

GEMEENTE BUNNIK

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN 'OUDE HAVEN ODIJK'

Auteur : gemeente Bunnik

Opdrachtnummer :

Datum : 14 januari 2019

Versie :

INHOUDSOPGAVE NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1.	INLEIDING	5
1.1	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	5
1.2	Leeswijzer	5
2.	GEMEENTELIJKE BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	6
2.1	Beantwoording zienswijze Vereniging van eigenaren appartementencomplex Rheijnborch	6
2.2	Beantwoording zienswijze Woonadviescommissie VAC Bunnik	9
3.	AMBTELIJKE AANPASSINGEN	14
3.1	Ambtelijke aanpassingen in regels en op verbeelding bestemmingsplan	14
3.2	Ambtelijke aanpassingen in toelichting bestemmingsplan	14

1. INLEIDING

1.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Oude Haven Odijk'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Haven Odijk' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 september 2018 tot en met 1 november 2018 (zes weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft twee zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid tweetal zienswijzen

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 1 november 2018 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Een aanvulling op een zienswijze mag, mits het een nadere motivering betreft, nog binnen enkele weken na 1 november 2018 worden ingediend. Van belang hierbij is wel dat het bestuursorgaan, gelet op de datum van indiening, de aanvulling nog in redelijkheid kan meenemen in de besluitvorming. De twee ontvangen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk.

1.2 Leeswijzer

In deze Nota van zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording ervan. Aan het einde van elke beantwoording volgt een conclusie, waarin is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komen de ambtshalve aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan aan bod.

2. GEMEENTELIJKE BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

2.1. Beantwoording zienswijze 1

2.1. 1. Samenvatting zienswijze

a. Verkeersveiligheid fietsroute Oude Haven

Indiener bespreekt de vorm van het verkavelingsplan, dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Haven Odijk'. Naar aanleiding daarvan spreekt ze haar zorg uit over de ontsluiting van de vijf geplande rijwoningen aan de Oude Haven in relatie tot de verkeersveiligheid in deze fietsstraat. Elke toename hier van gemotoriseerd verkeer vormt een extra bedreiging voor de veiligheid van de vele fietsers, waaronder veel kinderen. Dit moet een verantwoordelijk bestuursorgaan als ongewenst beschouwen.

b. Extra parkeerdruk in de directe omgeving

In de huidige situatie is al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen in de directe omgeving (Diaconie-erf) van het terrein aan de Oude Haven, waar de woningbouwontwikkeling is gepland. Dit is met name het geval wanneer ouders hun kinderen brengen naar of ophalen van Kinderopvang Kobus. Realisering van de geplande woningbouw leidt met zekerheid tot een verdere vergroting van de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving.

c. Verzoek aan gemeente

Op basis van de bovenstaande bezwaren verzoekt indiener aan de gemeente om het ontwerpbestemmingsplan niet of in ieder geval gewijzigd vast te stellen.

2.1. 2. Gemeentelijke beantwoording zienswijze

Ad a. Verkeersveiligheid fietsroute Oude Haven

Door gemeenteraad vastgesteld Kader t.a.v. verkeersveiligheid

De Bunnikse gemeenteraad heeft op 26 oktober 2017 het zogeheten Kader vastgesteld voor de herontwikkeling van het plangebied aan de Oude Haven 1 in Odijk (hierna: Kader). Eén van de ontwikkelingsvoorwaarden is dat sprake moet zijn van een woningbouwontwikkeling. Een tweede voorwaarde houdt in dat de woningbouwontwikkeling geen verkeersonveilige situaties tot gevolg mag hebben. Dit betekent –zo staat in het vastgestelde Kader- dat het toekomstige woongebied met de auto niet via de Oude Haven wordt ontsloten, uitgezonderd een rechtstreekse ontsluiting van ten hoogste vijf woningen. Hierbij dient de zuidelijkste van deze vijf woningen te liggen op een minimale afstand van 30 meter van de rotonde ten zuidoosten van het plangebied.

