gemeente Bunnik

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering
13 juli 2021

Zaaknummer
1015208

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Schoudermantel 6-6A Bunnik en Beeldkwaliteitsplan Schoudermantel 6-6A Bunnik

---

Aan de raad,

Onderwerp
Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Schoudermantel 6-6A te Bunnik.

Gevraagde beslissing
1. De nota van zienswijzen ‘Schoudermantel 6-6A Bunnik’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Schoudermantel 6-6A Bunnik' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKschouderm6-va01) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
3. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan ‘Schoudermantel 6-6A Bunnik’ vast te stellen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Schoudermantel 6-6A Bunnik’;
5. Het beeldkwaliteitsplan Schoudermantel 6-6A Bunnik vast te stellen;

Grondslag
Wet ruimtelijke ordening.
Bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012
Actieplan Sociale Woningbouw december 2015.
Visie op Wonen Bunnik 2017-2021
Collegeprogramma 2018-2022 ‘Bunnik bouwen voor elkaar’
Collegebesluit 20 oktober 2020 (ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Schoudermantel 6-6A Bunnik).

Inleiding
Collegebesluit 20 oktober 2020 (ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Schoudermantel 6-6A Bunnik)
Op 20 oktober 2020 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Schoudermantel 6-6A Bunnik en besloten beide plannen ter inzage te leggen gedurende zes weken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan is wettelijk verplicht en vormde de start van de officiële bestemmingsplanprocedure.
Het college heeft de gemeenteraad een Informatienota toegezonden over haar besluit en over de vervolgprocedure, zie bijlage.
De volgende stap in de vervolgprocedure is de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.

Tijdens de genoemde ter inzage periode heeft ook het Beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn op dit plan geen reacties binnengekomen bij de gemeente. Daarmee kan dit plan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect
Met deze herontwikkeling wordt een rommelige binnendorpelijke locatie met deels een bedrijfsbestemming getransformeerd naar een woonlocatie waarin voor de lage en middeninkomens worden bediend. Tegelijkertijd wordt het dorp Bunnik door realisatie van dit plan aantrekkelijker door de verbinding te leggen tussen het dorpse karakter van de Schoudermantel en het meer industriële karakter van het bedrijventerrein.

Argumenten

1.1 De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de nota zienswijze en is verwerkt in bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft één zienswijze ontvangen van ProRail tegen het ontwerpbestemmingsplan met betrekking op mogelijke trillingshinder voor toekomstige bewoners als gevolg van treinverkeer, waarbij ProRail heeft geadviseerd om het aspect trillingen te betrekken bij het bestemmingsplan. In dit verband is voor de beoogde woningbouwontwikkeling een trillingsonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of er sprake zal zijn van trillingshinder in de geplande bebouwing, en zo ja, met welke maatregelen deze hinder is te voorkomen. De rapportage van dit trillingsonderzoek is integraal in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. Omdat de trillingen in 1 van de 39 woningen niet voldoen aan het beoordelingskader (streefwaarden voor een ‘nieuwe situatie’), is vervolgens een maatregelonderzoek uitgevoerd, waarvan de conclusies in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen. In deze conclusies worden een aantal ontwerpoptimalisaties geschetst voor de verdere planuitwerking. Bij deze verdere uitwerking zal moeten blijken of er maatregelen zijn die doelmatig zijn (effect weegt op tegen de meerkosten). Op basis van de onderzoeken is duidelijk dat met het voorliggende woningbouwplan sowieso geen onacceptabele situatie ontstaat met betrekking tot het aspect trillingen, en bij geen enkele woning binnen het plangebied een overschrijding plaatsvindt van de streefwaarden voor ‘Wonen bestaande situaties’, zoals bedoeld in de hiervoor geldende richtlijn.
In de regels van het bestemmingsplan is voor de bestemming ‘Wonen-Gestapeld’ een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Hierin is bepaald dat het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen uitsluitend is toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor ‘Wonen nieuwe situatie’, volgens de geldende richtlijn, niet worden overschreden. De genoemde berekeningen dienen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden overlegd. De wijze waarop de zienswijze is verwerkt in het bestemmingsplan is opgenomen in de nota zienswijzen, zie bijlage.

