

Aan : De leden van de gemeenteraad

Van : College van B&W

Datum : 11 oktober 2022

Onderwerp : Woningbouwontwikkeling Engweg 2A in Bunnik

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Op 4 oktober 2021 hebben initiatiefnemers een vooroverlegplan ingediend voor de herontwikkeling van perceel Engweg 2A in Bunnik. De gemeente heeft op basis hiervan een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarin intentie-afspraken zijn opgenomen voor het vervolg van deze woningbouwontwikkeling.

Vooroverlegplan en intentieovereenkomst

Op de locatie Engweg 2A in Bunnik is nu nog een KPN gebouw aanwezig. Dit gebouw verliest zijn functie per 2023 en is daarom verkocht aan de initiatiefnemers. Zij hebben een vooroverlegplan ingediend wat uitgaat van sloop van het KPN gebouw en de nieuwbouw van 10 appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. De appartementen hebben een verschijningsvorm van twee lagen met een kap passend binnen de maximale goot- en bouwhoogte in aansluiting op de huidige woonbuurt. Het vooroverlegplan is in de bijlage opgenomen.

De gemeente heeft op basis hiervan een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarin intentie-afspraken zijn opgenomen voor het vervolg van deze woningbouwontwikkeling.

Planologische situatie en vervolgprocedure

De ontwikkeling van 10 appartementen past binnen de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012. Deze locatie heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'gemengd -1' waarbinnen de woonfunctie past. Om deze appartementen te realiseren is (slechts) een omgevingsvergunning nodig. Omdat het bestemmingsplan hier niet voor gewijzigd te worden, doorloopt het college de procedure van de nog aan te vragen omgevingsvergunning. De gemeenteraad hoeft hierdoor geen besluiten te nemen voor het realiseren van dit project.

Ondanks de beperkte sturingsmiddelen vanuit de gemeente zijn de initiatiefnemers bereid om tegemoet te komen aan verschillende wensen en ambities van de gemeente

Het toetsingskader voor de gemeente bij het toetsen van een omgevingsvergunning is voor deze locatie het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de welstandscriteria. Deze ontwikkeling past binnen deze kaders. Dit betekent dat de initiatiefnemers met een omgevingsvergunning dit bouwplan kunnen realiseren. De gemeente heeft in deze specifieke situatie formeel geen mogelijkheden om andere gemeentelijke wensen en ambities af te dwingen, bijvoorbeeld op het gebied van volkshuisvesting. De gemeente kan daarom helaas geen eisen stellen van het realiseren van sociale huurwoningen en midden huur woningen vanuit de Visie op wonen Bunnik 2017-2021.

Ondanks voorgaande zijn de initiatiefnemers in gesprek gegaan met de gemeente om te kijken welke gemeentelijke wensen en ambities gerealiseerd kunnen worden in dit project.

In de intentieovereenkomst is vanuit deze gesprekken opgenomen dat de initiatiefnemers vrij zijn in hun keuze om de appartementen te verhuren of te verkopen. In het geval de initiatiefnemers er voor kiezen de woningen te gaan verhuren, heeft de gemeente in de intentieovereenkomst toch een aantal volkshuisvestelijke eisen en randvoorwaarden opgenomen die in gemeentelijk belang zijn. Dit zijn o.a.: het 'aftoppen' van de huurprijs van 8 van de 10 midden huur appartementen voor de periode van



gemeente Bunnik Informatienota

minimaal 15 jaar, het opnemen van een zelfbewoningsplicht en het als eerste aanbieden aan inwoners van de gemeente Bunnik.

Daarnaast zijn de initiatiefnemers bereid om nadere afspraken te maken op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Zo is o.a. een inspanningsverplichting opgenomen op het gebied van klimaat adaptief bouwen, biodiversiteit, hitte stress en waterberging. Er worden principes gehanteerd van natuur inclusief bouwen met ruimte voor flora en fauna en er komen laadmogelijkheden voor elektrische auto's en fietsen.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemers informeren de buurt nog nader over het vooroverlegplan en organiseren hiervoor een inloopbijeenkomst.

Grenzend aan de locatie Engweg 2A ligt een gemeentelijk speelterreintje. Vanuit de wijk Engboogerd is in participatie met buurtbewoners een nieuw ontwerp voor dit speelterreintje gemaakt. De plannen voor de appartementen worden in participatie nog afgestemd op dit nieuwe ontwerp van het speelterreintje zodat beide plannen goed op elkaar aansluiten.

Bijlage

Vooroverlegplan oktober 2021