gemeente Bunnik

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering
12 december 2024

Zaaknummer
1330512

Onderwerp: Bestemmingsplan ‘Kersenweide’

Aan de raad,

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Kersenweide”

Gevraagde beslissing

1. De ‘Nota van zienswijzen’ behorend bij het bestemmingsplan ‘Kersenweide” vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
2. Het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan “Kersenweide” (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKersenweide) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
4. De verordening ‘interferentiegebieden’ vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage.

Grondslag
Voortvloeiend uit de volgende raadsbesluiten:

- Plan van Aanpak Odijk-West - raadsbesluit 09 juli 2020
- Integraal Programma van Eisen Odijk-West - raadsbesluit d.d. 15 april 2021
- Gebiedsvisie Kersenweide - raadsbesluit d.d. 10 maart 2022
- Woningbouwprogramma Kersenweide - raadsbesluit d.d. 20 april 2023
- Masterplan Kersenweide (te weten de onderdelen: stedenbouwkundig plan, kwaliteitsinstrumentarium en financieel raamwerk) - raadsbesluit d.d. 29 juni 2023
- Openen Grondexploitatie Kersenweide - raadsbesluit d.d. 07 maart 2024
- Gemeentewet
- Wet ruimtelijke ordening

Inleiding

De woningbouwontwikkeling Kersenweide, met de bouw van 1.200 woningen, is een belangrijke stap voor de gemeente Bunnik. In de huidige tijd, waarin Nederland kampt met een groot tekort aan betaalbare woningen, speelt Kersenweide een cruciale rol in het verlichten van de woningdruk in de regio. Door het toevoegen van een mix van betaalbare koop- en huurwoningen wordt niet alleen voorzien in de lokale behoefte aan woonruimte, maar trekt het project ook nieuwe bewoners aan, wat bijdraagt aan de economische en sociale dynamiek van de gemeente Bunnik. Daarnaast kunnen jongeren en starters hierdoor binnen de gemeente blijven wonen, wat vergrijzing tegengaat en toekomstbestendigheid van de gemeenschap versterkt. Zo zorgen we ervoor dat de gemeente leefbaar en vitaal blijft voor de huidige en toekomstige inwoners. Ook wordt ingezet op doorstroming door een gevarieerd woningaanbod te realiseren, ook voor 1-2 persoons huishoudens De ontwikkeling van Kersenweide zorgt voor een duurzame groei die aansluit op de huidige woningnood, zonder dat dit ten koste gaat van de groene en dorpse identiteit van de gemeente Bunnik.

De ontwikkeling van Kersenweide legt een sterke nadruk op duurzame mobiliteit. De nieuwe fietsverbindingen sluiten aan op maar liefst drie treinstations, die binnen 10 minuten fietsen bereikbaar zijn. Dit maakt de wijk uitstekend verbonden met de regio en biedt bewoners een aantrekkelijk alternatief voor autogebruik. Daarbij wordt de parkeerdruk bewust laag gehouden door de parkeernorm te verlagen, met een duidelijke focus op minder eigen auto's en meer gebruik van deelvervoer. Deze combinatie van goede fietsverbindingen en een autoluwe opzet zorgt niet alleen voor minder verkeersdruk, maar draagt ook bij aan een gezondere en milieuvriendelijkere leefomgeving.

Kersenweide onderscheidt zich als een moderne en duurzame wijk. Een belangrijk onderdeel hiervan is het 'smart grid', dat bewoners helpt om netcongestie te voorkomen door slim om te gaan met energieverbruik. De wijk wordt voorzien van uitgebreide zonnepaneleninstallaties op de woningen, waardoor bewoners hun eigen energie kunnen opwekken. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, wat de transitie naar elektrisch rijden bevordert.

Naast deze technologische oplossingen, wordt Kersenweide ontwikkeld als een klimaatbestendige en groene wijk, waar waterberging en groene ruimtes bijdragen aan het opvangen van extreme weersomstandigheden. Tegelijkertijd blijft de identiteit van Odijk behouden door het creëren van groene straten en aansluiting op het landschap.

Tot slot is er bij de ontwikkeling van Kersenweide gekeken naar het cultuurhistorische landschap van de gemeente, waarbij archeologische vindplaatsen een leidend principe vormen in het ontwerp van de wijk. Ook worden de vindplaatsen met elkaar verbonden door een wandelpad dat uitnodigt tot gezonde wandelingen door de wijk.