Stedenbouwkundig plan in overeenstemming met vastgesteld Kader

Het door projectontwikkelaar GBV ontwikkelde stedenbouwkundige plan, dat

is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, voldoet aan het Kader, zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld in zijn vergadering van 26 oktober 2017. Daarmee is het plan aanvaardbaar voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid. De gemeente kan aldus instemmen met de motorvoertuigbewegingen op de Oude Haven als gevolg van de bouw van vijf rijwoningen in de noordoosthoek van het plangebied (zie hieronder).

Vergelijking nieuwe planologische regeling met bestaande planologische regeling

In de huidige situatie geldt voor de gronden aan de Oude Haven 1 het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'. Op basis hiervan is het plangebied bestemd voor 'Kantoor'. GBV mag het plangebied zonder nadere gemeentelijke toestemming gaan exploiteren als kantoorterrein met het bijbehorende werkverkeer via de bestaande ontsluiting op de Oude Haven. Bij de omvang van het toegestane kantoorgebouw (ca. 2.375 m²) gaat het hier om zo'n 197 motorvoertuigen per etmaal. De genoemde vijf rijwoningen veroorzaken circa 27 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze aantallen zijn gebaseerd op de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW 2012'.

Uit het voorgaande blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan resulteert in een planologische situatie met een afname van ongeveer 170 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit vormt dus een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande planologische regelgeving. Het gegeven dat sprake is van een geringe toename van circa 27 motorvoertuigbewegingen per etmaal ten opzichte van de huidige feitelijke situatie (leegstaand kantoor) is hier niet relevant.

Ad b. Extra parkeerdruk in de directe omgeving

Het door de gemeenteraad vastgestelde Kader voor de herontwikkeling van het terrein aan de Oude Haven 1 in Odijk omvat ook het uitgangspunt dat realisering van de benodigde parkeervoorzieningen plaatsvindt binnen het plangebied. Deze parkeervoorzieningen betreffen elke vorm van parkeren, waaronder ook het parkeren door bezoekers. Hierbij is het aantal benodigde parkeerplaatsen gebaseerd op de nu geldende parkeernota van de gemeente Bunnik.

Het door projectontwikkelaar GBV ontwikkelde stedenbouwkundige plan, dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, voldoet aan genoemd Kader en daarmee aldus ook aan de geldende gemeentelijke parkeernota. Dit blijkt uit de parkeerbalans, die is opgenomen in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is de aanleg van voldoende parkeergelegenheid in het plangebied geborgd in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Een toename van de parkeerdruk op de bestaande openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving is dan ook onwaarschijnlijk.

Ad c. Verzoek aan gemeente

De gemeente heeft het bestemmingsplan nogmaals kritisch bezien, maar ziet geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen naar aanleiding van deze zienswijze.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2. Beantwoording zienswijze 2

2.2. 1. Samenvatting zienswijze

a. Aanvaardbaar plan

Indiener geeft aan het herontwikkelingsplan, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, op zich een goed plan te vinden.

b. Hoge woningdichtheid

In de toelichting van het voorliggende plan is opgenomen dat de toekomstige invulling van het plangebied uitgaat van een dorpse setting, waarbij een gemiddelde woningdichtheid van circa 33 woningen per hectare wordt gehanteerd. In eerdere bestemmingsplannen hanteerde de gemeente Bunnik voor een landelijk dorps woonmilieu een gemiddelde woningdichtheid van ten hoogste 20 woningen per hectare. Indiener vraagt zich af waarom bij dit woningbouwplan voor de Oude Haven niet wordt vastgehouden aan de hiervoor genoemde lagere woningdichtheid.

c. Te smalle en beperkt toegankelijke groenstrook langs het water

In de notulen van de voorronde Open Huis d.d. 27 oktober 2016 is als richtlijn opgenomen dat een strook van acht meter grond langs het water vrij en toegankelijk voor het publiek dient te blijven. Aan genoemde breedtemaat wordt niet overal voldaan. Daarnaast is de groenstrook uitsluitend toegankelijk vanaf de centrale parkeerplek.

d. Verzoek sparen bomen langs de Singel

Indiener vraagt om de situering van de beide uitritten zodanig te plannen dat de bomen langs de Singel gespaard blijven.

e. Verwijzing naar verouderde woonvisie in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan

In paragraaf 3.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan komt de 'Woonvisie 2010+' ten onrechte aan de orde. Hier moet de actuele 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021' aan bod komen.

f. Verschil in duurzaamheidseis in actuele gemeentelijke woonvisie en in duurzaamheidstoezeggingen in ontwerpbestemmingsplan

In de actuele 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021' is het realiseren van energieneutrale en gasloze nieuwbouwwoningen als uitgangspunt geformuleerd. Dat gaat qua duurzaamheid verder dan de 'duurzaamheidstoezegging', die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen en als volgt luidt: "Er wordt ingezet om alle woningen als energieneutrale woningen uit te voeren."

