

**BESLUITENLIJST**

Voorronde Open Huis

Datum: 1 juni 2017

Onderwerp: Discussienota Provincialeweg 77 te Bunnik

<p>Voorzitter: mevr. A.A. van der Stijl          Griffier: mevr. H.R.E. Hofland          Aanwezigen: dhr. H.J. Hoitink (De Liberalen), mevr. H.J. Mourits (P21), mevr. H.J. Visser (CDA)</p> <p>Portefeuillehouder: mevr. H.M. Spil</p>	
<p>Korte samenvatting bespreking:</p>	<p><u>De voorzitter</u> opent de vergadering en heet iedereen welkom.</p> <p><u>Mevr. Mourits</u> licht toe dat de Provincialeweg 77 te Bunnik een monumentale boerderij betreft. Deze boerderij heeft recentelijk een nieuwe eigenaar gekregen. Deze nieuwe eigenaar wil de woonboerderij opsplitsen in een voor- en achterhuis. Het voorhuis blijft een woongedeelte met 1 woning. Het achterhuis bestaat nu nog uit stallen. In dit achterhuis zullen 16 woonunits gerealiseerd worden. Het worden studio's bestaande uit 1 kamer, een badkamer en een keuken. De studio's zijn bestemd voor starters en/of studenten. De boerderij is een rijksmonument. Daarom is het niet gemakkelijk om iets aan het uiterlijk van de boerderij te wijzigen. Deze boerderij ligt in het buitengebied van Bunnik. Er is een projectafwijkingbesluit nodig om het plan van de aanvraag mogelijk te maken. De reden dat de aanvrager 16 woonunits wil bouwen en exploiteren is met name om daarmee het monument in stand te kunnen houden en te kunnen renoveren. P21 juicht dit plan toe. Er is namelijk sprake van een win-win situatie. Enerzijds wordt het rijksmonument in stand gehouden. Anderzijds wordt de bestaande woningnood onder starters, studenten en mogelijk ook statushouders deels opgelost. Dit past in de concept-woonvisie. Ook past het op deze manier huisvesten van starters en studenten in de strategische agenda.</p> <p>P21 heeft een aantal vragen. Parkeren zal volgens de discussienota op eigen terrein plaatsvinden. Mevr. Mourits vraagt of er ruimte is voor 16 auto's op het terrein en of de auto's vanaf de provinciale weg zichtbaar zullen zijn. De Provincialeweg 77 is een rijksmonument. Wat betekent het parkeren op eigen terrein voor het uiterlijk van het achterhuis?</p> <p>P21 vraagt hoe de daglichttoetreding gerealiseerd zal worden. Bij een rijksmonument is het lastig om aan de buitenkant wijzigingen aan te brengen.</p> <p>P21 vraagt aandacht voor de verkeerssituatie. Het oversteken van voetgangers en fietsers vanaf de Runnenburg naar de overkant van de Provincialeweg levert gevaarlijke situaties op. Hoe wordt dit probleem opgelost? Een mogelijke oplossing zou het plaatsen van een extra verkeerslicht zijn.</p> <p><u>Dhr. Hoitink</u> merkt op dat De Liberalen enthousiast zijn over het plan. Een monumentale boerderij wordt op deze wijze in stand gehouden. Met het realiseren van woonunits voor éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens wordt voorzien in de vraag voor deze doelgroep, zoals beschreven in de woonvisie. Hij heeft dezelfde vraag als mevr. Mourits over het parkeren en de zichtbaarheid van de auto's.</p> <p>De Liberalen hebben ook een vraag over de verkeerssituatie. Het betreft een gevaarlijk punt. De verkeerssituatie is een punt van aandacht.</p> <p>Dhr. Hoitink vraagt of er al informatie is over de verlichting, het plaatsen van dakkapellen of iets dergelijks? Woonunits op een donkere zolder zijn niet aantrekkelijk.</p>

Dhr. Hoitink vraagt wat het huurtarief wordt van de woningen. Hij gaat ervan uit dat het geen sociale huurwoningen worden.

Mevr. Visser merkt op dat CDA het een verrassend en uniek project vindt. Het CDA vindt intensieve bewoning in het buitengebied een goede ontwikkeling en kan achter dit project staan.

