

Ruimtelijke en programmatisch kader Krommerijnstraat (t.o.v. 13-19) te Bunnik

Datum: 01-03-2023

Aanleiding

Door Nero projectontwikkeling Bunnik B.V. is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van Krommerijnstraat ongenummerd t.o.v. 13 - 19. Het verzoek betreft een appartementencomplex met zes appartementen. De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Op 31-08-2021 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een ontwikkeling van het perceel. Hiertoe zijn onderstaande ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden opgesteld.

Ligging in de kern Bunnik

De locatie ligt aan de Krommerijnstraat. Historisch gezien behoort dit perceel toe aan de boerderij aan de Langstraat 33. Door de ontwikkeling van diverse woningbouwprojecten is dit perceel omsloten door bebouwing en is het boerenerv verwaterd. De bebouwing rondom de locatie is in de periode van eind jaren '50 begin jaren '60 van de vorige eeuw gerealiseerd.

Huidige situatie

Het perceel ligt aan de Krommerijnstraat. Op dit moment is het perceel onbebouwd. Er groeit voornamelijk gras en enkele struiken. Het perceel is aan drie zijden omsloten door achtererven van bestaande woningen. Aan de westzijde ligt een achterpad langs het perceel. Het perceel wordt regelmatig gemaaid op verzoek van omwonenden.

Algemene visie

De locatie ligt in een woonwijk met een sterke samenhang uit de jaren '50/'60. Het perceel heeft geen relatie meer met de boerderij. Invulling van de locatie met woningbouw is hierdoor mogelijk. Bij het realiseren van bebouwing op het perceel moet aangesloten worden bij het bestaande straatbeeld en stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Hoofdpopzet

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 een woonbestemming. De bestemming van de locatie in het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd. Op het perceel ontbreekt een bouwvlak.

Massa

Het gebouw mag een goot- en nokhoogte krijgen resp. van 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 Bunnik 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 Krommerijnstraat. Bij gestapelde woningbouw moet de entree van het gebouw zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Dit voorkomt anonimiteit van het gebouw en zijn bewoners en sluit aan bij het bestaande straatbeeld.

Het is eventueel mogelijk om niet de hoofdentree, maar alleen de entree van de onderste appartementen te richten op de openbare ruimte. De gezamenlijk entree voor bovenliggende appartementen kunnen dan

mogelijk uit het zicht worden gerealiseerd. Deze oplossing vraagt echter om een heldere routing over het perceel heen naar de centrale entree voor de overige gebruikers en bezoekers.

Rooilijn

De bebouwing staat met de voorgevel naar de openbare ruimte toe. De gehele nieuwbouw staat evenwijdig aan de straat en heeft een minimale afstand van 3 meter tot de openbare ruimte. De maat is tevens de te hanteren voorgevelrooilijn. Eventuele ondergeschikte elementen mogen door deze voorgevelrooilijn heen.

Zijdelingse perceelafstand

Er wordt een minimale maat van 2,5 meter vanuit de zijgevel naar naastgelegen percelen aangehouden.

Woningtypologie

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

Volkshuisvesting

De Visie op Wonen 2017-2021 geldt als uitgangspunt. Hierin is de verdeling opgenomen van 30% sociale huur, 40% middenhuur (waarvan 10% goedkope koop) en 30% vrije sector. De sociale huur dient in beheer en eigendom ondergebracht te worden bij een woningbouwcorporatie.

De ontwikkelaar heeft het voorstel gedaan om een appartementencomplex met zes appartementen te realiseren. De appartementen worden als volgt verdeeld: twee sociale huurappartementen, twee vrije sector huurappartementen in de midden categorie en twee appartementen in de dure categorie. De verdeling van categorieën is gekoppeld aan de opbouw van het gebouw (twee per verdieping). De ontwikkelaar wenst daarnaast de appartementen in eigen beheer te verhuren, zoals overeengekomen in punt 4.2 van de intentieovereenkomst

Het voorstel van de ontwikkelaar is afwijkend van het gemeentelijke beleid, zoals verwoord in de Visie op Wonen. Vanwege de logica in het voorstel van de ontwikkelaar wordt ingestemd met deze afwijking op de woonvisie voor dit plan. Bij een alternatief ontwerp en/of opzet, komt deze verdeling te vervallen en wordt opnieuw getoetst aan de Visie op Wonen. In het op te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen dat de twee sociale huurappartementen en de twee appartementen in de midden categorie huur voor minimaal 50 jaar (levensduur project) als zodanig beschikbaar blijven. In de op te stellen anterieure overeenkomst worden maximale huurprijzen voor de categorie sociale huur en de midden categorie opgenomen waaronder afspraken over maximale huurverhogingen. 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.

