

**Raadsvergadering**  
20 april 2023

**Zaaknummer**  
1228675

---

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan, inclusief beeldkwaliteitsplan, 'Rijnseweg 3 te Odijk'

---

Aan de raad,

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan, inclusief beeldkwaliteitsplan, 'Rijnseweg 3 te Odijk'

**Gevraagde beslissing**

1. Het bestemmingsplan 'Rijnseweg 3 te Odijk', inclusief beeldkwaliteitsplan (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKRijnseweg3-va01) in digitale en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rijnseweg 3 Odijk' vast te stellen;

**Grondslag**

Wet Ruimtelijke Ordening (Wro)  
Bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 en Parapluherziening  
Collegebesluit 15 december 2020 (vooroverleg)  
Collegebesluit 20 december 2022 (ter inzagelegging ontwerpplan)  
Raadsbesluit 28 januari 2021 (vooroverleg)

**Inleiding**

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Rijnseweg 3 te Odijk heeft in 2020 een vooroverlegplan ingediend voor functiewijzing van 'agrarisch' naar 'wonen'. Het bedrijf omvat ca. 2.700 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing, alsmede een bedrijfswoning. Met de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat ruimte voor de bouw van twee nieuwe woningen. Uw raad heeft op 28 januari 2021 in principe ingestemd met het initiatief en richting meegegeven voor de verdere uitwerking.

Op basis van de eerdere besluitvorming en de gedane aanbevelingen is het initiatief verder uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft samen met de landschapscoördinator van de Stuurgroep Kromme Rijnstreek de indicatieve landschappelijke inpassing verder uitgewerkt en geconcretiseerd voor deze specifieke plek aan de Rijnseweg. Ook Mooisticht is betrokken geweest voor de verankering van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Deze is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, welke is geïntegreerd in het plan. Het beeldkwaliteitsplan zal eveneens aan uw raad worden voorgelegd ter vaststelling, als nieuw beleidskader voor ruimtelijke kwaliteit.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedeeld met de vaste overlegpartners, waaronder provincie en waterschap (HDSR). Ook heeft de omgevingsdienst ODRU geadviseerd op de relevante milieuaspecten. De partners hebben ingestemd met het plan. Aansluitend is het ontwerpbestemmingsplan, inclusief ontwerp-beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage ligging zijn geen zienswijzen ontvangen. Hiermee is de procedure thans zo ver gevorderd dat het bestemmingsplan, inclusief beeldkwaliteitsplan, ter vaststelling kan worden voorgelegd aan uw raad.

Parallel aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ook een hogere waardenprocedure in het kader van de Wet geluidhinder doorlopen. De nieuwe te bouwen woningen liggen namelijk binnen de invloedssfeer van de A12. Deze procedure is gemandateerd aan de ODRU. Tijdens de inzagetermijn zijn ook tegen dit onderdeel geen zienswijzen ingediend. De ODRU stelt het 'Besluit hogere waarden' vast

overeenkomstig het ontwerpbesluit. Dit gebeurt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Rijnseweg 3 te Odijk en de realisatie van twee extra woningen op de voormalige bedrijfskavel in een goede landschappelijke inpassing en de borging hiervan in een partiële herziening van het bestemmingsplan.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan op eerdere besluitvorming*

Het plan vloeit voort uit de besluitvorming van uw raad op de voorgenomen bedrijfsbeëindiging en de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Dit in combinatie met de sloop van circa 2.700 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing, de realisatie van twee nieuwe woningen en een goede landschappelijke inpassing. Het initiatief is in het voorliggende bestemmingsplan planologisch vertaald en geborgd.

#### *1.2 Het plan is landschappelijk zorgvuldig ingepast*

Tijdens de bespreking van het vooroverleg is er aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer heeft een landschapsarchitect in de arm genomen en deze heeft samen met de landschapscoördinator de planvorming verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Deze uitwerking is verwerkt in het bestemmingsplan. De uitvoering hiervan wordt tevens geborgd in een anterieure overeenkomst.

#### *1.3 In het beeldkwaliteitsplan is de beoogde ruimtelijke kwaliteit geborgd*

De welstandscommissie Mooisticht is in de voorbereidingsfase betrokken geweest bij de verdere uitwerking van het plan. Dit heeft geresulteerd in een beeldkwaliteitsplan dat is geïntegreerd in het bestemmingsplan. Dit plan kan fungeren als nieuw toetsingskader voor de toekomstige bouwplannen op het aspect ruimtelijke kwaliteit.

#### *1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpplan, inclusief beeldkwaliteitsplan, heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daardoor ongewijzigd ter vaststelling worden voorgelegd.

#### *1.5 De vaststelling van het bestemmingsplan is voorbehouden aan de raad*

Na instemming met het vooroverleg heeft ons college de procedure rondom het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorbereid. De vooroverlegpartners zijn geconsulteerd en het ontwerpplan is ter inzage gelegd. De vaststelling is voorbehouden aan uw raad.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 De planvorming staat los van het initiatief van de KNVB voor de aanleg van bos en natuur*

De KNVB heeft een plan in voorbereiding voor de aanleg van bos/natuur aan de Rijnseweg. Dit als onderdeel van een doorontwikkeling van de campus in de gemeente Zeist. Dit plan is medio verleden jaar gepresenteerd in het Open Huis. Het voorliggende bestemmingsplan staat los van dit initiatief. Bij de uitwerking/ concretisering van de landschappelijke inpassing voor dit initiatief is er op ingezet dat het voorliggende plan zowel op zichzelf, als in combinatie met de plannen van de KNVB, resulteert in een goede landschappelijke inpassing en aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit

### **Kosten, baten en dekking**

De kosten die zijn gemoeid met deze planologische procedure, worden gedekt uit de leges die voor een dergelijk verzoek van toepassing zijn. De gemeente is daarnaast wettelijk verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit is gedaan door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn o.a. het kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade opgenomen.

### **Uitvoering**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tijdens de periode van terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State en tevens schorsing van het vaststellingsbesluit aanvragen bij de Voorzitter van deze Afdeling.

**Bijlagen**

Bestemmingsplan Rijnseweg 3 Odijk, inclusief beeldkwaliteitsplan

**Ter inzage**

-

Odijk, 14 maart 2023

Burgemeester en wethouders van Bunnik,  
de secretaris de burgemeester,

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Bennekom



gemeente Bunnik

Nummer

1228675

## De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023;

### **b e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan 'Rijnseweg 3 te Odijk', inclusief beeldkwaliteitsplan (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKRijnseweg3-va01) in digitale en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rijnseweg 3 Odijk' vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 20 april 2023,

de griffier,

Dhr. F.J. van der Lubbe

de voorzitter,

dhr. R. van Bennekom

**Procedure raadsvoorstel / -besluit**

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Rijnseweg 3 te Odijk	JA
Bijgevoegde stukken	Bestemmingsplan Rijnseweg 3 Odijk, inclusief beeldkwaliteitsplan	JA
Ter inzage		NEE
Inhoud besluit B&W	1. De raad voor te stellen om: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Het bestemmingsplan 'Rijnseweg 3 te Odijk', inclusief beeldkwaliteitsplan (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKRijnseweg3-va01) in digitale en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;</li> <li>b. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rijnseweg 3 Odijk' vast te stellen;</li> </ol> 2. Het besluit van de ODRU inzake het 'Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder' gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te leggen.	
Datum besluit B&W	14 maart 2023	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden		
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	6 april 2023	
Raad	20 april 2023	
Uiterste datum Raad	20-04-2023	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	21 maart 2023	
Opmerkingen		