gemeente Bunnik

Informatienota

zaaknummer 753370

Aan	:	De leden van de gemeenteraad
Van	:	College van B&W
Datum	:	2 maart 2021
Onderwerp	:	Ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en hogere grenswaardenbesluit 3 woningbouwkavels Ter Borch Odijk

---

Geachte leden van de raad,

Inleiding
Planvorming voor de drie kavels aan Ter Borch, de entreeweg richting de nieuw te bouwen wijk 'Het Burgje', is in februari 2019 gestart en inmiddels succesvol afgerond. In deze informatienota schetsen wij het te doorlopen proces van de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit hogere grenswaarden en beeldkwaliteitsplan. Daarnaast gaan we in op de vervolgprocedure hiervan.

Doorlopen proces van kaderstelling en ontwikkeling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

- Op 13 februari 2020 heeft de raad besloten in te stemmen met de kaders voor de realisatie van de 3 vrije sector woningbouwkavels ten zuidwesten van de entreeweg naar de Buurtschappen van Odijk. Deze kaders zijn te vinden op de projectpagina van onze website via https://www.bunnik.nl/projecten/odijk-3-woningbouwkavels-nabij-entreeweg-het-burgje. Dit besluit betekende de start van de ontwikkeling van het conceptontwerpbestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan inclusief landschappelijk inpassingsplan.
- De initiatiefnemer heeft zijn plannen gedeeld met de omwonenden en andere betrokkenen.
- De initiatiefnemer heeft vervolgens op basis van de vastgestelde kaders een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van 3 woningbouwkavels ontwikkeld. Deze plannen zijn te vinden via de projectpagina op onze website (https://www.bunnik.nl/projecten/odijk-3-woningbouwkavels-nabij-entreeweg-het-burgje)
- Dit ontwerpbestemmingsplan is ambtelijk getoetst en naar aanleiding hiervan aangepast. Het aangepaste plan is getoetst aan de door de raad vastgestelde kaders en is akkoord bevonden. Deze toetsing is in de bijlage opgenomen.
- De ODRU heeft geadviseerd over dit ontwerpbestemmingsplan. Deze adviezen zijn verwerkt door de initiatiefnemer.
- Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de overleginstanties conform artikel 3.1.1. Bro. De opmerkingen zijn verwerkt in een Nota Vooroverleg dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan.
- De initiatiefnemer heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaronder het landschappelijk inpassingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de te hanteren welstandscriteria voor het plan en geldt, na vaststelling van de gemeenteraad, als aanvulling op de bestaande welstandsnota. Hiermee is het een toetsingskader bij de

te beoordelen omgevingsvergunning wanneer er daadwerkelijk woningen gebouwd gaan worden. Dit plan is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden.
- Vervolgens is dit beeldkwaliteitsplan voorgelegd ter advisering aan de welstandscommissie, die hier positief over heeft geadviseerd.
- De gevel van de toekomstige woning op de hoekkavel met de provinciale weg krijgt een te hoge gevelbelasting m.b.t. geluid. De ODRU heeft hiervoor een hogere grenswaardenbesluit opgesteld dat tevens vastgesteld dient te worden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Hiermee wordt de bouw van deze woning mogelijk gemaakt.
- Tenslotte heeft het college een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee het wettelijke kostenverhaal verzekerd is.

De vervolgprocedure

Procedure ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit hogere waarden en beeldkwaliteitsplan
- Om toekomstige bouwplannen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan, dient het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en het hogere grenswaardenbesluit, dat door de ODRU is opgesteld en vastgesteld, ter inzage gelegd.
- Na de ter inzage ligging wordt indien nodig een Nota Zienswijzen opgesteld.
- Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende Nota Zienswijzen en het beeldkwaliteitsplan worden vervolgens in het Open Huis besproken. Na de bespreking in het Open Huis wordt het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende Nota Zienswijzen en het beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming in de gemeenteraad besproken.

Beoogd resultaat
Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de entreeweg naar de Buurtschappen van Odijk door de realisatie van 3 vrije sector woningen aan de hand van het opgestelde ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Planning
Het vervolg van dit project en de bijbehorende planning ziet er als volgt uit:
- Ter visie ligging ontwerp bestemmingsplan, hogere grenswaardenbesluit en beeldkwaliteitsplan maart – april 2021.
- Opstellen Nota van Zienswijzen april 2021.
- Bespreking ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en Nota Zienswijzen in Open Huis en daarna behandeling en vaststelling door de gemeenteraad voor de zomer van 2021.

