

Raadsvergadering

17 mei 2018

Nummer

18-041

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Rhijnhaeghe.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Rhijnhaeghe

Gevraagde beslissing

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen en de zienswijzen 436, 437, 440 tot en met 451, 453, 455 en 456 niet ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKrhijnhaeghe-va01) in digitale en papierenvorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen;
4. Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
5. Het beeldkwaliteitplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen.

Grondslag

- Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- Bespreking discussienota kaders Rhijnhaeghe 22 juni 2017 in het Open Huis

Relatie met Strategische Agenda

1. Menselijke maat:

De uitgangspunten gaan uit van een maximale bebouwingshoogte van 4,5 lagen en op een markant punt bebouwing van 5,5 lagen.

2. We kiezen voor (jonge) gezinnen, tweeverdieners, (inter)nationale kenniswerkers en ouderen in een dorpse omgeving.

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn gericht op deze doelgroepen.

3. Faciliteren van organische groei, transformatie en intensivering van functies

Het plan gaat uit van herontwikkeling van een locatie met een leegstand kantoor tot woningen.

4. Groene, gezonde, slimme topregio

In de stedenbouwkundige uitgangspunten is aangegeven het groene karakter van VanZijldreef, JF Kennedylaan en de ruime opzet van het kruispunt Van Zijldreef en Provincialeweg te behouden. In het midden van het plan wordt een groene hof van minimaal 1.200 m² gerealiseerd.

Inleiding

Bestemmingsplan Rhijnhaeghe

Op 24 oktober 2017 heeft het college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Rhijnhaeghe en het beeldkwaliteitplan Rhijnhaeghe ter inzage te leggen.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de kantoorlocatie Rhijnhaeghe met woningbouw. Het plan omvat in totaal 91 woningen waarvan 75 appartementen. Het middengebied is groen

bestemd en aan de rand van het plangebied richting de Hoefijzerlaan en de JFKennedylaan zijn de appartementen gedacht.

Resultaat terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 2 november tot en met 13 december gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 456 zienswijzen ingediend, waarvan 435 gelijklopende zienswijzen.

De inhoud van de zienswijzen is opgenomen in de Zienswijzennota. Er zijn 2 zienswijzen waarin men zich uitspreekt voor de woningbouwontwikkeling conform het voorgelegde plan. Een zienswijze is neutraal. Een aantal zienswijzen neemt specifieke onderwerpen op zoals het parkeren, direct zicht op de bebouwing, verwachte trillingsschade, planschade. In de andere zienswijzen (waaronder in de gelijklopende zienswijzen) geeft men aan tegen het huidige plan te zijn, met als argumentatie dat het plan te massaal, te hoog en te veel woningen kent. Men vindt het niet passen in het dorps-, groene karakter van Bunnik.

In de nota van zienswijzen is een reactie gegeven op alle genoemde argumenten. Op basis van de zienswijzen maar ook op basis van voortschrijdend inzicht wordt voorgesteld een aantal aanpassingen in de Toelichting op het bestemmingsplan door te voeren, en het bestemmingsplan conform het bijgevoegde raadsbesluit met bijlagen (Regels en Verbeelding) gewijzigd vast te laten stellen door de gemeenteraad.

In de nota van Zienswijzen zijn de wijzigingen op een rij gezet.

De belangrijkste aanpassingen in de Toelichting zijn:

- het opnemen van de parkeerdrukmeting rondom Rhijnhaeghe;
- het opnemen van het beleid van de Woonvisie welke op 25 januari 2018 in de raad is vastgesteld.
- Het actualiseren van de tekst over overleg, inspraak en zienswijzen.

Wijzigingen in de Regels zijn:

- opnemen van het aantal te realiseren sociale huurwoningen, en dat deze beheerd dienen te worden door een corporatie;
- opnemen van de mogelijkheid om af te wijken van de Nota Parkeernormen als onderbouwd wordt dat het autobezit lager is dan waar in de Parkeernota van uit wordt gegaan door bijvoorbeeld de huisvesting van specifieke groepen en de realisering van deelautoparkeerplaatsen;
- opnemen van het aantal maximale woonlagen in het appartementencomplex van 14 m met het accent van 17 m.

