

Raadsvergadering

26-10-2017

Nummer

17-083

Onderwerp Bestemmingsplan 'Molenspoor 1 Werkhoven'

Aan de raad,

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Molenspoor 1 Werkhoven'.

Gevraagde beslissing

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven vast te stellen overeenkomstig bijlage 1 bij dit besluit;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven;
3. Het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKmolenspoor1-va01) in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijlage 2 bij dit besluit.

Grondslag

Wet ruimtelijke ordening.

Relatie met Strategische Agenda

Het betreft een initiatief van derden die al langere tijd loopt van voor de Strategische Agenda.

Inleiding

Voortraject

In eerdere besluitvorming (25-11-2014) zijn kaders gesteld voor de ontwikkeling op Molenspoor 1 te Werkhoven. Deze kaders bevatten sloop van bebouwing, landschappelijke inpassing en aanwijzing van de woning en bedrijfsruimte aan huis. In het Open Huis (18-12-2014) is de haalbaarheid van enkele milieuaspecten ter sprake gekomen. Naar aanleiding hiervan heeft spuitzoneonderzoek en overleg met eigenaren van naastgelegen percelen plaatsgevonden. Nadien heeft de initiatiefnemer een ontwerp bestemmingsplan laten opstellen, waar de onderzoeksresultaten in verwerkt zijn. De aanleg van windhagen, landschappelijke inpassing en het kostenverhaal zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met de gemeente (8-2-2017). De initiatiefnemer is er in dit stadium niet in geslaagd om bepaalde afspraken vast te leggen met nabijgelegen fruittelers.

Ontwerpplan

Op 31 januari 2017 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan "Molenspoor 1 Werkhoven". Het ontwerp bestemmingsplan "Molenspoor 1 Werkhoven" heeft vervolgens van 10 februari 2017 tot en met 23 maart 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is 1 zienswijze binnengekomen van nabijgelegen fruittelers aan het Molenspoor. In de zienswijze wordt met name de onderbouwing (op basis van spuitzoneonderzoek) van het woon- en leefklimaat op het perceel Molenspoor 1 in twijfel getrokken.

De zienswijze is door de initiatiefnemer voorgelegd aan het onderzoeksbureau om tot een beantwoording te komen. Hieruit is naar voren gekomen dat er op een aantal onderdelen van het plan aanpassingen noodzakelijk zijn om een verantwoord woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. In de Nota van zienswij-

zen (zie bijlage 1) worden deze onderdelen benoemd en aangegeven tot welke aanpassingen dit leidt in het bestemmingsplan.

Intermediair

Al langere tijd zijn de nabijgelegen fruittelers bezorgd over de gevolgen van de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De maatregelen die zijn opgenomen in het ontwerpplan hebben de zorgen niet weg kunnen nemen. Naast de zorgen over het woon- en leefklimaat die zijn aangehaald in de zienswijze, zijn er ook nog zorgen over de beperking van de bedrijfsvoering in de toekomst. Binnen de reactietermijn voor het beantwoorden van de zienswijze kreeg de gemeente signalen dat beide partijen bereid waren met elkaar in gesprek te gaan om er in goed overleg uit te komen. Omdat we als gemeente participatie hoog in het vaandel hebben staan heeft de gemeente als intermediair een gesprek gepland met beide partijen.

In het gesprek is naar voren gekomen dat de woonfunctie mogelijk wordt gemaakt binnen bestaand fruitteeltgebied en dat de bewoners zich moeten schikken naar deze situatie. Dit is door hun onderkend. In het gesprek is afgesproken dat de fruittelers na besluitvorming van het college de zienswijzennota toegestuurd krijgen. Indien de nota vragen oproept of er behoefte is aan een vervolgesprek met de gemeente dan zal deze voor besluitvorming in de raad worden ingepland.

Ingebrekestelling

Om juridische redenen hebben de indieners van de zienswijze de gemeenteraad in gebreke gesteld om binnen de reactietermijn van orde van 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbesluit een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat het gesprek tussen de betrokkenen gepland moest worden in een vakantieperiode (en één keer is verzet) heeft dit wat meer tijd in beslag genomen. Dit vormt echter geen probleem, de gemeenteraad kan ook na overschrijding van de termijn gewoon het bestemmingsplan vaststellen. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de aanpassingen als gevolg van de zienswijze verwerkt, het plan is hiermee gereed voor vaststelling.

