



ANTWOORDENNOTITIE

Aan: Gemeenteraad

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Datum: 8 mei 2018

Onderwerp: Technische vragen bestemmingsplan Rhijnhaeghe

Inleiding

Vragen zijn ontvangen van P21 en de Liberalen. Van het CDA zijn geen vragen ontvangen. De onderwerpen van de vragen van de twee fracties komen grotendeels overeen. Daarnaast vraagt P21 technische vragen die in de hoorzitting door insprekers gesteld zijn te beantwoorden. Vanwege de overlap is deze antwoordennotitie per onderwerp gestructureerd en niet per fractie.

Geluid

Zijn er door het intrekken van de Beleidsregel Hogere Geluidswaarde uit 2015 hogere geluidswaarden op bestaande woningen mogelijk? (P21, Liberalen)

Nee, dit is niet het geval. De Beleidsregel was hoofdzakelijk gericht op nieuwbouw van nieuwe woningen. Bij afwijking van de voorkeursgrenswaarde moesten er specifieke maatregelen genomen worden aan de gevel om bepaalde geluidswaarden binnen de woning te realiseren, hetgeen soms in strijd was met wensen vanuit Welstand, of gebruik van de woning. In 2015 is de beleidsregel geëvalueerd. Het college heeft vervolgens in het kader van ontslakken besloten om de beleidsregel in te trekken.

Het bestemmingsplan Rhijnhaeghe voldoet aan de Wet Geluidhinder. Dit blijkt uit het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd en als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Naar aanleiding een zienswijze is extra onderzoek uitgevoerd naar geluidreflecties door de nieuwe bebouwing op de bestaande woningen. Dit is toegevoegd aan het geluidsonderzoek. Ook als de reflecties worden beschouwd blijft de conclusie gelijk. Zie ook de beantwoording in de Nota van Zienswijzen bij zienswijze 16.3.

Archeologie

Vraag: In het bestaande bestemmingsplan "dorp Bunnik" heeft een deel van de bouwlocatie de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 4". Dat betekent dat de verwachting is dat daar archeologische resten aanwezig zijn binnen een diepte van 2,0 -mv. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is deze dubbelbestemming niet meer opgenomen. Deze keuze is niet gemotiveerd. Sterker nog, volgens het nieuwe bestemmingsplan mag op gronden met de bestemming "Wonen-Gestapeld", ten behoeve van een half ondergrondse parkeergarage 4 meter diep worden gegraven. Met een omgevingsvergunning kan zelfs tot een diepte van 10 m. worden gegraven. Een archeologisch onderzoek wordt niet als voorwaarde gesteld en wordt vooruitgeschoven tot de aanvraag van de omgevingsvergunning. Maar deze vergunning kan dan niet meer worden geweigerd op grond van archeologische waarden. (P21, Liberalen)

Ten behoeve van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit bureauonderzoek en boringen. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van het onderzoek kon nog niet worden uitgesloten dat er toch archeologische resten gevonden zouden worden. Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek te doen met proefsleuven.



Het vervolgonderzoek is niet geborgd in het bestemmingsplan maar wel in de anterieure overeenkomst die met Sustay wordt gesloten. Inmiddels heeft Sustay opdracht gegeven voor dit vervolgonderzoek. Een programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek wordt beoordeeld door de ODRU. De gemeente als bevoegd gezag stelt het programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek vast.

Parkeren

1. *In hoeverre is in de beoordeling meegenomen dat op het USP in betaald parkeren is voorzien. (P21)*
2. *De situering van de 73 parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het plangebied, is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De parkeerplaatsen kunnen overal binnen de bestemming 'verkeer' worden gerealiseerd. Er is geen rekening gehouden met de meest nadelige inrichting van de parkeerplaatsen. Dit is onterecht: de situering van de parkeerplaatsen is immers van invloed op omgevings- en milieuaspecten. Bovendien wordt het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen niet planologisch gewaarborgd. (P21, Liberalen)*
3. *Als het over parkeerdruk gaat lijkt het interessant te weten niet alleen hoe was die in 2017 in het betreffende gebied, maar hoe zal dat zijn nadat dit project is gerealiseerd? Hoeveel extra parkeerdruk zal er zijn ontstaan door de realisatie van dit project? (Liberalen)*
4. *In het parkeeronderzoek zijn ten onrechte de kleine woonstraten niet meegenomen, terwijl daar de parkeerdruk hoog is. (P21, Liberalen)*
5. *Waarom is er halfverdiept parkeren opgenomen en geen ondergrondse parkeergarage? (Liberalen)*

Algemeen

In het Open Huis heeft de wethouder al het volgende aangegeven over het parkeren.

