbesteding voor cliënten van Reinaerde (in nieuwe hooiberg).
- Het doelgroepenwembad en de kookstudio zijn vervallen. Uit de enquête bleek dat met name het doelgroepenwembad een beperkte meerwaarde zou hebben.

Met de nu voorgestelde invulling blijven de twee belangrijke doelstellingen uit de aanbesteding overeind.

1. Boerderij en erf zullen een trekkersfunctie en ontmoetingsfunctie hebben en behouden binnen de nieuwe woonomgeving.
2. Boerderij en erf zullen met hun eigen, unieke identiteit en uitstraling aantrekkingskracht hebben op het bestaande dorp.

De beoogde (gewijzigde) invulling van boerderij en erf heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Voor de betreffende gronden is een ruime bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen, waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan.

Voor meer achtergrondinformatie wordt verwezen naar de memo 'Update planinvulling boerderij en erf 't Burgje'.

Samenhang met besluit van de raad over uitvoeringsstrategie d.d. 14 december 2017

De vastgestelde uitvoeringsstrategie heeft geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van het plangebied kán, gelet op ligging en invulling, een opmaat zijn voor een grotere woningbouwontwikkeling. Maar als een grotere opgave niet haalbaar blijkt, kunnen de buurtschappen eveneens als zelfstandig wijkje functioneren, zonder noodzaak van een verdere uitbreiding.

Beoogd effect

Het vaststellen van een planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw op locatie Het Burgje te Odijk en het vastleggen van de gewenste beeldkwaliteit.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord in de Nota van zienswijzen.

In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en is de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen opgenomen. Hierbij is aangegeven of (onderdelen van) de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Vanwege de omvang van de Nota van zienswijzen zijn de hoofdlijnen van de beantwoording van de zienswijzen weergegeven in een apart document. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan dient de raad ook een besluit te nemen over de ingekomen zienswijzen.

1.2.1 Een aantal zienswijzen geeft aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen bevat een overzicht van de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

1.2.2 Voortschrijdend inzicht en afronding van onderzoeken leiden tot ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen bevat een overzicht van de ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Het bestemmingsplan is onder andere aangevuld op de thema's archeologie, ecologie en beleidskader.

1.3.1 Vaststelling bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening .

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad de volgende wettelijk voorgeschreven stap in de procedure.

1.3.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend die zouden moeten leiden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

1.4 Geen exploitatieplan vaststellen omdat anderszins is voorzien in het kostenverhaal.

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kan een exploitatieplan worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als anderszins is voorzien in het kostenverhaal. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Bunnik en ontwikkelaar, waarin onder meer is voorzien in het kostenverhaal. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

1.5 Het beeldkwaliteitsplan dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld, als aanvulling op de welstandsnota.

Om toekomstige bouwplannen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan, dient het plan gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan geldt dan als aanvulling op de bestaande welstandsnota.

1.6 Er is sprake van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Daarom is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Indien beroep wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan, dient de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak te doen. Daarnaast worden er striktere eisen aan het beroepschrift gesteld. Doelstelling hierachter is het versnellen van procedures om zo de realisatie van woningbouw te bespoedigen.

De van toepassing zijnde wetgeving schrijft voor dat in het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kanttekeningen

1.4.1 De gronden ter plaatse van de toegangsweg zijn nog in particulier eigendom.

In de ontwikkelovereenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar de benodigde gronden voor de ontsluitingsweg zal moeten aankopen. Maar eveneens is vastgelegd dat de gemeente bereid is haar publiekrechtelijke bevoegdheden in te zetten en tot onteigening over te gaan, indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt.

De gemeente is in gesprek met de grondeigenaar met als doel de gronden minnelijk te kunnen laten verwerven (door de ontwikkelaar). De ontsluitingsweg is opgenomen in het bestemmingsplan (bestemming 'Verkeer'). Het onderhandelingstraject loopt al enige tijd en daarom zijn inmiddels ook de eerste stappen gezet voor een onteigeningsprocedure. De benodigde gronden voor de ontsluitingsweg alsmede de gronden ten zuiden daarvan zijn getaxeerd. Deze taxatie vormt de basis voor het uitbrengen van een bod aan de grondeigenaar.

De intentie van de gemeente is nog steeds om de gronden minnelijk te kunnen (laten) verwerven. Op ieder moment tijdens de onteigeningsprocedure kan (toch) tot minnelijke overeenstemming worden gekomen. Dan kan de onteigening worden gestopt. Eventuele onteigening van de gronden maakt uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk.

Kosten, baten en dekking

Over de kostenverdeling van de werkzaamheden tot en met realisatie van locatie Het Burgje, zijn in de Ontwikkelovereenkomst Het Burgje (17 mei 2016) afspraken gemaakt. De meeste kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Een deel van de werkzaamheden en bijbehorende kosten (zoals het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan) komt voor rekening van de gemeente. De raad heeft op 27 oktober 2016 (onder geheimhouding) hiervoor een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld.

Uitvoering

Maximaal zes weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekendgemaakt. De termijn van zes weken houdt verband met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het is mogelijk om bij de provincie Utrecht een verzoek in te dienen om het vaststellingsbesluit eerder bekend te kunnen maken. De gemeente dient een dergelijk verzoek in.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens schorsing van het vaststellingsbesluit aanvragen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk'
2. Beeldkwaliteitsplan 'Buurtschap Odijk 't Burgje' (versie 24 mei 2017)
3. Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk'
4. Hoofdpijnen beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk'
5. Memo 'Update planinvulling boerderij en erf 't Burgje', Explorius Vastgoedontwikkeling (versie 21 december 2017)

Vertrouwelijk ter inzage

Ingediende zienswijzen (aantal: 6)

Odijk, 23 januari 2108

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris, de burgemeester, wnd.

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Schelven

Nummer

18-015

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018;

besluit:

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' vast te stellen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' (*met planidentificatie NL.IMRO.0321.bpODKbuurtschappen-va01*) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie grootschalige topografie van 1 maart 2017.
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Buurtschap Odijk 't Burgje' vast te stellen.
6. Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 maart 2018.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

Procedure raadsvoorstel / besluit

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor plan Buurtschappen van Odijk (woningbouwontwikkeling op locatie Het Burgje).	<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Bijgevoegde stukken	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' 2. Beeldkwaliteitsplan 'Buurtschap Odijk 't Burgje' (versie 24 mei 2017) 3. Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' 4. Hoofdlijnen beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' 5. Memo 'Update planinvulling boerderij en erf 't Burgje', Explorius Vastgoedontwikkeling (versie 21 december 2017) 	x Ja <input type="checkbox"/> Nee
Ter inzage	Zienswijzen (aantal:6)	xJa <input type="checkbox"/> Nee
Inhoud besluit B&W	<ol style="list-style-type: none"> 1. De raad de punten 1.1 tot en met 1.6 voor te stellen: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage. 1.2 Het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen. 1.3 Het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKbuurtschappen-va01) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel. 1.4 Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' vast te stellen. 1.5 Het beeldkwaliteitsplan 'Buurtschap Odijk 't Burgje' vast te stellen. 1.6 Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' de Crisis- en herstelwet van toepassing is. 2 De indieners van de zienswijzen informeren over het vervolg van de procedure. 	
Datum besluit B&W	23 januari 2018	
In Voorronde Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden	Indieners van zienswijzen hebben de mogelijkheid in te spreken in het Open Huis.	
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	15-02-2018	
Raad	08-03-2018	
Uiterste datum Raad	n.v.t.	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	30-01-2018	
Opmerkingen		