Beoogd effect

Komen tot een maatwerkoplossing voor het perceel Molenspoor 1 te Werkhoven.

Argumenten

1.1 Zienswijze is behandeld en beantwoord

De zienswijze is door de gemeente van een antwoord voorzien (zie bijlage 1). Een aantal opmerkingen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassingen worden in argument 2.1 t/m 2.3 toegelicht.

2.1 Poort in opening haag

Om de onderbreking in de windhaag te dichten wordt een poort voor de inrit geplaatst. Deze poort dient alleen gesloten te zijn wanneer er door de fruittelers gespoten wordt. Privaatrechtelijk is de verplichting vastgelegd in een allonge bij de eerder afgesloten exploitatieovereenkomst.

Indien met de omliggende fruittelers schriftelijk overeen kan worden gekomen dat de poort niet nodig wordt geacht, kan deze komen te vervallen (ook dit is vastgelegd in de allonge).

2.2 Hoogte windhaag

Op grond van jurisprudentie is inmiddels een windhaag nodig met een hoogte van minimaal 1 meter boven de maximale boomhoogte in plaats van 0,5 meter. De betreffende planregel is hierop aangepast. Privaatrechtelijk is de verplichting vastgelegd in een allonge bij de eerder afgesloten exploitatieovereenkomst.

2.3 Aanpassing woonbestemming

De wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschap" naar de bestemming "Wonen" stelt strengere eisen aan het woon- en leefklimaat. Om deze reden is het van belang dat uitsluitend het gedeelte van het perceel waar daadwerkelijk activiteiten plaatsvinden die behoren tot de woonfunctie, ook als zodanig bestemd worden. Binnen de woonbestemming vallen de woning, de verharding tussen de woning en de voormalige wagenshuur, de atelierruimte, de voormalige schuilschuur en het tussengelegen achtererf waarin de bewoners langere tijd verblijven. Op dit punt is het ontwerp bestemmingsplan aangepast.

Kantttekeningen

2. Gebruik 75% driftreducerende doppen

Een van de gehanteerde randvoorwaarden uit het spuitzoneraapport is dat gespoten wordt met een spuit die drift met 75% reduceert ten opzichte van een standaard boomgaardspuit. Ten tijde van het onderzoek was de verwachting dat deze randvoorwaarde op korte termijn via de wijziging van het Activiteitenbesluit milieubeheer in verband met de vermindering van emissies van gewasbeschermingsmiddelen in de glastuinbouw en open teelten verzekerd zou zijn. Hoewel deze wijziging is uitgesteld, is de 'Ontwerp-Wijziging van het Activiteitenbesluit met betrekking tot de vermindering van emissies van gewasbeschermingsmiddelen in de glastuinbouw en open teelten op 14 juli 2017 gepubliceerd. Op grond van het voorgestelde nieuwe artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt het verplicht bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen te spuiten met een driftreductie van 75%. De inwerkingtreding van het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer is volgens de aanbiedingsbrief van de staatssecretaris van het ministerie van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer nu voorzien op 1 september 2017. Deze datum ligt ruim voor besluitvorming over vaststelling door de raad op 26 oktober 2017.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De kosten voor de procedurele begeleiding van de bestemmingsplanprocedure worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Tot slot is een overeenkomst gesloten waarin de specifieke afspraken zijn vastgelegd en het verhaal van planschade is geregeld.

Uitvoering

Gedurende zes weken kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend kunnen beroep in stellen. Tegen onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, kan elke belanghebbende beroep instellen.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen Molenspoor 1 Werkhoven
2. Bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven

Ter inzage

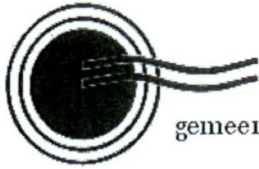
-

Odijk, 5 september 2017

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

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Schelven



gemeente Bunnik

Nummer

17-083

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017;

besluit:

