

Aan de Gemeenteraad van Bunnik
Postbus 5
3980 CA Bunnik

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rhijnhaeghe
Bunnik,november/december 2017

Geacht College,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Rhijnhaeghe. Dit plan is gebaseerd op een plan van projectontwikkelaar Sustay. Daar waar in deze zienswijze gesproken wordt over het plan Sustay wordt het ontwerpbestemmingsplan bedoeld.

In 2016 is al een plan ingediend door dezelfde projectontwikkelaar, Sustay, met 116 woningen. Dat plan is toen unaniem door B&W afgewezen omdat het niet voldeed aan de doelstelling dat Bunnik dorps, groen en ruimtelijk moet blijven. Daarna is er onderhandeld tussen de gemeente en de projectontwikkelaar en hebben beide partijen water bij de wijn gedaan, zo is door de gemeente bevestigd. De projectontwikkelaar gaat minder woningen bouwen (91). Ondanks deze vermindering zijn de appartementsgebouwen even hoog en massaal gebleven als in het destijds afgewezen plan uit 2016. Daarmee verkwanselt de gemeente alsnog haar belangrijkste doelstelling en laat zich leiden door het financiële belang van projectontwikkelaar.

De gemeente negeert ook het initiatief van de wijkvereniging (burgers) dat een alternatief plan heeft voorgesteld, waarbij Bunnik wel dorps, groen en ruimtelijk blijft.

Mijn bezwaren zijn het gevolg van het feit dat de gemeente haar eigen doelstellingen in dit plan heeft laten varen.

Aantal woningen: In 2016 is een eerder plan van Sustay afgewezen vanwege het grote aantal woningen (116). Nu worden er 91 woningen (80/hectare) gebouwd. In vergelijking tot het dorpse karakter van onze wijk en het dorp (20-25 woningen/hectare) is dit aantal nog steeds te hoog.

Hoogte gebouwen: De geplande appartementsgebouwen worden 14-17 meter hoog (17 meter is vergelijkbaar met 6 verdiepingen) en daarmee het hoogste wooncomplex van Bunnik. De gevellengte is totaal ca. 150 meter. Deze hoogte en omvang is volledig in strijd met het uitgangspunt van de gemeente dat de schaal en maat dorps moet zijn.

Zichtbare groen: Een heel belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de huidige situatie is de brede (15-20 meter) en parkachtige groene zoom rondom het gebouw (zie hfst. 2.1 van de Toelichting op het bestemmingsplan, voortaan genoemd Toelichting). Deze gaat voor 80% verloren door het voorgestelde plan, inclusief 18 bomen. Er blijft slechts een strookje van 5 meter over. Daardoor gaat een groot deel van de ruimtelijke kwaliteit verloren terwijl, volgens de Strategische Agenda, nieuwe bebouwing op inbreidingslocaties, juist ruimtelijke kwaliteit moet toevoegen.

Afstand tot het trottoir: De appartementsgebouwen komen op slechts 5 meter afstand te staan vanaf het trottoir. In combinatie met de hoogte (14-17 meter) en de lengte (totaal ca. 150 meter) zullen de gebouwen een massaal, en sterk stedelijk karakter krijgen. Ook dit is in strijd met de doelstellingen van de gemeente.

Profiel van de van Zijldreef: De van Zijldreef is onderdeel van de groene hoofdstructuur van de wijk. Het groene karakter van de wijk heeft aan de ingang van de wijk, langs het eerste stuk tussen de Provinciale weg en de Kennedylaan, een extra accent gekregen door het ruime profiel van de van Zijldreef en vooral door de grote tuin rondom Rhijnhaeghe. Dit accent gaat bij uitvoering van het bestemmingsplan volledig verloren. In de randvoorwaarden van dit plan (zie Toelichting hfst.2.2 , ad.2) staat zelfs: “het groene karakter bij de entree van de wijk op de locatie Rhijnhaeghe moet behouden blijven”. Geconstateerd wordt dat aan deze voorwaarde niet wordt voldaan.

Dorps karakter: Volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de Toelichting (hfst. 2.2) is langs de van Zijldreef en de Provinciale weg geen stedelijke gesloten wand wenselijk. Een hoekvormig gebouw met een totale lengte van ca. 150 meter, met slechts een enkele doorgang van 12 meter, met een hoogte van 14-17 meter, zoals volgens het plan wordt gebouwd, heeft een sterk stedelijk karakter. Daarmee verdwijnt het dorpse karakter en dat is in strijd met de Strategische Agenda.

Parkeerplaatsen: In het plan wordt ervan uitgegaan dat er 8 nieuwe parkeerplaatsen langs de van Zijldreef worden aangelegd. Ook dit tast het extra ruime profiel van de van Zijldreef aan. Bovendien gaat hiermee ook openbaar groen verloren. Tevens wordt, volgens het plan, gebruik gemaakt van de bestaande openbare parkeerplaatsen langs de Kennedylaan (totaal 16). Dit is in strijd met de Parkeernota Bunnik uit 2008. Hierin staat dat, voordat openbare parkeerplaatsen mogen worden gebruikt, er eerst een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de parkeerdruk in de omgeving. Want een nieuwe ontwikkeling mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken. Nu al is er in deze omgeving sprake van een grote parkeerdruk. Die zal nog extra toenemen als gevolg van de uitvoering van dit plan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: In de Toelichting op het bestemmingsplan(hfst.6) wordt gesteld dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Dit wordt aangetoond door te wijzen op een informatieavond in maart 2016! Maar toen werd het plan uit 2016 gepresenteerd en dat plan is volledig afgewezen door B&W. Dit is dus een onjuiste argumentatie. In het hele voortraject van het plan 2017, wat nu aan de orde is, heeft de projectontwikkelaar op geen enkele manier contact gezocht met de wijkvereniging. Zelfs na een verzoek daartoe van de wijkvereniging zelf is daarop niet ingegaan. Er is dus geen maatschappelijk draagvlak gezocht en gevonden, en dit terwijl ook in kaders voor dit project staat dat het college Sustay zal vragen de buurt te betrekken bij het uitwerken van de plannen.

Op basis van het bovenstaande verwijs ik het ontwerp bestemmingsplan af en ik ondersteun het alternatieve plan van de wijkvereniging, namelijk het op dezelfde locatie als het huidige kantoor, een appartementsgebouw realiseren.

Handtekening:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Email: