Ruimtelijk en programmatisch kader Ds. H. Pollaan 1 te Werkhoven

Datum: 26-09-2023

Aanleiding
Door twee initiatiefnemers is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van Ds. H. Pollaan 1 te Werkhoven. Het verzoek betreft een appartementencomplex met zes appartementen. De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan**.**

Gemeentelijk standpunt
Op 2 november 2021 heeft het college besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van het perceel. Na deze intentieovereenkomst hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met de ontwikkelende partij. Daaruit volgend zijn de onderstaande ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden opgesteld.

Ligging in de kern Werkhoven
De locatie ligt aan de Ds. Herm Pollaan nabij de kruising met de Beverweertseweg. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan een achterpad. Het perceel ligt tegenover Ds. H. Pollaan 4 tot en met 10. Zie figuur 1 voor de ligging van de locatie.

Figuur 1 Ligging van de locatie



Huidige situatie
Het perceel ligt aan de Ds. Herm Pollaan. Op het perceel staat een voormalig bijgebouw van een kerkgenootschap met de naam ‘Nieuw Werchinge’. Het gebouw bestaat uit 1 laag met een langskap. Het gebouw is niet meer benodigd voor de kerkvereniging, die een nieuw pand heeft aangeschaft. Aan de oost- en zuidzijde van het perceel loopt een achterpad, genaamd het Achterpad. Het Achterpad ontsluit enkele achtertuinen behorende bij woningen aan de Beverweertseweg. Nabij het perceel staat één monumentale boom en twee lindebomen. In de omgeving staan voornamelijk gebouwen bestaande uit 2 lagen met een kap. Direct naast het perceel is het appartementencomplex ‘Weerdenhof’ gelegen. Zie figuur 2 voor de huidige situatie anno september 2023.

Figuur 2 Huidige situatie





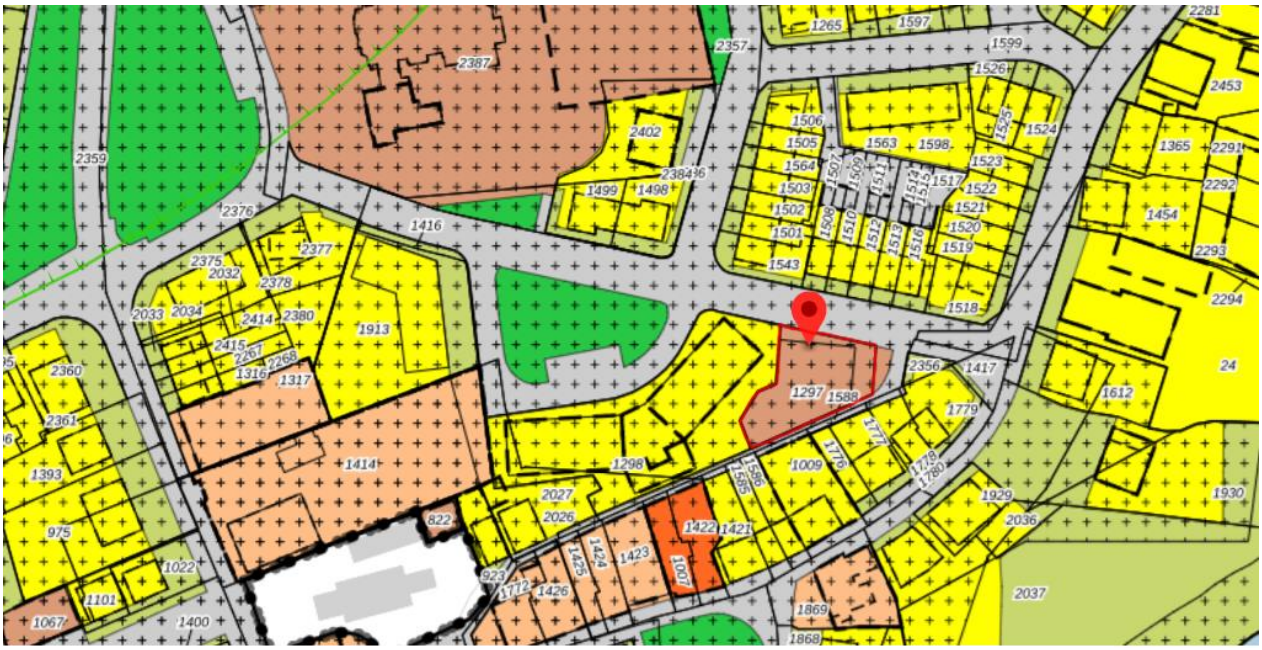
Bron: googleMaps, 2023

Algemene visie
De locatie ligt in een buurt met een sterke samenhang uit de jaren ‘70. Daarnaast zijn er diverse recentere inbreidingen in de omgeving. Bij het realiseren van bebouwing op het perceel moet aangesloten worden bij het bestaande straatbeeld en stedenbouwkundige opzet van de buurt.