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven vast te stellen overeenkomstig bijlage 1 bij dit besluit, waarbij in bijlage 1: op pagina 6 onder punt 3 wordt toegevoegd dat de poort niet alleen privaatrechtelijk wordt vastgelegd, maar ook planologisch wordt geborgd in het bestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven;
3. Het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKmolenspoor1-va01) in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijlage 2 bij dit besluit, waarbij in bijlage 2:
In de regels:
 - in artikel 3.1 onder lid g., achter 'beplanting' in te voegen '(inclusief het plaatsen van een afsluitbare en dichte toegangspoort)';
 - artikel 4.4.2. als volgt te wijzigen:
4.4.2 Voorwaardelijke verplichting - Spuitzone
Het gebruik als bedoeld in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan indien er windhagen -inclusief een afsluitbare en dichte toegangspoort aanwezig zijn en in stand worden gehouden, zoals aangegeven op de kaart 'Locatie hagen en poort' welke als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, waarbij geldt dat:
 - a. in ieder geval de windhaag langs de westelijke grens wintergroen of bladhoudend dient te zijn;
 - b. de hoogte van de windhagen dient minimaal 1 meter boven de fruitboomhoogte uit te komen;
 - c. de onder b bedoelde fruitboomhoogte betreft de volblad situatie;
 - d. de poort dient de toegang zodanig af te sluiten dat haag en poort het perceel afsluiten voor de drift van gewasbeschermingsmiddelen;
 - e. de poort dient tijdens het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende percelen gesloten te zijn;-in bijlage 3 behorend bij de regels in de tekst achter 'hagen' toe te voegen 'en poort' en in de tekening de locatie van de poort te visualiseren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 oktober 2017.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

unaniem aangenomen.

26/10/2017 Hg

de **Liberalen**

Perspectief 21



AMENDEMENT

Voorstel nr. agendapunt , nr 17-083

Onderwerp: Bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven

De raad van de gemeente Bunnik in vergadering bijeen op: 26 oktober 2017

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Beslispunt 1 van het besluit als volgt te wijzigen:

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven vast te stellen overeenkomstig bijlage 1 bij dit besluit, waarbij in bijlage 1:
op pagina 6 onder punt 3 wordt toegevoegd dat de poort niet alleen privaatrechtelijk wordt vastgelegd, maar ook planologisch wordt geborgd in het bestemmingsplan.

Beslispunt 3 van het besluit als volgt te wijzigen:

3. Het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKmolenspoor1-va01) in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijlage 2 bij dit besluit, waarbij in bijlage 2:

In de regels:

- in artikel 3.1 onder lid g., achter 'beplanting' in te voegen '(inclusief het plaatsen van een afsluitbare en dichte toegangspoort)';
- artikel 4.4.2. als volgt te wijzigen:
 - 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting - Spuitzone
 - Het gebruik als bedoeld in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan indien er windhagen -inclusief een afsluitbare en dichte toegangspoort aanwezig zijn en in stand worden gehouden, zoals aangegeven op de kaart 'Locatie hagen en poort' welke als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, waarbij geldt dat:
 - a. in ieder geval de windhaag langs de westelijke grens wintergroen of bladhoudend dient te zijn;
 - b. de hoogte van de windhagen dient minimaal 1 meter boven de fruitboomhoogte uit te komen;
 - c. de onder b bedoelde fruitboomhoogte betreft de volblad situatie;
 - d. de poort dient de toegang zodanig af te sluiten dat haag en poort het perceel afsluiten voor de drift van gewasbeschermingsmiddelen;
 - e. de poort dient tijdens het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende percelen gesloten te zijn;
- in bijlage 3 behorend bij de regels in de tekst achter 'hagen' toe te voegen 'en poort' en in de tekening de locatie van de poort te visualiseren.

Toelichting:

Naar aanleiding van een overleg met de initiatiefnemers en omwonenden is het gewenst om een technische toevoeging te doen in bijlage 2 (Bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven). Het gaat om de verplichting tot een aanbrengen van een poort in de windhagen ten behoeve van de spuitzonering, welke op dit moment wel privaatrechtelijk in een overeenkomst is verzekerd, maar nog niet is opgenomen in het bestemmingsplan (publiekrechtelijk). Aangezien zowel de initiatiefnemer als de omwonenden zich kunnen vinden in deze technische toevoeging wordt de raad verzocht om het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven gewijzigd vast te stellen met deze nog nader op te nemen technische toevoeging.

Ondertekening:

Fracties:

H. Hoitink

A. Viskil

L. Visser

De Liberalen

P21

CDA