Wijzigingen in de Verbeelding zijn:

- de grens van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen – Gestapeld wordt vergroot, om de parkeergarage die iets breder is dan de daarop gelegen appartementen mogelijk te maken;
- Voor een deel van het bouwblok ten behoeve van de grondgebonden woning vervalt de goothoogte van 6 m. Het is hier dan mogelijk om de voorkant van de woning 3 lagen hoog met een plat dak te bouwen. Dit om een betere ruimtelijke overgang naar de appartementen mogelijk te maken;
- Het peil van het appartementencomplex met de beoogde halfondergrondse parkeergarage is toegevoegd. De bestaande tekst was niet toegesneden op een halfverdiepte ligging van een parkeergarage.

Beeldkwaliteitplan

Welstand heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitplan maar heeft het college wel gevraagd na te denken over draaiing van het blok aan de zijde van de Hoefijzerlaan en de J.F. Kennedylaan, waarbij de oriëntatie van dit blok naar het middengebied gesitueerd zou worden. Dit zou eveneens tegemoet kunnen komen aan een zienswijze die aangeeft dat de woningen dicht op de eigen woning komt te staan. Voorgesteld wordt om het blok niet te draaien en de oriëntatie op de J.F. Kennedylaan te houden, als begeleiding van de straat. Daarmee wordt ook oriëntatie van een voorgevel op een zijgevel van de naastgelegen rij voorkomen, wat niet de meest gewenste stedenbouwkundige aansluiting is. Het aantal grondgebonden vrije sector huurwoningen blijft hiermee ook behouden op 10 woningen hetgeen aantrekkelijker is voor een gevarieerd woningbouwprogramma dan een rij van 4 of 6 woningen.

Hogere Waarden procedure Geluid

Voor het plan moeten hogere waarden geluid worden vastgesteld. Deze stukken hebben ook zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op dit besluit ingediend bij de ODRU. Het college stelt hogere waarden vast, en heeft dit gemandateerd aan de ODRU. Het besluit over Hogere Waarden worden gelijktijdig met een vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Experimentenregeling Lokale doorstroming

In de Woonvisie is het creëren van meer doorstroming te creëren op de Bunnikse woningmarkt een van de ambities en in het bijzonder geldt dit voor de sociale huursector. Door de druk op de woningmarkt en de lange wachttijden in de sociale sector is het voor veel mensen moeilijk een woning te vinden die past bij hun inkomen en de omvang van het huishouden. Het college wil een experiment starten op de woningbouwlocatie Rhijnhaeghe om de doorstroming binnen de Bunnikse woningmarkt te bevorderen door een deel van de woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van Bunnik die een andere woning in de gemeente Bunnik achterlaten. Door op deze manier toe te wijzen, ontstaan er naar verwachting meer verhuisbewegingen binnen de gemeente dan bij reguliere toewijzing. De woningen die vrijkomen door verhuizingen naar Bunnik zijn op reguliere wijze beschikbaar voor verhuur of verkoop.

Voor de regeling wordt gebruik gemaakt van de experimenteerruimte in de Huisvestingsverordening. Het college heeft deze experimentenregeling vastgesteld. Het experiment is alleen mogelijk als 25% van de woningen die per jaar verhuurd worden via dit experiment verhuurd mogen worden. Op dit moment staat de huisvestingsverordening 10% toe. De raad wordt voor 1 juli 2018 gevraagd om een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen, waarin in ieder geval dit onderdeel gewijzigd is.

Het doel van het experiment is te onderzoeken of doorstroming naar een passende woonruimte wordt bevorderd indien inwoners van Bunnik meer kans maken om binnen hun eigen gemeente een passende woning te vinden.

Het college beoogt ook de doorstroming op gang te brengen door bij de vrije sector huur en koopwoningen ook de voorkeur te geven aan Bunnikers die een woning in Bunnik achterlaten.

Dit is onderdeel van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Inwoners worden door de gemeente en ontwikkelaar geïnformeerd over de afspraken over de woningtoewijzing onder andere in het Groentje en op de website van de gemeente. Overigens is inschrijving bij Woningnet niet meer noodzakelijk voor vrije sector huurwoningen en koopwoningen.

Beoogd effect

De herontwikkeling van een leegstaande kantoorlocatie,

Het realiseren van meer doorstroming op de Bunnikse woningmarkt, en het realiseren van een gevarieerd woningbouwprogramma

Argumenten

1.1 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.

1.2 Er zijn 17 zienswijzen te laat ingediend

De gemeente heeft 17 zienswijzen ontvangen die na 13 december 2017 bij de gemeente zijn ingeleverd of op de post zijn verzonden. Deze zienswijzen zijn echter allemaal gelijklopende zienswijzen.