Parkeren in de Kromme Rijnwijk heeft de aandacht van het college. Er zijn signalen dat er door bezoekers van de Uithof wordt geparkeerd in Bunnik, waarna men met een fiets richting de Uithof gaat. Zeker is dat er door werknemers van het bedrijventerrein in de wijk geparkeerd wordt.

Het college is op drie fronten bezig met de parkeerproblematiek. Als eerste realiseert het college een Park en Ride/carpoolplek bij het station.

Als tweede worden vraagstukken rond mobiliteit en openbaar vervoer in het project knooppuntontwikkeling van de provincie opgepakt. Als vervolg hierop werken partners samen aan het project Placemaking om het stationsgebied interessanter te maken. Een van de zaken die aangepakt worden is het parkeerprobleem op korte en lange termijn.

Als derde worden er door de gemeente gesprekken met de BAM gevoerd over het parkeren voor zowel de korte als middellange termijn. De BAM is bezig om verkeer- en vervoersbeleid te ontwikkelen voor hun locaties in Bunnik. Zij zijn bezig met oplossingen voor het parkeren, als er binnenkort niet meer op het tijdelijke parkeerterrein van Rhijnhaeghe kan worden geparkeerd. Voor de korte termijn hebben ze met Sustay afgesproken dat ze nog op het terrein kunnen parkeren zolang er nog geen sloop- en bouwactiviteiten zijn.

Ad 1. In de Parkeerdrukmeting wordt gekeken naar de feitelijke bezetting van de parkeerplaatsen. Het is geen model waarbij scenario's worden doorgerekend voor het invoeren van betaald parkeren lokaal of in de regio. De gemeente houdt de ontwikkelingen in de regio over betaald parkeren wel bij in relatie tot lokaal verkeers- en vervoersbeleid.

Ad 2. Voor het bestemmingsplan Rhijnhaeghe is de systematiek van het bestemmingsplan Dorp Bunnik gevolgd. Parkeren is mogelijk binnen de bestemming Verkeer en op eigen terrein binnen de bestemming wonen. Op basis van een globaal inrichtingsplan is getoetst of het aantal benodigde parkeerplaatsen mogelijk is in het plangebied. Dat is het geval. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uitgewerkt waarbij getoetst wordt aan de Parkeernota en aan het Programma van eisen Openbare Ruimte van de gemeente Bunnik. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de openbare ruimte kwaliteit heeft, praktisch goed te gebruiken is en door de gemeente efficiënt beheerd kan worden.

Ad 3. Met de parkeerdrukmeting is de huidige situatie in beeld gebracht en met de parkeerbehoefteberekening is berekend hoe groot de verwachte parkeerbehoefte zal zijn in de toekomstige situatie waarbij er 91 woningen op Rhijnhaeghe zijn gerealiseerd. In de notitie over de parkeersituatie is dat met elkaar vergeleken en is op basis van de huidige parkeerdruk en de te verwachten parkeervraag van de ontwikkeling een berekening van de toekomstige parkeerdruk gemaakt.

Ad 4. Voor de functie wonen geldt dat in het algemeen een loopafstand van 100 meter voor het vinden van een parkeerplaats als acceptabel. Daarom wordt een parkeerdrukmeting voor een bepaalde ontwikkellocatie normaal gesproken in een gebied van 100 meter (loopafstand) rondom de ontwikkellocatie gekozen. De kleine woonstraten binnen 100 meter loopafstand zijn meegenomen in het onderzoek. De parkeerdrukmeting voor Rhijnhaeghe is verder uitgebreid met de grote straten in het gebied tussen Provincialeweg en Lokhorstlaan. Dit om de parkeersituatie van werknemers overdag in dit gebied iets meer in beeld te krijgen. De indruk bestaat dat de werknemers met name in deze straten parkeren en niet in de kleine woonstraten. Aan de zuidkant zouden dit werknemers van het bedrijventerrein 'De 12 Apostelen' kunnen betreffen aan de zijde bij de Lokhorstlaan zouden het werknemers van De Uithof kunnen zijn, die het laatste stukje met de fiets gaan.

Ad 5. Met een halfverdiepte (of halfondergrondse) parkeergarage is het mogelijk om natuurlijk te ventileren. Bij een geheel ondergrondse garage is het nodig om een mechanisch ventilatiesysteem aan te brengen. Dit maakt een geheel ondergrondse garage duurder maar ook minder duurzaam.

Regels bestemmingsplan tav bouwmogelijkheden

1. *Op de locatie van blok 3 (zie figuur 7) zouden volgens de plannen van de projectontwikkelaar 3 twee-onder-een kap woningenwoningen worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is echter op de locatie van blok 3 één groot bouwvlak ingetekend, wat betekent dat het planologisch mogelijk is om daar ook zes rijtjeswoningen te bouwen. Het beeldkwaliteitsplan is op dit punt niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. (P21)*

Het bestemmingsplan is globaler dan het beeldkwaliteitplan. Het bestemmingsplan maakt onderscheid in gestapelde woningen en aan grondgebonden woningen waar bij het type vrijstaand, aaneengebouwd, twee-onder-eenkapwoningen of rijwoningen allemaal mogelijk zijn.