Zoals in het reeds vastgestelde Plan van Aanpak (april 2020) omschreven, omvat deze derde fase van de planvorming (opstellen van een Masterplan) een vijftal onderdelen:

- Stedenbouwkundig plan Kersenweide (reeds vastgesteld door raad op 7 juli 2023),
- Kwaliteitsinstrumentarium Kersenweide (reeds vastgesteld door raad op 7 juli 2023),
- Financieel raamwerk Kersenweide (reeds vastgesteld door raad op 7 juli 2023),
- Bestemmingsplan Kersenweide
- Samenwerkingsovereenkomst marktpartijen/grondeigenaren (reeds ondertekent door het college op 20 december 2023)

Conform de doelstelling van deze fase is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en vervolgens eind 2023 in procedure gebracht.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Kersenweide'
Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft 30 zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen
Op hoofdlijnen hebben de zienswijzen betrekking op de volgende onderwerpen:

- Toepassing provinciaal beleid en verordening
    - De provincie Utrecht heeft een zienswijze ingediend op enkele onderdelen. Zie kopje 'bestuursovereenkomst'
- Hoe inwoners worden geïnformeerd en meegenomen in de voortgang van Kersenweide.
    - Indieners hebben aangegeven niet voldoende te zijn geïnformeerd
- Verlegging provinciale weg N229
    - Indieners zien de verlegging van de N229 als voorwaardelijk voor realisatie Kersenweide
- Geluidoverlast N229
    - Indieners ervaren overlast van het verkeerslawaai van de N229, ook zonder Kersenweide
- Verkeersintensiteit ter hoogte van dorp Odijk
    - Indieners geven aan dat het verkeer op de N229 is toegenomen is de afgelopen jaren
- Tracé zuidelijke ontsluiting

    - Indieners geven aan dat het tracé van de zuidelijke ontsluitingsweg op de plankaart moet worden aangegeven
- Landschapszone rond ‘t Burgje
    - Indieners zijn het willen liever meer afstand tussen ’t Burgje en Kersenweide
- Verkeersveiligheid
    - Indieners maken zich zorgen over de verkeersveiligheid in Odijk

Voor nadere informatie over de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording ervan wordt hier verwezen naar de ‘Nota van zienswijzen’ behorend bij het bestemmingsplan ‘Kersenweide’. Deze nota wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In de ‘Nota van zienswijzen’ zijn alle wijzigingen inclusief ambtshalve wijzigingen aangegeven.

Bestuursovereenkomst provincie Utrecht en ontheffing provinciale verordening
De provincie heeft een zienswijze ingediend (zienswijze 3.1), waarbij een aantal onderwerpen werden genoemd:
- landschappelijke inpassing
- evenredige bijdrage GGM
- overdracht N410
- fietspad station Bunnik
- aantal betaalbare woningen (minimaal 50%)

De gemeente en provincie zijn tot bestuurlijke afspraken gekomen in de vorm van een bestuursovereenkomst. Deze overeenkomst is voorwaardelijk voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bestuursovereenkomst is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. De afspraken in de bestuursovereenkomst hebben betrekking op:
- landschappelijke inpassing – zienswijze door PU ingetrokken
- evenredige bijdrage GGM – opgenomen als voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan
- overdracht N410 - opgenomen als voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan
- fietspad station Bunnik - opgenomen als voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan
- aantal betaalbare woningen (minimaal 50%) – afspraken in de bestuursovereenkomst

Naast de bestuursovereenkomst heeft de provincie ook een ontheffing afgegeven voor de onderdelen van het bestemmingsplan dat niet aan de provinciale verordening voldoet. Hiermee is de Provincie Utrecht volledig akkoord met het bestemmingsplan.
De bestuursovereenkomst is bijgevoegd in het bestemmingsplan als bijlage 24 van de Bijlage toelichting.

Verordening interferentiegebied bodemenergieplannen
Kersenweide is een duurzame ontwikkeling die inzet op WKO bodemsystemen. Om regie te kunnen voeren over de ondergrond wordt de Verordening vastgesteld door de gemeenteraad. De verordening regelt dat bodemsystemen ordentelijk worden aangelegd met oog voor de ontwikkelingen in de toekomst. Bij een omvangrijke ontwikkeling als Kersenweide, waarbij veel ontwikkelaars systemen gaan aanleggen, is regie wenselijk.
De verordening is niet gekoppeld aan het bestemmingsplan maar wel aan het gebied. Er is een vergunningsplicht voor partijen die een bodemsysteem willen aanleggen. Deze vergunning wordt afgegeven door de ODRU.