2.2.2. Gemeentelijke beantwoording zienswijze

Ad a. Aanvaardbaar plan

De gemeente is blij dat indiener het herontwikkelingsplan op zich een goed plan vindt en neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

Ad b. Hoge woningdichtheid

Aanvaardbaarheid hogere woningdichtheid dan voorheen gebruikelijk
De mate waarin een woningdichtheid als hoog wordt ervaren, is erg subjectief. Niettemin merkt indiener terecht op dat de woningdichtheid, zoals deze mogelijk wordt gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan, hoger is dan de gehanteerde woningdichtheden in eerdere bestemmingsplannen voor Odijk.

Wel past de hogere woningdichtheid nog binnen de maat en schaal (hoogte en oppervlakte bebouwing) van het dorpse karakter van de gemeente Bunnik. Dit vormt één van de uitgangspunten van het kader voor de herontwikkeling van het plangebied aan de Oude Haven 1 in Odijk (hierna: Kader), dat de gemeenteraad op 26 oktober 2017 heeft vastgesteld.

Argumenten om te bouwen in hogere woningdichtheid

Voor de relatief hogere woningdichtheid is een drietal redenen aan te wijzen:

In de *eerste* plaats staat de woningmarkt van de Utrechtse regio momenteel onder zeer grote druk. De regering vraagt onze regio om bestaande woningbouwplannen te versnellen. Daarnaast dreigt vanaf 2025 een groot regionaal plantekort voor woningbouw.

In de *tweede* plaats heeft het de voorkeur zo veel mogelijk binnenstedelijk (binnen de dorpsgrenzen) te bouwen en daarbij in zo hoog mogelijke dichtheid, waarbij wél nog sprake is van behoud van het dorpse karakter van de gemeente Bunnik. Dit extra binnenstedelijk bouwen maakt het mogelijk het groene buitengebied zo veel mogelijk te sparen.

In de *derde* plaats resulteert het bouwen van een woonblok met sociale huurappartementen of startersappartementen (m.a.w. kleinere woningen) in een hogere dichtheid aan woningen op een locatie.

Kwaliteitswinst door transformatie verouderd leegstaand kantoorgebouw

Een extra voordeel in de onderhavige situatie is dat het hier een transformatie betreft van een verouderd leegstaand kantoorgebouw met bijbehorende parkeerplaats naar een woningbouwlocatie. Vanuit dat perspectief is reeds sprake van ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst.

Ad c. Te smalle en beperkt toegankelijke groenstrook langs het water

Ontwerpbestemmingsplan strijdig met eerdere richtlijnen planontwikkeling

Indiener wijst op de richtlijnen voor de ontwikkeling van het plangebied, zoals dit alles is besproken in het Open Huis d.d 27 oktober 2016. Deze

richtlijnen hebben betrekking op een vrije strook grond van acht meter langs het water, die toegankelijk blijft voor het publiek. Indiener merkt terecht op dat het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in strijd is met die uitgangspunten.

Zo heeft de groenstrook ten noorden van de twee oostelijk geplande 'bouwstroken' over de gehele lengte namelijk een smallere breedte dan vijf meter en komt bovendien in privébezit van de aangrenzende woonpercelen. Uitsluitend de groenstrook ten noorden van de centrale parkeerplek blijft toegankelijk voor het publiek.

