

Raadsvergadering
01-11-2018

Nummer
18-099

Onderwerp: Verklaring Van Geen Bedenkingen Provincialeweg 77 Bunnik

Aan de raad,

Onderwerp
Provincialeweg 77 Bunnik.

Gevraagde beslissing

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het bouwplan Provincialeweg 77 Bunnik.

Grondslag

Wet ruimtelijke ordening.
Bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011.
Collegebesluit 9 mei 2017.
Open Huis 1 juni 2017.

Inleiding

Op de locatie Provincialeweg 77 in Bunnik is een woonboerderij aanwezig met de status van Rijksmonument. De woonboerderij is recentelijk verkocht en de nieuwe eigenaar wenst het pand geheel te renoveren. Om deze renovatie en het toekomstig onderhoud te financieren is de initiatiefnemer voornemens om het pand te splitsen in een woning in het voorhuis en 12 zelfstandige woonunits voor verhuur aan studenten en starters verdeeld over de deel, de hooiberg en het atelier. De woonunits betreffen 10 studio's met eigen badkamer en keuken met een oppervlakte van circa 30m² tot 40m² en twee appartementen met een aparte slaapkamer tot 58m². De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Bunnik 2011" en heeft een woonbestemming. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Afwijking van het toegestane gebruik met het kruiselgevallebeleid is niet mogelijk omdat het een locatie in het buitengebied betreft. De ontwikkeling kan wel worden mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingbesluit. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Inmiddels zijn alle benodigde documenten voor vergunningverlening gereed voor terinzagelegging.

Beoogd effect

Het in stand houden van een Rijksmonument onder voorwaarde dat dit gepaard gaat met een goede ruimtelijke ordening op het perceel Provincialeweg 77 in Bunnik.

Argumenten

1.1 Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is getoetst en voorgelegd aan de Rijksdienst cultureel erfgoed (Rce), Omgevingsdienst regio Utrecht (Odru), Mooisticht en de Provincie Utrecht. In overleg met deze instanties is de uiteindelijke aanvraag inclusief ruimtelijke onderbouwing tot stand gekomen.

1.2 Maatregelen geluidsbelasting

Vanwege de korte afstand tot de Provincialeweg (N411), de Baan van Fectio, de A12 en de spoorlijn Utrecht-Driebergen/Zeist zijn er geluidsreducerende maatregelen nodig om tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. Om deze reden zijn een aantal dove gevels (zonder te openen delen) opgenomen in het plan. Daarnaast stelt de Odru in opdracht van de gemeente Bunnik voor deze locatie hogere waarden vast die binnen de wettelijk

vastgestelde afwijkingsnormen voor geluidsbelasting mogelijk zijn. Het hogere waardebesluit wordt gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

1.3 Verklaring van geen bedenkingen benodigd

Een omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingsbesluit is een bevoegdheid van het college, maar de vergunning mag pas worden verleend nadat de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. De gemeenteraad wordt gevraagd om een Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor het plan Provincialeweg 77 Bunnik af te geven.

Kanttekeningen

1. Vermindering aantal wooneenheden

In het vooroverlegplan werd uitgegaan van het toevoegen van 16 wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Het uiteindelijke plan omvat een toevoeging van 12 wooneenheden, omdat bij dit lagere aantal de waardevolle elementen van het Rijksmonument beter behouden kunnen blijven.

Kosten, baten en dekking

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten die het plan met zich meebrengt komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de kosten die verbonden zijn aan het doorlopende van de planologische procedure. Dit is vastgelegd in de ondertekende anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na verlening van de vergunning kan de initiatiefnemer de verbouwwerkzaamheden aanvangen.

Bijlagen

1. Collegebesluit 9 mei 2017.
2. Besluitenlijst Open Huis 1 juni 2017.

Ter inzage

Na besluit van de raad wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Indien er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend, kan de vergunning vervolgens worden verleend.

Odijk, 09-10-2018

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester, wnd.

dhr. mr. G. Veenhof dhr. R. van Schelven



gemeente Bunnik

Nummer 18-099

Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

inzake de verlening van de omgevingsvergunning Provincialeweg 77 Bunnik.

De raad van de gemeente Bunnik;

Gezien:

- De ingekomen aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van 12 wooneenheden binnen de bestaande bebouwing met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan "Buitengebied Bunnik 2011";
- Het plan Provincialeweg 77 Bunnik niet met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of de lijst van kruimelgevallen vergund kan worden (Bijlage 1 bij raadsvoorstel 03-03-2011);
- In het kader van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo het mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen (projectafwijkingsbesluit), indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overwegende dat:

- Het college (voorstel 9 mei 2017) bereid is om de omgevingsvergunning te verlenen;
- Het college bevoegd is tot het verlenen van de omgevingsvergunning, maar er wel een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is;
- Het plan voor het toevoegen van 12 wooneenheden binnen de bestaande bebouwing voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- De indieners van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning zullen worden gehoord en de ingebrachte zienswijzen worden beoordeeld.

besluit:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven te behoeve van het bouwplan Provincialeweg 77 Bunnik.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 01-11-2018

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