Hoofdopzet
Het perceel mag worden ingevuld met meerdere (gestapelde) wooneenheden. De inbreiding dient in maat, schaal en korrelgrootte aan te sluiten bij de omliggende bebouwing en moet zich goed voegen in de bestaande stedenbouwkundige opzet van de buurt en straat. Het karakter en de massa dient aan te sluiten bij het karakter van de omliggende wijk en passend te zijn voor de grootte van het perceel. Parkeren dient achter de bebouwing plaats te vinden, zodat de auto niet aan dominantie in het straatbeeld wint.

Functie
De locatie heeft de bestemming ‘’maatschappelijk’’, zie figuur 3. De bestemming van de locatie in het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden naar een woonbestemming om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken. Tevens dient het bouwvlak aangepast te worden. Het bouwvlak beslaat in het huidige bestemmingsplan een groot deel van het perceel. Binnen de bestemming ‘Wonen’ wordt het bouwvlak altijd rondom de (toekomstige) bebouwing gelegd.

Figuur 3: huidige bestemming Ds. H. Pollaan 1 te Werkhoven



Massa
Het gebouw mag een goot- en nokhoogte krijgen van respectievelijk maximaal 6 en 10 meter. Hiermee past het nieuwe gebouw qua maat en schaal in zijn omgeving en sluit deze aan bij de standaard goot- en nokhoogte van het bestemmingsplan ‘Dorp Werkhoven 2012’. De korrelgrootte van het gebouw moet passend zijn in de omgeving.

Bij appartementen worden geen bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bergingen) buiten het hoofdgebouw gerealiseerd. Hierdoor blijft het gebouw goed herkenbaar als complex en gaat dit *verrommeling* op het perceel tegen.

Oriëntatie
De bebouwing is met de voorzijde georiënteerd op de Ds. Herm Pollaan. Bij gestapelde woningbouw moet de entree van het gebouw zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Het gebouw staat met de voorzijde aan de belangrijkste weg. Dit voorkomt anonimiteit van het gebouw en zijn bewoners en wordt aangesloten bij het bestaande straatbeeld.

Rooilijn
De bebouwing staat met de voorgevel naar de openbare ruimte toe. De gehele nieuwbouw staat zo goed als mogelijk evenwijdig aan de straat. De bebouwing heeft een minimale afstand van 3 meter tot de openbare ruimte. Deze maat is tevens de te hanteren voorgevelrooilijn.

Zijdelingse perceelafstand
De zijdelingse perceelafstand naar het complex ‘Weerdenhof’ wordt bepaald door de monumentale boom. De nieuwbouw mag niet in de kroon van de monumentale boom worden gerealiseerd en dient voldoende afstand te houden, zodat de monumentale boom niet wordt aangetast door de nieuwbouw. Aan de oostzijde van het perceel wordt bij voorkeur een minimale maat van 5 meter naar het huidige Achterpad aangehouden.

Woningtypologie
De locatie kan worden ingevuld met grondgebonden woningen en/ of appartementen.

Volkshuisvesting
De ontwikkelaar heeft het voorstel gedaan om een appartementencomplex met zes appartementen te realiseren. Het is de bedoeling om de appartementen als volgt te verdelen: vier sociale huurappartementen en twee middenhuurappartementen. Hierbij is de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' leidend. In deze verordening worden de huurprijsgrenzen aangegeven, de doelgroepen waarvoor de huurwoningen bedoeld zijn en de instandhoudingstermijn. Voor sociale huurwoningen geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar. Voor de middenhuurwoningen geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar.

De woningbouwverdeling is in afwijking van het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Visie op Wonen. Vanwege het verhogen van het percentage sociale huurwoning, ten koste van de vrijesectorwoningen, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan dit voorstel. In het op te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan wordt opgenomen dat de vier sociale huurappartementen voor minimaal 25 jaar beschikbaar blijven en de twee middenhuurwoningen minimaal voor 15 jaar beschikbaar blijven. Ook wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen dat vooraf aan iedere verhuring de gegevens van de potentiële huurder moeten worden voorgelegd ter goedkeuring aan de gemeente. De gemeente geeft vervolgens een huisvestingsvergunning af, conform de Huisvestingsverordening.