Voorgeschiedenis

Het plan voor het terrein aan de Oude Haven 1 in Odijk kent een lange voorgeschiedenis. Vanaf 2011 tot aan de vaststelling van het Kader in oktober 2017, hebben gemeente en ontwikkelaar GBV uitgebreid gediscussieerd over de criteria, waaraan de herontwikkeling moet voldoen. In 2011 heeft de gemeente veel eisen geformuleerd. Deze werden in latere jaren door de aanhoudende crisis en het stilvallen van bouwprojecten weer deels losgelaten. Toen de crisis voorbij leek, heeft de gemeente vervolgens de ontwikkelingsvoorwaarden weer aangescherpt. Uit deze periode stamt de bespreking van het toenmalige plan in het Open Huis in oktober 2016. De toen geformuleerde eisen, waarnaar indiener verwijst, bleken voor GBV echter te zwaar om een haalbaar plan te ontwikkelen.

In de loop van 2017 hebben gemeente en projectontwikkelaar GBV onder invloed van allerlei actuele ontwikkelingen gezamenlijk beoordeeld of ze de transformatie van het terrein vlot konden trekken. Hierbij hebben partijen gestreefd naar een ontwikkelingskader voor de gronden, op basis waarvan een voor GBV financieel haalbaar plan kan worden gerealiseerd én voldoende tegemoet wordt gekomen aan de gemeentelijke doelstellingen.

Door gemeenteraad vastgesteld Kader planontwikkeling d.d. 26 oktober 2017

Voor de herontwikkeling van de gronden aan de Oude Haven 1 in Odijk is op 5 oktober 2017 een zogenaamd Kader besproken in het Open Huis. Op 26 oktober 2017 heeft de gemeenteraad dit Kader vastgesteld. In het kort gaat het hierbij om de volgende uitgangspunten voor de herontwikkeling van de betreffende gronden:

- Het betreft een woningbouwontwikkeling;
- Het totale woningbouwprogramma bestaat voor minimaal 30% uit sociale huurwoningen/-appartementen, die voor de sociale huursector behouden blijven;
- Het woningbouwplan past binnen de maat en schaal (hoogte en oppervlakte bebouwing) van het dorpse karakter van de gemeente Bunnik;
- Realisering van de benodigde parkeervoorzieningen vindt plaats binnen het plangebied;
- De woningbouwontwikkeling heeft geen verkeersonveilige situatie tot gevolg;
- De initiatiefnemer creëert bij de omwonenden draagvlak voor zijn plan.

In paragraaf 1.1 'Aanleiding' van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten uitgebreider beschreven.

Ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met vastgesteld Kader

Het door projectontwikkelaar GBV ontwikkelde stedenbouwkundige plan, dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het Kader, zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld in zijn vergadering van 26 oktober 2017. Daarmee is het plan beleidsmatig gewenst.

Totstandkoming stedenbouwkundig plan in overleg met omwonenden

Tot slot is van belang dat het voorliggende (stedenbouwkundige) plan in nauw overleg met direct omwonenden tot stand is gekomen. Daarbij is de ontwikkelaar tegemoet gekomen aan de nadrukkelijke wens van deze direct omwonenden, dat wil zeggen het niet tot openbaar gebied maken van de aan het water grenzende groenstrook. Het openbaar maken van deze gronden zou namelijk kunnen leiden tot verrommeling van de groenstrook, een afname van de privacy van omwonenden en het ontstaan van een hangplek.

Ad d. Verzoek sparen bomen langs de Singel

Langs de zuidzijde van het terrein aan de Oude Haven 1 staat een reeks bomen en enige andere groene beplanting, die zich op particuliere gronden bevinden. Het betreft hier geen monumentale bomen, wat betekent dat de eigenaar van de gronden (GBV) de bomen en andere beplanting zonder vergunning mag verwijderen. Het is aannemelijk dat dit gebeurt bij de realisering van het bestemmingsplan.

In het openbare gebied aan de Singel staan jonge, door de bewoners zelf geplante bomen. De gemeente bepaalt in overleg met de ontwikkelaar de vormgeving en wijze van aanleg van de beide uitritten op de Singel. Hierbij doen partijen hun best om deze bomen in het openbare gebied te behouden.