Het CDA heeft eveneens enkele vragen. Gezien het grote aantal woonunits is er sprake van een nieuwe ontwikkeling. Mevr. Visser vraagt of de regelgeving is gewijzigd waardoor het realiseren van een dergelijk aantal woonunits mogelijk wordt gemaakt. Speelt de provincie een rol bij deze ontwikkeling en gaat de provincie hiermee akkoord?

Is het een hard criterium dat het om een rijksmonument moet gaan? Of kan de raad bepalen welke andere gebouwen in het buitengebied hij ook waardevol vindt, waarin dergelijke woonruimte gerealiseerd zou kunnen worden.

Het college geeft aan dat het type woning dat wordt gerealiseerd past in de behoefte zoals beschreven in de concept-woonvisie. In de strategische agenda wordt aangegeven dat niet specifiek gericht zal worden op studentenhuisvesting. Het gaat hier echter om 1 kamer units die met name voor 1 persoon geschikt lijken. Waarom is de keuze gemaakt om zulke kleine units te realiseren. Waarom is niet gekozen voor bijvoorbeeld negen 2-kamer units? Het CDA vraagt waarom de keuze voor deze vorm is gemaakt.

Mevr. Visser vraagt of met dit project het percentage sociale woonunits omhoog gaat. Valt dit project in de categorie sociale woningbouw? Komen mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning hiervoor in aanmerking? Of statushouders?

Is er voldoende ruimte om bijvoorbeeld fietsen en tuinstoelen binnen te zetten? Is parkeren op eigen terrein mogelijk?

Mevr. Spil antwoordt dat er voldoende ruimte is voor parkeren op eigen terrein. Waarschijnlijk wordt deze parkeerruimte achter de boerderij gerealiseerd. De landschapscoördinator zal hier nog onderzoek naar doen.

Wat betreft de daglichttoetreding merkt mevr. Spil op dat het hier om een rijksmonument gaat. De rijksoverheid is derhalve hiervoor verantwoordelijk. Er komen dakkapellen zodat er boven ook licht is. Volgens de deskundigen is dit toegestaan.

Over de verkeerssituatie overlegt de gemeente Bunnik met de provincie. De provincie is de wegbeheerder. Als de verkeerssituatie gevaarlijk blijkt te zijn, dan zal de provincie maatregelen nemen.

Mevr. Spil antwoordt desgevraagd dat de huurprijs ongeveer EUR 500,00 voor een ruimte van 20 tot 30 m2 zal bedragen. De woonunits zijn bestemd voor starters. De woonunits zijn meer geschikt voor 1 persoon dan voor 2 personen. Er is een enorme schaarste aan dergelijke woonruimte. De woningen zijn in dit geval niet bij de woningcorporatie ingeschreven. Het betreft een particulier initiatief. Het project is wel met de woningcorporatie besproken. De statushouders die op de wachtlijst staan komen niet per definitie in aanmerking voor deze woningen. De inschrijving op deze woningen wordt voor iedereen opengesteld. De gemeente is blij dat door dit project het monument blijft behouden. De berging van fietsen, tuinstoelen e.d. zal inpandig plaatsvinden.

Mevr. Mourits merkt op dat zij blij is dat de landschapscoördinator nog gaat bekijken op welke manier de parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. De vragen van P21 zijn naar tevredenheid beantwoord.

Mevr. Visser merkt op dat zij nog geen antwoord heeft op de vraag of de provincie is aangehaakt en toestemming heeft verleend.

	<p>Ook haar vraag of een dergelijk project alleen mogelijk is bij rijksmonumenten is nog niet beantwoord.</p> <p><u>De wethouder</u> antwoordt dat de provincie is aangehaakt. Er volgt op korte termijn een gesprek met de provincie. Het project past binnen de kaders van de provincie. De bouw gaat plaatsvinden binnen de bestaande bouwmassa. De verwachting is dan ook dat de provincie toestemming zal verlenen. Een project als het onderhavige kan op meer plekken plaatsvinden. Het hoeft hierbij niet perse om een monument te gaan. Het bestemmingsplan maakt dit ook mogelijk.</p> <p>De wethouder antwoordt desgevraagd dat er geen raadsvoorstel komt. Het betreft geen bestemmingswijziging. Er wordt een verklaring van geen bedenkingen opgesteld. De conceptverklaring wordt voorgelegd aan de raad.</p> <p><u>De voorzitter</u> dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de bijeenkomst.</p>
Besproken in technisch overleg d.d. 22 juni 2017	Vastgesteld d.d. 22 juni 2017