2.1 ODRU heeft positief geadviseerd over het bestemmingsplan
De ODRU heeft de milieuthema’s geluid-verkeer, luchtkwaliteit, bedrijven- en milieuzonering, archeologie, ecologie en trillingen vanuit het ontwerpbestemmingsplan en aanvullend onderzoek beoordeeld. Naast deze beoordeling zijn de thema’s geluid en luchtkwaliteit ook door de ODRU getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. De beoordeling en toetsing door de ODRU zijn akkoord bevonden. De ODRU concludeert in haar advies dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat en adviseert het bestemmingsplan op de beoordeelde thema’s goed te keuren. Het advies is in de bijlage opgenomen.

2.2 Ambtshalvewijziging verwerkt m.b.t. luchtkwaliteit
Naar aanleiding van het tijdens de kaderstellling ingediende amendement (28 maart 2019) ten aanzien van de luchtkwaliteit heeft een luchtkwaliteit onderzoek plaatsgevonden. Er zijn metingen uitgevoerd in een periode van vier dagen in februari/maart 2021. De gemeten fijnstof concentratie wijkt niet significant af van de berekende concentratie waaruit blijkt dat de berekende waarden een goed beeld geven van de werkelijke situatie.
De concentraties PM2,5 voldoen op dit moment nog niet aan de WHO advieswaarde, maar volgens onderzoek van de ODRU in 2024 wel. Op z’n vroegst kan er op deze locatie pas vanaf begin 2024 worden gewoond, zie onder planning. Op het moment van bewoning voldoet deze locatie volledig aan alle advieswaarden van de WHO.
In het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat aan de hand van de uitgevoerde luchtkwaliteitsberekeningen en luchtkwaliteitsmetingen er voor het plan geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit.

Dit luchtkwaliteitsonderzoek is als ambtshalve wijziging opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

2.3 Het bouwplan voldoet aan de gestelde kaders, is tot stand gekomen na afstemming met de buurt en welstand heeft ingestemd
Het bouwplan is getoetst aan de vastgestelde kaders. De conclusie is dat het bouwplan voldoet aan deze kaders. De toetsing van het bouwplan is opgenomen als bijlage bij de informatienota van 20 oktober 2020 (zie bijlage). Het bouwplan is tot stand gekomen na afstemming met de buurt en betrokkenen. Er zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd op 13 juni 2018 en op 3 september 2020. Welstand heeft ingestemd met het bouwplan en het beeldkwaliteitsplan.

2.1 Kostenverhaal door middel van Anterieure Overeenkomst
Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan stelt de gemeenteraad in principe een exploitatieplan vast. Een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk als anderszins is voorzien in het verhalen van gemeentelijke projectkosten op de betreffende initiatiefnemer. Dit gebeurt nu via de gesloten Anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.1 Crisis- en herstelwet van toepassing om procedures te versnellen
Om eventuele vervolgprocedures te versnellen is het mogelijk om een Crisis- en herstelwet (hierna Chw) van toepassing te verklaren bij het raadsbesluit en de bekendmaking daarvan. Dit kan bij projecten met een omvang 5 woningen of meer. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In art. 1.6 van de Chw is genoemd dat de bestuursrechter uitspraak doet binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn. Vanwege de urgentie om sociale huur en midden huurwoningen te bouwen in de gemeente Bunnik wordt de Chw van toepassing verklaard.

4.1 Beeldkwaliteitsplan als instrument voor borging ruimtelijke kwaliteit
Om toekomstige bouwplannen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan, dient het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven en ook de te hanteren welstandscriteria voor plan Schoudermantel 6-6A. Het gaat hierbij om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing. Voor Welstand is dit het toetsingskader om de nog in te dienen omgevingsvergunning aan te toetsen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan geborgd. Welstand heeft 11 maart 2020 positief geadviseerd over het beeldkwaliteitsplan. Dit plan is in de bijlage opgenomen.

4.2 Geen zienswijzen tijdens ter visie legging beeldkwaliteitsplan
Voorafgaand aan de vaststelling door de gemeenteraad vindt tervisielegging van het concept beeldkwaliteitsplan plaats. Deze ter visielegging vindt gelijktijdig plaats met de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan kan dan ook worden vastgesteld.

Kanttekeningen
Conform artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit. De indieners van de zienswijze zijn belanghebbende.

Kosten, baten en dekking
Kosten van de procedure en het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van initiatiefnemer.