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

In de Nota van Zienswijzen zijn alle zienswijzen van een reactie voorzien. Op basis van zienswijzen zijn er aanpassingen voorgesteld in onderdelen van de Toelichting, de Regels en de Verbeelding.

3 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 wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Bunnik en Sustay B.V., waarin onder meer is voorzien in het kostenverhaal. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

4 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.

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

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

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan is de gewenste beeldkwaliteit beschreven en de te hanteren welstandscriteria voor de woningen. 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. 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.

5.2 Welstand heeft positief geadviseerd.

Het beeldkwaliteitsplan is 2 keer in de Welstandscommissie besproken. De commissie heeft op 1 december 2017 een advies gegeven op het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is door de initiatiefnemer vervolgens aangepast, aanbevelingen van de commissie zijn overgenomen en vervolgens is het beeldkwaliteitsplan opnieuw gepresenteerd en aangeboden op 14 december 2017. De Welstandscommissie heeft op 20 december 2017 een positief advies over het plan uitgebracht.

Kanttekeningen

1. Er zijn veel zienswijzen ingediend

Er zijn ca 430 ontvankelijke zienswijzen ingediend waarin men aangeeft tegen het plan te zijn. Naast een aantal specifieke punten geven de meeste indieners aan dat het plan te massaal is, te hoog is en te veel woningen heeft. Daar tegenover staat dat er ook 2 zienswijzen is waarin men aangeeft voor het plan te zijn. Inmiddels heeft de projectontwikkelaar meer dan 400 aanmeldingen gekregen van mensen die er graag willen wonen, waarvan ongeveer 45% uit de gemeente Bunnik.

Kosten, baten en dekking

Voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure gelden de leges. Daarnaast wordt verrekening van andere gemeentelijke kosten gerelateerd aan voorbereiding en toezicht op het vervolgproces opgenomen in de anterieure overeenkomst.

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. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan
2. Nota van Wijzigingen beeldkwaliteitsplan
3. Bestemmingsplan Rhijnhaeghe
4. Beeldkwaliteitsplan Rhijnhaeghe
5. Experimentenregeling bevordering lokale doorstroming

Vertrouwelijk ter inzage
Ingediende zienswijzen

Odijk, 27 maart 2018

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

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Schelven



Nummer

18-041

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2018;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen, en de zienswijzen 436, 437, 440 tot en met 451, 453, 455 en 456 niet ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKrhijnhaeghe-va01) in digitale en papierenvorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen;
4. Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
5. Het beeldkwaliteitplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 mei 2018.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

Procedure raadsvoorstel / besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Rhijnhaeghe.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Bijgevoegde stukken	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Rhijnhaeghe 2. Nota van Wijzigingen beeldkwaliteitplan Rhijnhaeghe 3. Bestemmingsplan Rhijnhaeghe 4. Beeldkwaliteitplan Rhijnhaeghe 5. Experimentenregeling bevordering lokale doorstroming 	x Ja <input type="checkbox"/> Nee
Ter inzage	Zienswijzen (aantal:456)	xJa <input type="checkbox"/> Nee
Inhoud besluit B&W	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de wijzigingen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan conform de Nota van zienswijzen op het bestemmingsplan en de Nota van wijzigingen voor het beeldkwaliteitplan. 2. De raad de punten 2.1 tot en met 2.5 vast te laten stellen, conform bijgevoegd raadsvoorstel met bijlagen: <ol style="list-style-type: none"> 2.1 De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen; 2.2 Het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKrhijnhaeghe-va01) in digitale en papierenvorm gewijzigd vast te stellen; 2.3 Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen; 2.4 Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rhijnhaeghe' de Crisis- en herstelwet van toepassing is; 2.5 Het beeldkwaliteitplan 'Rhijnhaeghe' vast te stellen. 3. De Experimentenregeling bevordering lokale doorstroming vast te stellen; 4. De indieners van de zienswijzen te informeren over het vervolg van de procedure, nadat de Agendacommissie de datum van de behandeling in het Open Huis heeft vastgesteld. 	
Datum besluit B&W	23 januari 2018	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden	Indieners van zienswijzen hebben de mogelijkheid in te spreken in het Open Huis. Gezien het aantal zienswijzen wordt de agendacommissie gevraagd om voldoende tijd in te ruimte voor sprekers.	
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	19-04-2018	
Raad	17-05-2018	
Uiterste datum Raad	n.v.t.	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	03-04-2018	
Opmerkingen		