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld dient het besluit hogere waarden te zijn vastgesteld.

Communicatie
De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wordt gepubliceerd op de daarvoor gebruikelijke wijze.

Bijlage: Toetsing plan aan kaders

gemeente Bunnik
Informatienota

zaaknummer 753370

Toetsing woningbouwkavels Ter Borch aan vastgestelde kaders

Kaders	Hoe verwerkt in het bouwplan?	Voldoet?
Stedenbouwkundig		
Er mogen op deze locatie 3 vrijstaande vrije sectorwoningen gerealiseerd, georiënteerd op de entreeweg naar Het Burgje. Het realiseren van woningen langs van de entreeweg levert hiermee begeleidende bebouwing op wat zorgt voor extra ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en geeft daarmee meer betekenis aan de entreeweg.	Er is een bestemmingsplan opgesteld waarin drie woningbouwkavels zijn opgenomen. Deze zijn georiënteerd op de straat Ter Borch, de entreeweg naar Het Burgje. Daarbij is er een maximum aantal wooneenheden van 3 opgenomen.	Ja
De rooilijn van de woningen ligt evenwijdig aan de entreeweg van de Buurtschappen van Odijk.	De gevellijn is evenwijdig gelegd in de verbeelding aan de entreeweg Ter Borch en daarmee voldoet dit.	Ja
Vanwege de ligging aan de entreeweg van de Buurtschappen van Odijk, wordt m.b.t. bebouwing qua goot- en bouwhoogte dezelfde maatvoering aangehouden als die van de Buurtschappen van Odijk. Dit betekent dat een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt gehanteerd.	De verbeelding bij het bestemmingsplan geeft aan dat er een maximale goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 11 meter is toegestaan.	Ja
De drie woningen krijgen ieder een ruime eigen kavel van circa 800m² met eigen ontsluiting.	De drie kavels zijn verdeeld in drie gelijke stukken grond qua oppervlakte, terug te zien op de verbeelding. De kavels zijn 715, 732 en 913 m^2. Daarmee zijn ze gemiddeld allen rond de 800m^2 (Hoofdstuk 5.7 beeldkwaliteitsplan). In verband met de afstand tot de Provincialeweg is de hoekkavel iets groter dan de anders kavels.	Ja
De bebouwing mag bestaan uit twee bouwlagen met een kap.	Op afbeelding 9 van het beeldkwaliteitsplan is te zien dat er sprake is van een kap. De verbeelding geeft een maximale bouwhoogte van 11 meter aan. Dit samen ondersteunt de 2 bouwlagen met een kap.	Ja

De kaprichting van de 3 woningen staat haaks op de entreeweg.	De stand van de woning is terug te vinden in het beeldkwaliteitsplan en staat haaks op de weg.	Ja
De voorgevels liggen minimaal 3,5 meter achter de kadastrale grens van de percelen aan de voorzijde (de zijde van entreeweg).	De voorgevels liggen minstens 3,5 meter van de kadastrale grens van de percelen aan de voorzijde, benoemd in het beeldkwaliteitsplan.	Ja
Het hoofdvolume van de vrijstaande woningen ligt aan beide zijden mimimaal 3,5 meter af van de zijerfgrenzen.	Het hoofdvolume ligt minstens 3,5 meter van de zijerfgrens, staat tevens in het beeldkwaliteitsplan genoemd.	Ja
Indien er een garage op de percelen worden gerealiseerd dienen deze een minimale afstand van 2,6 meter te hebben t.o.v. de zijerfgrens.	Deze regel is opgenomen in het bestemmingsplan in regel 6.2.3, onder e.	Ja
Ruimtelijke kwaliteit / beeldkwaliteit		
Er wordt belang gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit en architectonische verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen. De landelijke ligging van deze kavels in aansluiting op de bebouwing van het bebouwingscluster Weteringsdijk is hiervoor leidend.	De ruimtelijke kwaliteit en architectonische verschijningsvorm zijn vertaald in de criteria opgenomen zoals die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan, hoofdstuk 5.7, is opgenomen dat de bebouwing langs de Weteringsdijk en de Buurtschappen van Odijk leidend zijn en de drie kavels de schakel is tussen deze twee gebieden.	Ja
Door een beeldkwaliteitsplan op te stellen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing geborgd. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is daarmee toetsingskader voor de Welstand bij de behandeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor deze 3 woningbouwkavels.	Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld en uitgezet bij Welstand voor beoordeling. Welstand heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitsplan.	ja
In dit beeldkwaliteitsplan wordt o.a. opgenomen dat er sprake moet zijn van een kwalitatief hoogwaardige architectuur. Daarnaast wordt vastgelegd in dit plan dat erfafscheidingen niet door middel van schuttingen mogen worden gerealiseerd	Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de architectuur en tevens op de erfafscheiding. Hierbij wordt ingegaan op de groene erfafscheiding met voorkeuren voor type hagen. In de anterieure overeenkomst is hierover het volgende opgenomen: ‘De Exploitant neemt ook het door Mooisticht	Ja