Dit biedt de mogelijkheid om rijwoningen te realiseren op de plek van de twee-onder-eenkapwoningen. Aan de andere kant biedt het bestemmingsplan ook de mogelijkheid om twee-onder-eenkapwoningen of vrijstaande woningen te realiseren op de plaats van de rijwoningen aan de JF Kennedylaan.

Hiermee biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit om het type woningen aan te laten sluiten op vragen vanuit de markt, mocht de vraag snel veranderen. Om zekerheden te geven aan omwonenden zijn wel goot- en nokhoogte, het bouwvlak, en daarmee de afstand tot de perceelsgrens, vastgelegd.

Overigens geeft de markt op dit moment geen aanleiding om het beoogde programma met 10 rijwoningen en 6 twee-onder-eenkapwoningen te wijzigen.

2. *Het ontwerpbestemmingsplan bevat zeer ruime mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mag volgens de Regels per hoofdgebouw op zijn minst 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Feitelijk betekent dit, dat de achtererven van blok 3 geheel volgebouwd mogen worden. E.e.a. doet afbreuk aan het dorpse karakter van de ontwikkeling. (P21)*

Bij de woningen worden door de ontwikkelaar bergingen gerealiseerd. Het is niet te verwachten dat nieuwe bewoners de gehele tuin willen volbouwen met bergingen.

3. *Op meerdere plaatsen staat in de zienswijze: "Op de Verbeelding wordt de aanduiding -1' toegevoegd op het zuidwestelijke appartementengebouw. Wat wordt hiermee bedoeld en wat zijn hiervan de consequenties. (P21)*

De specifieke bouwaanduiding beslaat op de verbeelding het gehele bouwvlak van het zuidelijk gelegen appartementengebouw. In de regels staat hierover bij 7.2.e. dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1, er in het deel van 14 meter hoog mag worden maximaal 4 woonlagen gerealiseerd mag worden en in het deel van 17 m hoog mag worden maximaal 5 woonlagen. Dit naar aanleiding van de opmerkingen in de zienswijzen dat bij 17m hoog 6 verdiepingen gerealiseerd kunnen worden. Dat wordt hier beperkt tot 4 respectievelijk 5 woonlagen (verdiepingen).

Op de PDF-versie van de plankaart zijn de lijntjes weggefallen die de bouwhoogte van 17m begrenzen. In het digitale plan dat leidend is in de jurisprudentie, is de lijn wel opgenomen. De scheiding tussen de 14 m en 17 m ligt op dezelfde plaats als in het ontwerp bestemmingsplan.

4. Is het wenselijk dat het vastgestelde maximum van 11 meter wordt losgelaten en er hoger gebouwd wordt dan 11 meter? Deze vraag betreft de 3 aanduidingen op de Verbeelding in de grondgebonden woningen aan de JF Kennedylaan. (P21)

Voor de grondgebonden woningen is de goothoogte 6 m en de bouwhoogte 11 m. De bouwhoogte van 11 m wordt niet losgelaten. Dit is op de Verbeelding aangegeven in de cirkels op de bouwvlakken.

Er zijn 3 plekken waar dakopbouwen mogelijk zijn. Deze zijn op de Verbeelding aangewezen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw'. Hier mag de goothoogte maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van 11 m. In de regels is dit opgenomen bij 6.2.1.d.:

'in afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' worden overschreven ten behoeve van een dakopbouw in het voordakvlak, met dien verstande dat:

1. de maximum toegestane bouwhoogte niet mag worden overschreven;
2. de breedte van de dakopbouw ten hoogste 70% van de woning bedraagt;

Overlast en bouwschade

Hoe wordt met overlast en bouwschade aan omwonenden omgegaan. (P21)

In de Zienswijzenota is bij de beantwoording van zienswijze nr 16.6 hier op in gegaan. Mogelijke overlast en bouwschade zijn geen onderwerpen in het kader van een bestemmingsplan procedure. De benoemde aspecten betreffen uitvoeringsaspecten die pas in het kader van het vergunningetraject aan de orde zullen zijn. Bij een groot project moet de gemeente een bouwplaatsinrichting goedkeuren en geeft een bouwroute aan.

Als er overlast plaatsvindt of bouwschade plaats vindt is zijn dit zaken die met de ontwikkelaar/bouwer besproken moeten worden. De gemeente is hierin geen partij.

De ontwikkelaar heeft laten weten vooraf een bouwopname te doen om discussie over bouwschade te voorkomen.

Afsluitend

De overige vragen die in de hoorzitting zijn gesteld, komen in deze notitie niet terug omdat ze een politieke component omvatten.