De ontwikkelaar gaat de woningen in het appartementencomplex met voorrang verhuren aan jongeren uit de kern Werkhoven. Van deze voorrang kan gebruik worden gemaakt mits dit wordt toegepast volgens de voorrangsgronden die zijn opgenomen in de geldende Huisvestingsverordening regio Utrecht voor de gemeente Bunnik.

Daarnaast speelt de ontwikkelaar nog met de gedachte om de woningen te verkopen, om zo nog enigszins rendabel te kunnen zijn. Verkoop van woningen zal in de sociale koop-sfeer plaatsvinden. Het is goed denkbaar dat in de verdere uitwerking de geplande huurappartementen worden uitgewisseld tegen goedkope koop-appartementen. De verordening Doelgroepen voorziet nog niet in een segment goedkope koop. Voor deze situatie wordt gedacht aan prijzen tot € 280.000 (kleine appartementen) of tot € 355.000. Met deze grens van € 280.000 wordt vooruit gelopen op de resultaten van het woningbehoefteonderzoek door Companen.

Het woonbeleid voorziet in de doelstelling om binnen een woningbouwontwikkeling tenminste één woning toe te wijzen als MOBW-woning. De ontwikkelaar gaat samen met de gemeente nader in gesprek om te onderzoeken of een invulling van de beleidsdoelstelling aansluit bij de doelstelling van de ontwikkeling zelf: bouwen voor de Werkhovenaren.

Verkeer
De parkeerplaatsen worden achter het gebouw gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden ontsloten via het Achterpad. De parkeerplaatsen komen hierdoor uit het straatbeeld op eigen terrein te liggen.

Parkeernormen
Er worden geen bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegekend aan de ontwikkeling. Alle benodigde parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd binnen het plangebied. Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de Nota parkeernormen Bunnik: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR623747

Duurzaamheid
Voor deze ontwikkeling wordt gestreefd naar duurzaam bouwen aan de hand van het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Het convenant kent verschillende niveaus: goud, zilver en brons, waarvoor meetbare indicatoren worden aangegeven met een set afspraken.

De eerste contacten en besluitvorming voor deze ontwikkeling dateren van voor het moment dat het convenant is getekend. Het convenant kan voor deze ontwikkeling daarom niet als harde eis worden opgelegd maar geldt als streefwaarden. De projectontwikkelaar dient een inspanning te leveren. Het streven is dat het hoogst mogelijke doel bereikt wordt binnen de financiële mogelijkheden die bouwen in

de sociale- en middenklasse biedt. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan het hergebruiken van materialen of het gebruiken van circulaire materialen. Ook is er de vraag om de woningen van duurzame warmte én koude te voorzien en daarbij airco's te voorkomen. Vanuit de gemeente zal een beleidsmedewerker met ervaring op het gebied van duurzaamheid in overleg gaan met de projectontwikkelaar. Het doel van dit gesprek is om samen met de projectontwikkelaar per duurzaamheidthema te kijken welk niveau voor dit project realistisch is.

Groen
Het groenstructuurplan 2005-2015 van de gemeente Bunnik (zie bijlage) en de Bomenverordening (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR607361) zijn van toepassing. Nabij het plangebied staan drie belangrijke bomen. Het betreffen één monumentale boom en twee lindebomen. De monumentale boom staat op particuliere grond. De twee lindebomen staan op gemeentegrond. De monumentale boom moet behouden blijven. De twee lindebomen mogen, onder voorwaarden, worden gekapt. Voor de kap van de twee lindebomen zijn voorwaarden opgenomen in een compensatievoorstel. Het compensatievoorstel betreft het planten van 12 bomen op 3 locaties. Het college heeft op 4 april 2023 ingestemd met het compensatievoorstel. Het compensatievoorstel is toegevoegd als bijlage 3. De kosten en uitvoering verbonden aan het compensatievoorstel zijn voor de initiatiefnemers.

Inrichting openbare ruimte
De inrichting van de buitenruimte (met name de openbare ruimte) dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in het Programma van Eisen Openbare Ruimte gemeente Bunnik 2020.

Beheer
De inrichting van de buitenruimte zal beheervriendelijk moeten worden gematerialiseerd. Duurzaam beheer wordt in de toekomst belangrijker. Daarom moeten de materialen zo gekozen worden dat veranderingen in beheerintensiteit zo min mogelijk invloed hebben op de beeldkwaliteit of technische staat.