Ad e. Verwijzing naar verouderde woonvisie in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan

De gemeente past de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan aan naar aanleiding van deze zienswijze. Indiener merkt terecht op dat de Woonvisie 2010+ geen deel uitmaakt van het actuele gemeentelijke beleidskader voor het plangebied aan de Oude Haven 1 in Odijk. Op 25 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Bunnik immers de 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021' vastgesteld. Deze vervangt in het definitieve, vast te stellen bestemmingsplan dan ook de verouderde woonvisie, die (ten onrechte) is opgenomen in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Ad f. Verschil in duurzaamheidseis in actuele gemeentelijke woonvisie en in duurzaamheidstoezeggingen in ontwerpbestemmingsplan

Duurzaamheid geen onderdeel van vastgestelde kaders planontwikkeling d.d. 26 oktober 2017

Indiener merkt terecht op dat de 'duurzaamheidstoezegging' uit de actuele 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021' verder gaat dan de toezeggingen op het gebied van duurzaamheid in het ontwerpbestemmingsplan. De realisering van energieneutrale nieuwbouwwoningen is echter niet als uitgangspunt opgenomen in het Kader voor de planontwikkeling (zie hierboven onder Ad c.). De gemeenteraad heeft dit Kader eerder vastgesteld dan de nieuwe,

actuele 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021'. De ontwikkelaar heeft aldus geen verplichting tot realisering van energieneutrale nieuwbouwwoningen.

De Wet Vet resulteert in aardgasvrije nieuwbouwwoningen

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet Vet) vormt de basis voor het verbod op aardgas in de nieuwbouw. Begin mei is definitief bekendgemaakt dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn. Het betreft de woningen waarvoor een omgevingsvergunningaanvraag is / wordt ingediend op of na 1 juli 2018. Daarvan is hier sprake, wat betekent dat in het plangebied realisering plaatsvindt van aardgasvrije woningen. Die duurzaamheidsambitie wordt dus sowieso bereikt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt:

- in paragraaf 3.3 de bespreking van de Woonvisie 2010+ vervangen door de bespreking van de 'Visie op Wonen Bunnik 2017-2021'.

3. AMBTELIJKE AANPASSINGEN

3.1. Ambtelijke aanpassingen in regels en op verbeelding bestemmingsplan

De gemeente past de *regels* op de volgende onderdelen aan:

1. Het opnemen van een definitie voor 'extensief recreatief medegebruik' in artikel 1, waarbij deze definitie wordt gekenmerkt door het ontbreken van bouwwerken;
2. Het aanvullen van de regels van de bestemming 'Water' in artikel 6 met een bepaling op basis waarvan bouwwerken, waaronder steigers en vlonders, uitsluitend mogen worden gerealiseerd voor zover deze ten dienste staan van waterstaatkundige doeleinden.

De gemeente past de *verbeelding* op de volgende onderdelen aan:

1. Het wijzigen van de bestemming 'Wonen' ten zuiden van het geplande bouwblok met gestapelde woningen in de bestemming 'Groen'. Hetzelfde geldt voor de bestemming 'Tuin' ten oosten van het geplande bouwblok met gestapelde woningen. Ook voor deze gronden wordt de bestemming 'Groen';
2. Het verwijderen van de aanduiding 'gevellijn' voor zover het de gestapelde woningen betreft. Dit betekent dat de oriëntatie van het bouwblok met gestapelde woningen niet meer wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

3.2. Ambtelijke aanpassingen in toelichting bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders voert ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verscheidene tekstuele aanpassingen op ondergeschikte aspecten door in het vast te stellen bestemmingsplan.

Daarnaast past de gemeente de *toelichting* nog op de volgende onderdelen aan:

1. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het belang van behoud van de aanwezigheid van onbebouwde tuinen (een onbebouwde groenstrook) langs de Oude Haven met het oog op de ruimtelijke kwaliteit;
2. In hoofdstuk 3 wordt de bespreking van de 'Toekomstvisie Bunnik' vervangen door de bespreking van 'Bunnik bouwen voor elkaar; Collegeprogramma 2018-2022';
3. In hoofdstuk 5 'Juridisch plan' wordt de juridische toelichting op de bestemming 'Groen' uitgebreid in verband met de bestemmingswijziging (naar 'Groen') van de gronden rondom het geplande bouwblok met gestapelde woningen;
4. In hoofdstuk 7 wordt de paragraaf 'Inspraak' vervangen door de paragraaf 'Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan'. De voorliggende 'Nota van zienswijzen' wordt opgenomen als bijlage bij hoofdstuk 7 van de toelichting.