

COLLEGEVOORSTEL



Vergaderdatum 09-05-2017	Portefeuillehouder mw. H.M. Spil	Afdeling Fysiek Domein	Medewerker R. van den Boer
Zaaknummer Mozard 445050	Afgestemd in managementoverleg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee	Openbaar <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Kabinet	

Onderwerp

Realiseren van 16 woonunits voor studenten en starters in het achterhuis van woonboerderij "Runnenburg" aan de Provincialeweg 77 in Bunnik.

Voorstel

1. In principe medewerking verlenen aan het realiseren van 16 woonunits in het achterhuis van de woonboerderij aan de Provincialeweg 77 in Bunnik op voorwaarden dat:
 - a. De parkeerbehoefte conform gemeentelijke normen op eigen terrein wordt opgevangen.
 - b. Alle woonunits binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd en er geen nieuwe bijgebouwen worden toegestaan.
 - c. Er draagvlak in de buurt is voor het plan.
2. Voorafgaand aan de planologische procedure een exploitatieovereenkomst / samenwerkingsovereenkomst en planschadeovereenkomst afsluiten met de initiatiefnemers.
3. De raad vragen een richtinggevende uitspraak te doen op basis van de discussienota.

		Beoordeling College van B & W	akkoord	bespreking
Bevat raadsvoorstel	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee	Burgemeester dhr. H.M. Ostendorp		
Agendacommissie d.d.	16-05-2017	Wethouder dhr. J.J. Eijbersen		
Open Huis d.d.	01-06-2017	Wethouder mw. H.M. Spil		
Raad d.d.	n.v.t.	Secretaris dhr. G. Veenhof		
Afdelingshoofd C. Grasmeijer		Paraaf directiesecretaris		

In te vullen door gemeentesecretaris

Besluit: akkoord niet akkoord

Opmerking: *Lezen besloten*

R

Samenvatting (max. 100 woorden)

Het Rijksmonument "Runnenburg" aan de Provincialeweg 77 in Bunnik is recentelijk verkocht. De nieuwe eigenaar wenst het pand geheel te renoveren. Om deze renovatie en het toekomstig onderhoud te financieren is de initiatiefnemer voornemens om het pand te splitsen in een woning in het voorhuis en 16 zelfstandige woonunits voor verhuur aan studenten en starters in het achterhuis. De ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingbesluit. In de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunningsaanvraag moet gemotiveerd worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Onderwerp

Realiseren van 16 woonunits voor studenten en starters in het achterhuis van woonboerderij "Runnenburg" aan de Provincialeweg 77 in Bunnik.

Voorstel

1. In principe medewerking verlenen aan het realiseren van 16 woonunits in het achterhuis van de woonboerderij aan de Provincialeweg 77 in Bunnik op voorwaarden dat:
 - a. De parkeerbehoefte conform gemeentelijke normen op eigen terrein wordt opgevangen.
 - b. Alle woonunits binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd en er geen nieuwe bijgebouwen worden toegestaan.
 - c. Er draagvlak in de buurt is voor het plan.
2. Voorafgaand aan de planologische procedure een exploitatieovereenkomst / samenwerkingsovereenkomst en planschadeovereenkomst afsluiten met de initiatiefnemers.
3. De raad vragen een richtinggevende uitspraak te doen op basis van de discussienota.

Verklaring indien niet-openbaar of Kabinet

Niet van toepassing

Basis van de besluitvorming

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011.

Samenhang met Strategische Agenda en Collegeagenda 2014-2018 *Binden en bewegen*

In de strategische agenda wordt aangegeven dat de gemeente Bunnik niet gaat voor specifieke complexen voor studenten of jongerenhuisvesting. Jongeren die blijven of terugkeren naar de gemeente huisvesten we bij voorkeur in de bestaande woningvoorraad door woningdeling of –splitsing en transformatie van panden. Voorliggend plan is een voorbeeld van een inpandige splitsing om in de behoefte voor studenten of jongerenhuisvesting te voorzien. Hiermee sluit het plan aan op de strategische agenda.

Aanleiding

Op de locatie Provincialeweg 77 in Bunnik is een woonboerderij aanwezig met de status van Rijksmonument. De woonboerderij is recentelijk verkocht en de nieuwe eigenaar wenst het pand geheel te renoveren. Om deze renovatie en het toekomstig onderhoud te financieren is de initiatiefnemer voornemens om het pand te splitsen in een woning in het voorhuis en 16 zelfstandige woonunits voor verhuur aan studenten en starters in het achterhuis. De woonunits betreffen studio's met eigen badkamer en keuken, met een oppervlakte van circa 20m² tot 30m².

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Bunnik 2011" en heeft een woonbestemming. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Afwijking van het toegestane gebruik met het kruimelgevallenbeleid is niet mogelijk omdat het een locatie in het buitengebied betreft. De ontwikkeling kan wel worden mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingsbesluit. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Beoogd resultaat

Het in stand houden van een Rijksmonument onder voorwaarde dat dit gepaard gaat met een goede ruimtelijke ordening op het perceel Provincialeweg 77 in Bunnik.

