

Toetsing Bouwplan locatie Singel Odijk aan vastgestelde uitgangspunten

Gemeente Bunnik 9 mei 2022

Het bouwplan van project Singel in Odijk (gelegen tussen Zeisterweg en Barbeellaan) is getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten van 15 oktober 2020. Hierna wordt per uitgangspunt aangegeven hoe dit verwerkt is in het bouwplan/project.

Uitgangspunten	Hoe verwerkt in het bouwplan?	Voldoet?
Minimaal een derde van de huidige recreatiebestemming nadere aanduiding volkstuinen van het betrokken perceel groen te houden c.q. te vrijwaren van versterking;	De recreatiebestemming van het deel van het te herontwikkelen perceel heeft een oppervlakte van 664 m ² . 30% hiervan is 199 m ² . In het plan wordt ca. 212 m ² groen gehouden c.q. gevrijwaard van versterking.	ja
Maximale zichtbaarheid vanaf de straat van de oude meander van de Kromme Rijn te waarborgen;	Door het teruggelegde appartementengebouw vanaf de Singel en de Kromme Rijn ontstaat er ruim zicht vanaf de openbare weg op de Kromme Rijn.	ja
De voorgevel van de te bouwen woningen meer richting de Singel te situeren zodanig dat het hoofddaccent van het gebouw aan deze zijde ligt;	Het ontwerp voorziet erin dat de belangrijkste en de breedste gevel met de entree van het gebouw aan de Singel is gepositioneerd.	Ja
De parkeerplaats zoveel mogelijk uit het zicht van de Singel te situeren.	De parkeerplaatsen zijn allemaal achter het woongebouw gepositioneerd en zijn daarmee zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Singel onttrokken.	ja
Er mogen op deze locatie maximaal 15 appartementen worden gerealiseerd inclusief bijbehorende parkeerplaatsen. Woningbouwprogramma en –verdeling conform Visie op Wonen Bunnik 2017-2021;	Er worden 12 appartementen gerealiseerd waarbij de woningbouwverdeling van de Visie op Wonen Bunnik 2017-2021 wordt gehanteerd.	ja
De bebouwing mag bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;	Het gebouw bestaat uit twee lagen met kap. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Dit is opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.	ja
Er wordt een landschapinpassingsplan opgesteld ter goedkeuring van de gemeente;	Er is een landschapinpassingsplan gemaakt en door de gemeente goedgekeurd.	ja
Parkeren geschied op eigen terrein. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt bepaald door toepassing van de geldende gemeentelijke parkeernormen;	De parkeerbehoefte is op eigen terrein opgelost. Aan de normen van het vigerende parkeerbeleid wordt voldaan.	ja
Een strook gemeentegrond grenzend aan de Singel is nodig voor de ontsluiting van deze locatie. De gemeente bepaalt op welke wijze en onder welke voorwaarden de	In de gesloten intentieovereenkomst zijn voorwaarden opgenomen waaronder de gemeente bereid is de gemeentelijke strook in te zetten voor deze ontwikkeling. Deze	ja

gemeentelijke strook grond aan de Singel wordt ingezet voor deze ontwikkeling. De gemeente bepaalt tevens de voorwaarden en eisen voor de ontsluiting van deze locatie;	voorwaarden worden nog nader uitgewerkt in de nog op te stellen anterieure overeenkomst.	
Er moet minimaal worden voldaan aan de eisen van het Waterschap HDSR ten aanzien van waterberging (watertoets) en aan het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Regenwaterstructuurplan;	In het bestemmingsplan zijn de eisen verwerkt van het Waterschap en van het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Regenwaterstructuurplan.	Ja
Bij de bouw van de woningen worden de principes gehanteerd van duurzaam en natuur inclusief bouwen;	In de intentieovereenkomst is opgenomen dat bij de bouw van de woningen de principes van duurzaam en natuur inclusief bouwen worden gehanteerd. Dit wordt ook opgenomen in de nog op te stellen anterieure overeenkomst.	Ja
Aangetoond wordt dat de luchtkwaliteit voldoet aan de advieswaarden van de WHO;	De oude advieswaarden van de WHO worden voor stikstofdioxide en fijnstof nu al en voor zeer fijnstof naar verwachting in 2024 (nagenoeg) gehaald. De advieswaarden zijn door de WHO september 2021 aangescherpt. In het kader van woningbouwontwikkeling aan de Schoudermantel in Bunnik is uit de beantwoording van een raadsvraag gebleken dat het niet voldoen aan de nieuwe advieswaarden van de WHO, niet betekent dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er wordt immers voldaan aan het wettelijk kader (EU grenswaarden) en aan de oude advieswaarden van de WHO. Het toetsen aan de aangescherpte WHO waarden wordt door de ODRU als niet realistisch beschouwd.	Ja, zie toelichting.
Voorwaarde voor deze ontwikkeling is een positief welstandsadvies zowel op het bouwplan als op het beeldkwaliteitsplan;	De welstandscommissie Mooisticht heeft positief geadviseerd op het bouwplan en het beeldkwaliteitsplan.	ja
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het communicatie- en of participatieproces met belanghebbenden waaronder omwonenden en de verslaglegging hiervan.	De initiatiefnemer communiceert met de omwonenden over de bouwplannen en blijft dit ook doen gedurende het ontwikkel- en bouwproces.	ja

Conclusie

Uit voorgaande toetsing van het bouwplan aan de gestelde uitgangspunten blijkt dat aan alle uitgangspunten wordt voldaan in deze planfase.