maar door middel van beplanting. Dit wordt als verplichting opgenomen in de te sluiten Anterieure Overeenkomst met de initiatiefnemer die de verplichting heeft dit op te nemen in de leveringsakte met de kavelkopers.	goedgekeurde beeldkwaliteitsplan op in de verkoopdocumentatie waarbij vermeld wordt dat kavelkopers gehouden zijn aan de inhoud/criteria/eisen vanuit dit beeldkwaliteitsplan.'	
Eis is dat Welstand positief adviseert over het beeldkwaliteitsplan en de uitwerking van de bouwplannen en de omgevingsvergunningen.	Welstand heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitsplan.	Ja
Landschappelijke inpassing		
De woningbouwkavels dienen op een goede wijze landschappelijk te worden ingepast in de directe omgeving. Hierdoor levert de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan aan ter goedkeuring van de gemeente.	Het landschappelijk inpassingsplan is geïntegreerd in het beeldkwaliteitsplan. Deze is ambtelijk getoetst en goedgekeurd door de gemeente. Daarnaast heeft Welstand hier positief over geadviseerd. De kavels worden groen ingepast met juiste groene afbakening, goedgekeurd door de landschapsarchitect die hierover geadviseerd heeft. Tevens is er qua architectuur ingespeeld om de omliggende wijken om deze hierop aan te laten sluiten en te zorgen voor een passende overgang.	Ja
Aan de zuidwestzijde van deze kavels wordt door middel van beplanting gezorgd voor een afscherming van de woningen langs de Weteringsdijk in aansluiting op de afwateringssloot.	Groene afscheiding aan de hand van hagen zijn ingetekend en vormen een afscherming aan de erfzijdes van de drie kavels. Dit staat in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.	Ja
Aan de noordzijde wordt begeleidende laanbeplanting gerealiseerd langs de entreeweg naar de Buurtschappen van Odijk om de functie van de entreeweg te benadrukken.	Deze laanbeplanting is tevens ingetekend in de landschappelijke inpassing die als bijlage is toegevoegd aan het beeldkwaliteitsplan. Dit is ook in de kaders opgenomen van het beeldkwaliteitsplan. De entreeweg met laanbeplanting maakt geen deel uit van dit plangebied, realisatie van de laanbeplanting is verankerd in de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar van "Het Burgje".	Ja
Aan de zuid-oostzijde van het plangebied wordt door middel van beplanting gezorgd voor een afscherming van de woningen gezien vanaf de Burgweg.	Ook deze beplanting is tevens ingetekend in de tekening van de landschappelijke inpassing als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan.	Ja

Aan de noord-westzijde van het plangebied blijft de bestaande houtwal gehandhaafd ter afscherming van de woningen van Buurtschappen van Odijk.	In het beeldkwaliteitsplan wordt op pagina 4 aangegeven dat de bestaande houtwal gehandhaafd blijft ter afscherming van de woningen van de Buurtschappen van Odijk.	Ja
Openbare ruimte en parkeren		
Voor de verdere eisen rondom de inrichting van het openbare gebied wordt verwezen naar het kwaliteitshandboek inrichting openbare ruimte van de gemeente.	De ontwikkeling vindt plaats op private grond. Er is bij deze ontwikkeling geen sprake van herinrichting van het openbaar gebied.	Ja
De nota parkeernormen dient als uitgangspunt voor de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen. Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand gehouden. Het bezoekersparkeren dient op het eigen terrein te worden gefaciliteerd.	In de bestemmingsplanregels onder het kopje parkeren is opgenomen dat de nota parkeernormen het toetsingskader is bij omgevingsvergunningen. In dit beleid is opgenomen dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning moeten worden gerealiseerd op eigen terrein, waaronder bezoekersparkeren.	Ja
Klimaatadaptie: voorkomen van wateroverlast		
Voldoen minimaal aan eisen van het Waterschap HDSR ten aanzien van waterberging (watertoets).	Het ontwerpbestemmingsplan is gedeeld met het HDSR in het kader van het vooroverleg. De adviezen die zij hebben gegeven zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is hierover het volgende opgenomen: ‘Er is een watertoets doorlopen en hieruit blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn en het aspect water geen belemmering vormt voor het plan (onderzoek vormvrije mer).’	Ja
De verharding mag toenemen, mits voorzieningen worden getroffen zodat regenwater in het plangebied opgevangen kan worden.	Het HDSR heeft geadviseerd dat een toename van de verharding plaatsvindt en dat regenwater door deze toename via een greppel moet kunnen infiltreren in de bodem. Deze greppel is opgenomen in het plan binnen het bestemmingsplan en de verbeelding.	Ja
De riolering (gescheiden aanbieden) moet onder vrij verval kunnen afwateren naar de riolering rondom het plangebied.	Dit is uitgangspunt en eis bij deze ontwikkeling. De gemeente stelt dit als eis bij de nog in te dienen omgevingsvergunning.	Ja