Water
De ontwikkeling moet voldoen aan het Regenwaterstructuurplan gemeente Bunnik uit 2018 (https://docplayer.nl/174945275-Regenwaterstructuurplan-gemeente-bunnik.html). De inrichting van het te ontwikkelen gebied dient te voldoen aan de voorkeurstrits: vasthouden, bergen en afvoeren. Uitgangspunt is dat hemelwater binnen het plangebied dient te worden vastgehouden. Het waterhuishoudkundige plan dient afgestemd te worden op een berging van 70 mm met een minimum van 45 mm. De initiatiefnemer kan daarvoor een mathematische onderbouwing geven van de gekozen inrichting. Daarna kan gekeken worden naar de stappen bergen en, indien mogelijk, afvoeren. Zie hiervoor ook bijlage 4, infographic Water en Riolering.

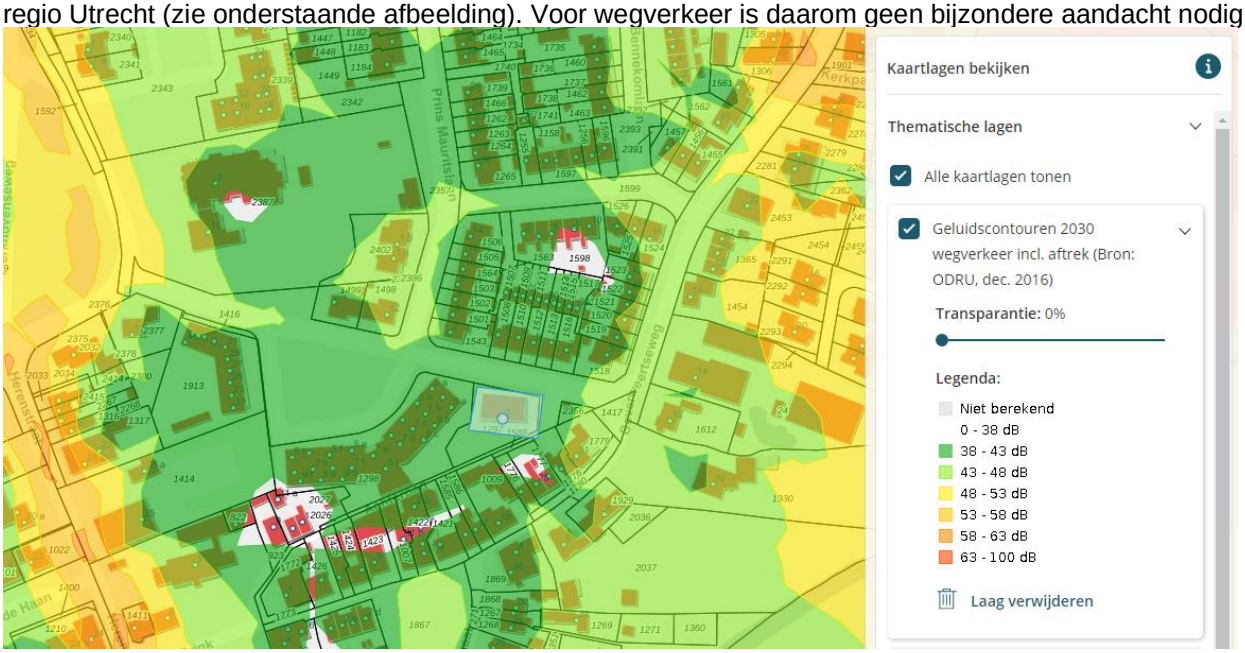
Leidingen
Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de gasleidingen van Stedin en de leidingen van Vitens. Initiatiefnemer dient dit zelf af te stemmen met deze partijen.

Externe veiligheid
De meeste risicobronnen liggen op meer dan 2 km (spoor, buisleiding, A12, bedrijven) en worden vanuit externe veiligheid niet relevant geacht. Over de N229 (ligt op ca. 250 meter) kan verkeer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit betekent dat een beperkte groepsrisicoverantwoording moet plaatsvinden. Hierbij moet aandacht besteed worden aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De veiligheidsregio moet hiervoor om advies worden gevraagd.