Verkeer

De parkeerplaatsen worden achter het gebouw gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden ontsloten via de westzijde van het perceel op de Krommerijnstraat. De ontsluiting van het perceel gebeurt in combinatie met het bestaande achterpad en wordt gerealiseerd door middel van een verhoogde inritconstructie. Voor deze ontsluitingsweg dient een minimale maatvoering van 3,5 meter in de breedte te worden gerealiseerd. Het doorbreken van de parkeerstrook in de Krommerijnstraat wordt tot een minimum beperkt, zodat er geen verlies van algemene parkeerplaatsen optreedt. Onderzocht kan worden of een combinatie van het achterpad en ontsluiting mogelijk is. Algemene parkeerplaatsen in de openbare ruimte die komen te vervallen dienen te worden gecompenseerd.

In de Krommerijnstraat zijn twee invalideparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn niet meer toegewezen aan specifieke invalide personen. Een invalideparkeerplaats komt te vervallen ten behoeve van de ontsluiting van het perceel. De andere invalide parkeerplaats wordt weer ingezet voor algemeen gebruik. Hierdoor neemt het aantal algemene parkeerplaatsen toe.

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> De ontwikkelaar heeft toegezegd loze leidingen aan te leggen, zodat alle parkeerplaatsen in de toekomst kunnen worden voorzien van een laadpaal.

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 over deze ontwikkeling dateren van voor het moment dat het convenant is getekend. Het convenant wordt voor deze ontwikkeling niet als harde eis opgelegd. De projectontwikkelaar dient wel een inspanning te leveren om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het convenant. Vanuit de gemeente gaat een beleidsmedewerker met ervaring op het gebied van duurzaamheid in overleg met de projectontwikkelaar. Het doel van dit gesprek is om samen met de projectontwikkelaar per duurzaamheidsthema 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. De bestaande bomen in het plangebied worden zoveel als mogelijk ingepast. De bomen langs de randen van het plangebied dienen behouden te worden. Door zo vroeg mogelijk een bomeneffectrapportage uit te voeren kunnen relevante bomen en eventueel ook ander waardevol groen ingepast worden in de plannen.

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 steeds belangrijker. Daarom moeten de materialen zo gekozen worden dat veranderingen in beheerintensiteit geen 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 voorkeurs trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Uitgangspunt is dat hemelwater binnen het plangebied dient te worden vastgehouden. Het waterhuishoudkundige plan dient afgestemd te worden op een bui van 70 mm. De initiatiefnemer dient een mathematische onderbouwing te geven van de gekozen inrichting. Pas daarna kan gekeken worden naar de stappen bergen en eventueel mogelijk afvoeren.

De riolering in de Krommerijnstraat is aangesloten op een gemaal. Mogelijk zorgt de ontwikkeling met de extra last op het gemaal er voor dat het huidige capaciteit van het gemaal niet toereikend is. Kosten om het rioleringsstelsel en gemaal aan te passen op de behoefte van de ontwikkeling dienen door de initiatiefnemer te worden gedekt. Dit dient te worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er moet minimaal worden voldaan aan de eisen van het Waterschap HDSR ten aanzien van waterberging (watertoets).

Leidingen

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

Externe veiligheid

Er dient rekening mee worden gehouden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt van een gifvolksscenario betreffende de rijksweg A12 of de spoorroute 71. Gezien de beperkte populatietoename door dit initiatief wordt de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid echter voldoende geacht. Bij het uitgewerkte plan geeft de VRU een definitief advies

Archeologie

Op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (Klerks & Simons 2011, Vestigia-rapport V793) ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting. De bijbehorende beleidsregel (die in het huidige bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 is overgenomen) is dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd als sprake is van bodemingrepen groter dan 5000 m², die tevens dieper reiken dan 1

meter beneden het huidige maaiveld. Omdat het plangebied kleiner is dan 5000 m² is op basis van het vastgestelde gemeentelijke beleid voor de voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch onderzoek nodig.

Uit recente archeologische onderzoeken in de omgeving blijkt echter dat in de bodem van het plangebied archeologische resten vanaf de IJzertijd (800 v. Chr. – 12 na Chr.) en Romeinse Tijd (12 – 450 na Chr.) aanwezig kunnen zijn op oude oevers van de Kromme Rijn. Advies is om een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uit te laten voeren.

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 de biodiversiteit versterkt en worden de principes gehanteerd van natuurinclusief bouwen met ruimte voor flora en fauna.

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. Gezien de grote afstand tot de A12 (zonebreedte 600 meter), het spoor (zonebreedte 600 meter) en de Provincialeweg/Stationsweg (zonebreedte 200 meter) hoeft het plan de geluidshinder van deze wegen en de spoorlijn niet te toetsen. Echter is in de jurisprudentie vastgelegd dat naast de zoneplichtige wegen ook rekening gehouden dient te worden met 30 km/uur wegen. Het plan dient daarom wel getoetst te worden op de 30 km/uur wegen. In ieder geval adviseren we bij elke woning een geluidluwe gevel te realiseren voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Bodem

Bij planologische procedure c.q. beoordeling van de bouwaanvraag moet aandacht worden besteedt aan mogelijke grondvervuiling. Hiertoe moet een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) worden overlegd. Er wordt onder andere aandacht gevraagd voor de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen, omdat binnen het plangebied in het verleden een boomgaard in gebruik is geweest.

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.

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 overleg(en) 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