	Daarbij is dit ook letterlijk opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, pagina 38.	
Het hemelwater moet worden afgekoppeld. Het regenwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem van de eigen percelen van de 3 vrijstaande woningen. Zo nodig moet op de percelen waterberging met infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd.	Deze infiltratie van hemelwater is geregeld op pagina 38 van de toelichting van het bestemmingsplan onder het kopje 'afvoer hemelwater'. Hierin wordt aangegeven dat overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem als uitgangspunt dient. Ook de methodes hiervoor staan hier toegelicht.	Ja
Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt op de erfgrens een afwateringssloot (erfgrenssloot) gerealiseerd van minimaal 1,5 meter breed op het eigen perceel die wordt aangesloten op de watergang langs de Burgweg.	De toelichting van het bestemmingsplan schrijft duidelijk voor (pagina 39) dat aan de zuidwestzijde van het plangebied op de erfgrens een afwateringsgreppel wordt gerealiseerd. Het waterschap gaat uit van 45 mm * de totale hoeveelheid verharding (wegen en daken). De oppervlakte aan verharding bedraagt niet meer dan 1.000 m2. Er is een bergingsopgave van (1.000 x 0,045 milimeter) 45 m3. De afwateringsgreppel wordt 1,5 meter breed en circa 60 meter lang. Deze greppel is voldoende groot om het water te bergen. De afwateringsgreppel wordt aangesloten op de watergang langs de Burgweg. Op de verbeelding is de greppel bestemd als 'Tuin', met de aanduiding 'waterberging'.	Ja
Duurzaamheid/archeologie/luchtkwaliteit		
Bij de bouw van de woningen worden de principes gehanteerd van circulair en duurzaam bouwen.	De toelichting op het bestemmingsplan stelt dit letterlijk. De woningen moet zo gebouwd worden dat ze energieneutraal worden gerealiseerd. Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.	Ja
De woningen moeten zo gebouwd worden dat ze energieneutraal worden gerealiseerd.	Ook dit wordt geregeld in de toelichting op het bestemmingsplan. Zie hiervoor de reactie op het punt hierboven.	Ja

Voor archeologie zal vervolgonderzoek moeten plaatsvinden.	Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Ja
In het op te stellen bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de advieswaarden van de WHO.	In het bestemmingsplan is getoetst aan de WHO advieswaarden. De ODRU heeft positief geadviseerd op het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.	Ja
Vervolgproces planvorming en communicatie		
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de verdere planvorming en de onderbouwing van de plannen, het opstellen van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, landschapsplan. De kopers van de kavels zijn verantwoordelijk voor de omgevingsvergunningen.	Initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan geschreven en deze zijn getoetst.	Ja
De planuitwerking door de initiatiefnemer dient te passen binnen de vastgestelde kaders van de gemeenteraad.	Bij deze is de toetsing van deze aangeleverde documenten aan de kaders gedaan.	Ja
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het communicatie- en of participatieproces met belanghebbenden waaronder omwonenden.	De gemeente heeft al gedeeld met de initiatiefnemer dat zij hier verantwoordelijk voor zijn.	Ja
Financiën		
Kosten die de gemeente moet maken voor het vervolgproces worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van leges, anterieure overeenkomst, planschadeovereenkomst en/of een exploitatieplan.	Er is een anterieure overeenkomst opgesteld om de kosten te verhalen. De afspraken over het kostenverhaal zijn hierin opgenomen.	Ja

Conclusie

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