gemeente Bunnik

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering
13 juli 2021

Zaaknummer
1025708

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Odijk Ter Borch

---

Aan de raad,

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Odijk Ter Borch

Gevraagde beslissing
1. Het bestemmingsplan 'Odijk Ter Borch' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.ODKTerBorch-va01) in digitale en papieren vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Odijk Ter Borch' vast te stellen.

Grondslag
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Bestemmingsplan Dorp Odijk 2012
- Overeenkomst d.d. 8 maart 2018 tussen gemeente en Heilijgers Projectontwikkeling.
- Collegebesluit 17 december 2019 'Instemmen met de kaders voor het realiseren van 3 woningbouwkavels ten zuidwesten van de entreeweg naar de Buurtschappen van Odijk en het voorleggen van deze kaders aan de gemeenteraad'.
- Raadsbesluit 13 februari 2020 'in te stemmen met de kaders voor de realisatie van 3 vrije sector woningbouwkavels ten zuidwesten van de entreeweg naar de Buurtschappen van Odijk'.
- Collegebesluit 2 maart 2021 'in te stemmen met het Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Ter Borch Odijk'
- Collegeprogramma Bunnik Bouwen Voor Elkaar

Inleiding
Op 13 februari 2020 heeft de raad ingestemd met de kaders voor 3 kavels Ter Borch langs de entreeweg naar 't Burgje in Odijk. Vervolgens is er lopende dit jaar gewerkt aan het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere grenswaarden. Op 23 februari 2021 heeft het college ingestemd en besloten de plannen ter inzage te leggen gedurende zes weken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan is wettelijk verplicht en vormde de start van de officiële bestemmingsplanprocedure. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend op het plan. Daarmee kan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vastgesteld worden.

Beoogd effect
- Uitvoering geven aan de overeenkomst van 8 maart 2018.
- 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 bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.
- Het toevoegen van 3 woningen in de gemeente Bunnik.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan dient door de raad te worden vastgesteld
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het college van B&W wordt daarom gevraagd het opgestelde bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

1.2 Vaststelling bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening
Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Daarom volgt nu de fase van vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is namelijk na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wettelijk voorgeschreven stap in de procedure.

1.3 Het realiseren van landelijke woningen aan Ter Borch zorgt voor ruimtelijke kwaliteit
Het realiseren van woningen langs de entreeweg naar de nieuwe woonwijk 'Het Burgje' levert begeleidende bebouwing op wat weer zorgt voor extra ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Hiermee geeft het meer betekenis aan de entreeweg en een betere overgang naar de te ontwikkelen woonwijk.

1.4 Ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de vastgestelde kaders
Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de door de raad vastgestelde kaders. De conclusie is dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan deze kaders. Deze toetsing is opgenomen als bijlage bij de informatienota aan de gemeenteraad van 2 maart 2021.

1.5 Inhoud van het bestemmingsplan is intern en extern getoetst
Het ontwerpbestemmingsplan is ambtelijk door de gemeente getoetst. De opmerkingen uit deze toetsing zijn verwerkt. De ODRU heeft geadviseerd over dit bestemmingsplan. De adviezen van de ODRU zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Ten slotte is het ontwerpbestemmingsplan naar de overleginstanties gestuurd voor een reactie. Hierbij zijn reacties gekomen van de provincie, de Gasunie, het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio Utrecht en Mooisticht. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is de input vanuit interne en externe bronnen opgevraagd en verwerkt in dit bestemmingsplan.

2.1 Vaststelling Beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota
Om toekomstige bouwplannen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan, dient het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling hiervan geldt dit beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de bestaande welstandsnota.

2.2 Beeldkwaliteitsplan als instrument voor borging ruimtelijke kwaliteit
Voor de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven en ook de te hanteren welstandscriteria voor de invulling van de kavels. Het gaat hierbij om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Deze onderdelen kunnen niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. 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.

2.3 Welstand heeft ingestemd
Welstand heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Kosten, baten en dekking
De gemeente is wettelijk verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen op de initiatiefnemer. De gemeente wenst dit te doen door middel van het sluiten van een Anterieure Overeenkomst met de initiatiefnemer.
In deze Anterieure Overeenkomst wordt o.a. het kostenverhaal opgenomen. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. In deze overeenkomst wordt o.a. opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de aanpassing en de bekostiging van de openbare ruimte wat nodig is voor de realisatie van het bouwplan.

Uitvoering
1. De vooroverlegpartners worden geïnformeerd over het besluit van de raad;
2. Na de vaststelling van het bestemmingsplan het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad bekendmaken. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden vervolgens ter visie 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.

3. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is een hogere waardenbesluit Wet geluidhinder nodig. Deze hoort bij het bestemmingsplan vanwege de geluidsbelasting die berekend is in het vooroverleg en waarvoor een besluit voor hogere waarden moest worden toegevoegd. De vaststelling hiervan is echter een bevoegdheid van de ODRU. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad neemt de ODRU in mandaat het besluit. Dit hogere waardenbesluit wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Bijlagen

- Informatienota 2 maart 2021
- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan

Odijk, 13 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Bunnik,

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

gemeente Bunnik

Nummer

1025708

De raad van de gemeente Bunnik;

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

b e s l u i t :

De gemeenteraad besluit

1. Het bestemmingsplan ‘Odijk Ter Borch' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.ODKTerBorch-va01) in digitale en papieren vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan ‘Odijk Ter Borch’ vast te stellen.

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

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

gemeente Bunnik

Procedure raadsvoorstel / -besluit

		Digitaal beschikbaar bij griffie
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 3 kavels Ter Borch Odijk	NEE
Bijgevoegde stukken		NEE
Ter inzage		NEE
Inhoud besluit B&W		
Datum besluit B&W	8-6-2021	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden		
Gewenste planning		
Open Huis	1-7-2021	
Raad	13-7-2021	
Uiterste datum Raad	-	
Agenda Commissie		
Datum bespreking	22-6-2021	
Opmerkingen		