Archeologie
Op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (Klerks & Simons 2011, Vestigia-rapport V793) ligt het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. De bijbehorende beleidsregel (die in het huidige bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is overgenomen) is dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd als sprake is van bodemingrepen groter dan 5000 m^2 of die dieper reiken dan 1 meter beneden het huidige maaiveld. Omdat het plangebied kleiner is dan 5000 m^2 is op basis van het vastgestelde gemeentelijke beleid voor de voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch onderzoek nodig. Eventuele archeologische toevalsvondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. gemeente Bunnik) worden gemeld. De bevoegde overheid beslist dan of initiatiefnemer alsnog archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren.

Flora en fauna
De herontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbeheer. Een ecologische quickscan vooraf geeft aan met welke soorten en welke bescherming rekening gehouden moet worden, zodat de maatregelen tijdig ingepast kunnen worden. Binnen het nieuwbouwproject wordt gestreefd om de biodiversiteit te versterken.

Geluidsbelasting
Bij het realiseren van een nieuw gebouw met een geluidsgevoelige bestemming, zoals scholen en woningen, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting, als een geluidgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidzone van een weg wordt geprojecteerd. Het plangebied ligt echter niet in een geluidzone van een weg. Het plan hoeft daarom niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Het plangebied ligt in de kern van Werkhoven met 30 km/uur-wegen. De geluidbelasting is lager dan 48 dB volgens de geluidskaarten van de Omgevingsdienst regio Utrecht (zie onderstaande afbeelding). Voor wegverkeer is daarom geen bijzondere aandacht nodig.



Wel moet aandacht besteed worden aan de plaatsing van warmtepompunits in verband met de geluidbelasting op de gevels van andere woningen. Hierbij moet aandacht besteed worden aan cumulatie. Ook de interne geluidwering is van belang (tussen woningen onderling en tussen woningen en aangrenzende functies).

Bodem
Bij een planologische procedure c.q. beoordeling van de bouwaanvraag moet aandacht worden besteed aan mogelijke grondvervuiling. Hiertoe moet een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) worden overlegd. Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de bodemkwaliteit voldoet aan kwaliteitsklasse Wonen. Maar omdat een deel van de locatie in het verleden boomgaard was, wordt geadviseerd om bij het verkennend bodemonderzoek ook de parameter OCB's te onderzoeken in de toplaag (0 – 0,3 m -mv).

Afvalinzameling
Vanwege de schaal van de ontwikkeling wordt het niet realistisch geacht in te zetten op een ondergrondse afvalcontainer. De initiatiefnemer maakt ruimte voor minicontainers.

Communicatie en participatie
De gemeente hecht er waarde aan om de omgeving van een ontwikkeling vroegtijdig te betrekken bij de planvorming en de gelegenheid te bieden om hierop te reageren. Daarom vragen we initiatiefnemers een communicatie- en participatieplan op te stellen, waarbij het uitgangspunt is om in een zo'n vroeg mogelijk stadium met de buurt en belanghebbenden in overleg te gaan over hun initiatief. Door te informeren en te betrekken ontstaat er (hopelijk) meer draagvlak en kunnen ideeën, suggesties en meningen van de buurt en belanghebbenden worden meegenomen bij de verdere planvorming. In het participatieplan wordt ook

weergegeven wat met de uiteindelijke ideeën, suggesties en meningen is gebeurd en hoe deze mogelijk het plan hebben beïnvloed.

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het communicatie- en participatieproces. Hierbij gaan wij uit van tijdige en duidelijke communicatie via verschillende kanalen. Zo laten zij ook aan de buurt en belanghebbenden weten wat tijdens overleggen is opgehaald en wat zij daarmee doen.

Uiteraard is de gemeente verantwoordelijk voor de formele communicatie rondom procedures en publicaties (o.a. ter inzagelegging, bestemmingsplannen, etc.). Afhankelijk van de verdere planvorming kan de gemeente bij nieuws over het initiatief en/of project de gebruikelijke communicatiemiddelen en-kanalen inzetten, bijvoorbeeld de website (nieuws of een projectpagina), de gemeentepagina of via social media. De gemeentelijke communicatie-inzet wordt afgestemd met de initiatiefnemers.

Beeldkwaliteit
Voor deze ontwikkeling is geen beeldkwaliteitsplan nodig. Volstaan kan worden met de huidige uitgangspunten van de welstandsnota.

Bijlage 1 Convenant Duurzame Woningbouw
Bijlage 2 Afspraken Klimaatadaptief bouwen Utrecht
Bijlage 3 Compensatievoorstel bomen Ds. Herm Pollaan 1, Werkhoven
Bijlage 4 Infographic Water en Riolering