Uitvoering
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad bekend gemaakt. Na de gewijzigde vaststelling wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro eerst naar de provincie toegezonden voor reactie. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden na de reactie van de provincie vervolgens gelijktijdig met het hogere waardenbesluit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze terinzagelegging kan een belanghebbende

beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens schorsing van het vaststellingsbesluit aanvragen bij de Voorzitter van deze Afdeling.

- In het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van een woonbestemming op perceel Schoudermantel 6-6A. Deze woningen liggen naast de toegangsweg van Vrumona. De verkeersbewegingen van Vrumona geven een overschrijding van de geluidnormen op deze woningen in de nachtperiode. Om te voorkomen dat Vrumona in overtreding is van de geluidnormen, moet de geluidnorm ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen worden verruimd. Vrumona wordt dan niet in haar bedrijfsactiviteiten belemmerd door de nieuwe woonbestemming. In de huidige milieuvergunning van Vrumona is reeds een ontheffing opgenomen voor hogere geluidsnormen in de nachtperiode ter plaatse van de woningen aan de Dr. Breveestraat en de Groeneweg. Dit wordt door het college ambtshalve aangevuld met het (nieuw te realiseren) appartementengebouw aan de zijde van de Vrumonaweg. Het college is hiervoor bevoegd conform art. 2.31 Wabo.
- In de vastgestelde kaders is opgenomen dat het college bereid is om hogere waarden m.b.t. geluidsbelasting op de gevels van het bouwplan toe te staan om woningbouw mogelijk te maken. De Wet geluidhinder voorziet in deze mogelijkheid. Volgens art. 110a van de Wet geluidhinder is het college van B&W bevoegd gezag voor het nemen van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. De ODRU heeft in mandaat het ontwerpbesluit genomen. Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Afhandeling heeft plaatsgevonden doordat de ODRU in mandaat het hogere waardenbesluit op 25 juni 2021 heeft genomen. Dit besluit is in de bijlage opgenomen. Dit besluit wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan na vaststelling ter inzage gelegd.

Planning vervolg

De planning van het vervolg van dit project ziet er naar verwachting als volgt uit:

- Bestemmingsplan vaststellen, juli 2021
- Onherroepelijkheid bestemmingsplan, aug/sept. 2021
- Voorbereiden omgevingsvergunning en indiening, november 2021
- Verlenen omgevingsvergunning, jan/febr. 2022
- Aanbesteden bouw- en woonrijp maken en contracteren aannemer, maart/april 2022
- Starten bouwrijp maken, slopen opstallen, mei/juni 2022
- Voorbereiding bouwwerkzaamheden en start bouw, september 2022
- Aanpassen openbare ruimte en woonrijp maken, nov./dec. 2023
- Verhuurtraject okt/nov 2023
- Bouwperiode tot en met oplevering, nov./dec. 2023
- Start bewoning vanaf begin 2024

Bijlagen

1. Informatienota 20 oktober 2020
2. Nota zienswijze
3. Advies ODRU
4. Bestemmingsplan
5. Beeldkwaliteitsplan
6. Hogere waardenbesluit

Odijk, 13 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Bunnik,

de secretaris	de burgemeester,
dhr. mr. G. Veenhof	dhr. R. van Bennekom

gemeente Bunnik

Nummer

1015208

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juni 2021;

b e s l u i t :

1. De nota van zienswijzen ‘Schoudermantel 6-6A Bunnik’ vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Schoudermantel 6-6A Bunnik' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKschouderm6-va01) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
3. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan ‘Schoudermantel 6-6A Bunnik’ vast te stellen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Schoudermantel 6-6A Bunnik’;
5. Het beeldkwaliteitsplan Schoudermantel 6-6A Bunnik vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 13 juli 2021,

de griffier,	de voorzitter,
mw. H. Khairouni	dhr. R. van Bennekom

Procedure raadsvoorstel / -besluit

		Digitaal beschikbaar bij griffie
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Schoudermantel 6-6A Bunnik	JA
Bijgevoegde stukken		JA
Ter inzage		JA
Inhoud besluit B&W	Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Schoudermantel 6-6A te Bunnik vast te stellen.	
Datum besluit B&W	8 juni 2021	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden		
Gewenste planning		
Open Huis	1 juli 2021	
Raad	13 juli 2021	
Uiterste datum Raad	Nee	
Agenda Commissie		
Datum bespreking	22 juni 2021	
Opmerkingen		