Voortzetting Wet voorkeursrecht gemeenten
Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de WVG die gevestigd is voor de zuidelijke ontsluiting voortgezet op de delen van de gronden die nodig zijn voor de aanleg van de ontsluitingsweg. Op overige delen van de aangewezen percelen moet de WVG worden ingetrokken door de raad. De WVG moet worden ingetrokken omdat er geen ruimtelijke grondslag is voor de gronden die niet gebruikt worden voor de weg. De formele intrekking gaat via een raadsvoorstel dat in dezelfde raadsvergadering wordt behandeld.

Besluit hogere waarden
De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt onder andere gemotiveerd door het akoestisch onderzoek. Hieruit is gebleken dat er hogere waarden moesten worden aangevraagd op een aantal locaties in en rond het plan. Een hogere waarde wordt aangevraagd als de berekende geluidsbelasting op

een woning meer dan 2 db boven de voorkeurswaarde van 48 db is. De uiterste grenswaarde die de wet voorschrijft is 63 db. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste belasting op sommige adressen 59 db is.
Het vaststellen van hogere grenswaarden is een ambtshalve handeling, waarvoor de ODRU is gemandateerd. Het hogere waarden besluit heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Het besluit heeft zijn eigen nota van zienswijzen. Zowel het besluit als de nota van zienswijzen is bijgevoegd bij dit besluit. Op basis van de zienswijzen zijn er enkele aanpassingen aan het geluidsrapport gedaan en ook in het hogere waarden besluit is er 1 wijziging doorgevoerd. Namelijk dat voor het adres 'Vork 3' er geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd omdat de geluidsbelasting niet meer dan 2 db boven de voorkeurswaarde uitkomt.
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook het besluit hogere waarden weer ter inzage gelegd en er is een beroepsprocedure op van toepassing.

Het besluit hogere waarden is bij het bestemmingsplan gevoegd als bijlage 23 van de Bijlage toelichting. Bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan wordt het getekende besluit ter inzage gelegd.

Samenwerkingsovereenkomst
De gemeente en ontwikkelende marktpartijen hebben gezamenlijk een samenwerkingsovereenkomst voorbereid, die partijen hebben ondertekend op 20 december 2023. Partijen hebben afspraken gemaakt met als doel om te komen tot de uitvoering van het plan voor Kersenweide. Omdat via de koopsommen van de bouwkavels de door de gemeente te maken kosten verhaald worden op de verkrijgers van de bouwkavels, kwalificeert de samenwerkingsovereenkomst mede als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is het bestemmingsplan ook financieel uitvoerbaar.
Op woensdag 9 oktober 2024 is er een aanvullend addendum ondertekend door alle marktpartijen.

Beoogd effect
Het juridisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling Kersenweide. Met dit globaal bestemmingsplan is beoogd een meerjarige ontwikkeling te faciliteren. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan tot de feitelijke realisatie van Kersenweide.

Argumenten
1.1 De ontwikkeling van Kersenweide is een gewenste ontwikkeling omdat zij bijdraagt aan de oplossing van de woningnood binnen en buiten de gemeente.
Kersenweide draagt bij aan het oplossen van de heersende woningnood voor zowel haar eigen inwoners als andere woningzoekenden. De samenstelling van betaalbaarheid en inzet op een gevarieerd woningaanbod met aandacht voor 1-2 persoonshuishoudens zorgen voor een aantrekkelijke wijk voor zowel doorstromers als starters uit eigen gemeente en daarbuiten. Kersenweide is een duurzame en toekomstbestendige wijk met oog voor de rijke cultuurhistorie van de gemeente. Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende benodigde stap naar realisatie van Kersenweide.

1.2 Kersenweide is een vliegwiel om voorzieningen te versterken en de leefbaarheid in de gemeente te vergroten.
De komst van Kersenweide draagt niet alleen bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt. Met de ontwikkeling wordt ook bijgedragen aan een lokaal en regionaal fietsnetwerk, landschapsontwikkeling voor recreatie en er komt een school. Daarnaast wordt het bestaande centrum van Odijk versterkt doordat er in de wijk geen winkelgelegenheid is voorzien.

2.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord in de 'Nota van zienswijzen' en het bestemmingsplan is waar nodig aangepast.
In de 'Nota van zienswijzen' is een samenvatting opgenomen van de zienswijzen plus de gemeentelijke beantwoording daarvan. Hierbij is aangegeven of een zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan en wat de inhoud van deze aanpassingen is. Hierin zijn tevens de ambtelijke wijzigingen opgenomen. Er is geen aanleiding gevonden om de bestemmingsplanprocedure tegen te houden.