Argumenten

1.1 *Passende functie binnen woonbestemming*

Binnen het pand is een deel van de voormalige stal bij het woonhuis getrokken. De zolder is tot op heden een grote open ruimte gebleven. De voorgestelde herindeling met een woning in het voorhuis en woonunits in de voormalige stal (achterhuis) zorgt voor een volledige benutting van het Rijksmonument. Het voorgestelde gebruik van de woonboerderij voor meerdere zelfstandige woonruimten sluit aan op de

woonbestemming. Voorwaarde is wel dat de parkeerbehoefte (1 parkeerplaats per woning kleiner dan 40 m²) op eigen terrein dient te worden opgevangen en dat er geen extra bouwwerken meer op het terrein worden toegestaan.

1.2 Rijksmonument blijft behouden

Het Rijksmonument moet gerenoveerd worden. De initiatiefnemer is bereid om deze renovatie te bekostigen indien de gemeente medewerking wil verlenen aan de invulling van het pand met 16 woonunits. Naast de renovatie is bij een bezettingsgraad van 70% van de woonunits ook het toekomstig onderhoud van het Rijksmonument veiliggesteld.

1.3 Plan past binnen de Visie op Wonen

Momenteel is er een nieuwe "Visie op wonen" in ontwikkeling. Binnen deze woonvisie vormt de groep éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens een significante doelgroep voor woonruimte in de vrije sector huur of sociale huur. Voorliggend plan voorziet in woningen voor deze doelgroep, binnen bestaande bebouwing.

2.1 Alle kosten van de planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer

Uitgangspunt bij een particuliere ontwikkeling is dat alle kosten van de planontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen. Om dit uitgangspunt te borgen wordt een exploitatieovereenkomst / samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over alle aan de orde zijnde kosten.

3.1 De raad heeft een rol bij het vervolg van het traject

Zoals aangegeven is het plan niet passend in het geldende bestemmingsplan. Er kan medewerking aan het initiatief worden verleend indien van het bestemmingsplan wordt afgeweken met een projectafwijkingsbesluit. Een omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingsbesluit is een bevoegdheid van het college, maar de vergunning mag pas worden verleend nadat de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. Om deze reden is in dit stadium een richtinggevende uitspraak over het plan van de raad gewenst.

Kanttekeningen

1.1 Geluidbelasting

De locatie is gelegen op korte afstand van de Provincialeweg (N411), de Baan van Fectio, de A12 en de spoorlijn Utrecht-Driebergen/Zeist. In het kader van het bestemmingsplan "Spoorkruisingen Bunnik" (juni 2013) is de locatie aangewezen als saneringsobject. Deze objecten moeten wettelijk eenmalig onderzocht worden of de toekomstige geluidbelasting op deze objecten met doelmatige maatregelen kan worden verminderd. Uit het uitgevoerde onderzoek (2014) kwam naar voren dat de woning niet in aanmerking kwam voor geluidwerende voorzieningen. De gemeten binnenwaarde lag onder het wettelijk maximaal toelaatbare niveau van 43 dB. Vanuit het voormalige ministerie van VROM is een hogere waarde verleend (65 dB) voor de geluidbelasting op de gevel.

De omgevingsdienst heeft aangegeven dat in het kader van voorliggend plan opnieuw toetsing aan de Wet geluidhinder moet plaatsvinden. In het kader daarvan is voor de nieuwe situatie (vanwege de N411) een geluidsbelasting van maximaal 63 dB toegestaan. De Baan van Fectio, de A12 en het spoor moeten hier ook bij worden betrokken. Indien de geluidbelasting hoger is dan 63 dB, zijn er geluidwerende maatregelen nodig. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van dove gevels (zonder te openen delen).

1.2 Afstemming met monumentencommissie

Om de realisatie van 16 woonunits mogelijk te maken in het achterhuis wordt het gehele Rijksmonument verbouwd. Naast de interne verbouwing zijn ook aanpassingen aan de buitenzijde van het pand beoogd. Om te voorkomen dat de waarde van het Rijksmonument wordt aangetast dienen de plannen te worden voorgelegd aan Mooisticht, de Rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE) en de Provincie Utrecht. Het vooroverlegplan zal om deze reden worden besproken in het bouwplanoverleg.

1.3 Voorrangsregeling niet mogelijk

Er is zowel vanuit de inwoners van de gemeente Bunnik als vanuit inwoners uit omliggende gemeenten behoefte aan kleine woonruimten. Hierdoor bestaat de kans dat geïnteresseerden van buiten de gemeente het gecreëerde aanbod innemen. Het is echter wettelijk niet toegestaan om

voorrangsregelingen (voor inwoners van de gemeente) aan de initiatiefnemer op te leggen wanneer het geen corporatiewoning betreft.

Via lokale media kan het plan onder de aandacht worden gebracht om de inwoners van Bunnik vroegtijdig te informeren over het plan.

Kosten, baten en dekking

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten die het plan met zich meebrengt komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de kosten die verbonden zijn aan het doorlopen van de planologische procedure.

Uitvoering

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit van het college. Aansluitend worden afspraken gemaakt over het vervolgproces. Ook worden overeenkomsten opgesteld. De initiatiefnemer brengt de omwonenden op de hoogte van het plan voordat deze wordt behandeld in het Open Huis.

Bijlage(n)

1. Plattegrond bestaande situatie
2. Plattegrond toekomstige situatie
3. Discussienota voor de raad