2.2 Er zijn persoonlijke gesprekken met indieners gevoerd om de zorgen zo goed mogelijk te begrijpen en tegemoet te komen zodat er een goede belangenafweging kan plaatsvinden.
Op punten waar geen wijziging van het bestemmingsplan voor kan worden gegeven is gezocht naar een procesmatige oplossing. Er zijn een aantal concrete ontwerpgerichte oplossingen die meegenomen worden in de verdere planvorming. En met verschillende inwoners wordt in de volgende fase geparticipeerd als het gaat om de inrichting van de buitenruimte rondom hun woning. Meer staat in de 'Nota van zienswijzen'

3.1 Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is een specifieke procedure te doorlopen zodat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld en Kersenweide juridisch mogelijk maakt.
De zienswijzen en het nader ambtelijk overleg vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Daarom volgt nu de fase van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is het juridisch kader dat de realisatie van Kersenweide mogelijk maakt.

4.1 De verordening geeft de gemeente de mogelijkheid regie te voeren over de ondergrond van het plangebied.
Met de vaststelling van de verordening zijn we beter in staat om regie te voeren over bodemenergiesystemen binnen het plangebied Kersenweide en kunnen we de ondergrond optimaal benutten voor de energiedoelstellingen van de gemeente. Met de aanwijzing van het interferentiegebied wordt voorkomen dat toekomstige WKO-installaties geen doorgang kunnen vinden vanwege gebrek aan geschikte ruimte in de ondergrond.

Kanttekeningen
2.1 De onderdoorgang bij De Vork is geen onderdeel van het bestemmingsplan
Veel zorgen van inwoners gaan over de onderdoorgang bij De Vork en het effect daarvan op omwonenden. Aanvullend zijn er grote zorgen over verkeer, veiligheid en doorsnijding van het dorp Odijk. Doordat de onderdoorgang niet in het bestemmingsplan zit, zijn er geen formele zienswijze op het ontwerp. Echter, de onderdoorgang is voorwaardelijk voor de aanleg van een robuuste en veilige fietsstructuur. En het is de mogelijkheid om de barrière werking van de N229 tegen te gaan voor voetgangers en fietsers. Omwonende en andere belanghebbenden worden betrokken in het ontwerpproces. Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest en er zijn gesprekken gevoerd met de direct omwonenden. In de volgende fase van de planvorming zal ook geparticipeerd worden over de inrichting van de openbare ruimte rondom de onderdoorgang.

3.1 Er kan beroep worden ingesteld
Conform artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 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 belanghebbenden.

3.2 Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, wordt de samenwerkingsovereenkomst ontbonden.
Het bestemmingsplan is onderdeel van het masterplan. Het is onlosmakelijk verbonden met de financiële afspraken met de marktpartijen. Maar ook met de andere onderdelen van het masterplan, zoals het stedenbouwkundig plan.

4.1 Een vergunningsplicht kan leiden tot vertraging.
Met de invoering van de Omgevingswet moet de ODRU een nieuw proces doorwerken. Zij geven aan dit snel te kunnen afhandelen.

Kosten, baten en dekking
Het kostenverhaal van de ontwikkeling Kersenweide is georganiseerd via de reeds ondertekende samenwerkingsovereenkomst. Per raadsbesluit op 7/03/24 is de grondexploitatie geopend. Deze periodiek geactualiseerd wordt in een separaat voorstel.

Uitvoering
Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad conform de relevante wettelijke regeling bekendgemaakt. 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.

Bijlagen
Bestemmingsplan ‘Kersenweide’
- Regels
- Toelichting
- Bijlagen regels
- Bijlagen toelichting
- plankaart

Verordening ‘Interferentiegebied bodemsystemen’

Ter inzage
-

Odijk, 12 december 2024

Burgemeester en wethouders van Bunnik,

de secretaris	de burgemeester,
dhr. M.R. van der Jagt	dhr. R. van Bennekom

gemeente Bunnik

Nummer

1330512

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2024;

b e s l u i t :

1. De ‘Nota van zienswijzen’ behorend bij het bestemmingsplan ‘Kersenweide” vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
2. Het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan “Kersenweide” (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKersenweide) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
4. De verordening ‘interferentiegebieden’ vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 12 december 2024,

de griffier,	de voorzitter,
dhr. F.J. van der Lubbe	dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

Inhoud	
Onderwerp	Bestemmingsplan Kersenweide
Datum besluit B&W	12 november 2024
Vertrouwelijke stukken	Nee
Gewenste planning	
Informatie avond	Nee
Politieke avond	Nee
Raadsvergadering	12 december 2024
Uiterste datum Raad	Nee
Agenda Commissie	
Datum bespreking	19 november 2024
Opmerkingen	