

gemeente Bunnik

Nummer

16-074

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2016;

besluit:

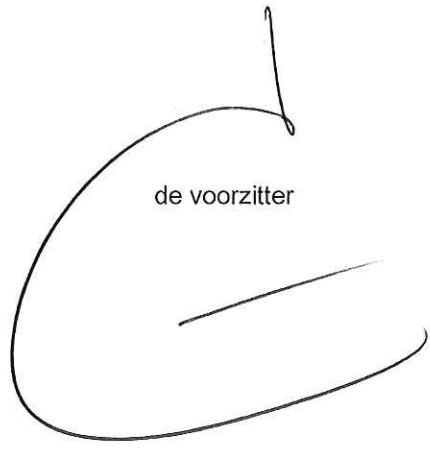
1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Rijnseweg 1, Odijk' vast te stellen;
2. De zienswijze 5 gegrond te verklaren, de zienswijzen 1, 2, 3b en 4 ten dele gegrond te verklaren, de zienswijze 3a ongegrond te verklaren, zoals in de Nota van zienswijzen is aangegeven;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Rijnseweg 1, Odijk;
4. Het bestemmingsplan 'Rijnseweg 1, Odijk' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKrijnseweg1-va01) in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 november 2016.

De raad voornoemd,



de griffier



de voorzitter

Raadsvergadering

24 november 2016

Nummer

16-074

Onderwerp Bestemmingsplan 'Rijnseweg 1, Odijk'

Aan de raad,

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Rijnseweg 1, Odijk'

Gevraagde beslissing

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Rijnseweg 1, Odijk' vast te stellen;
2. De zienswijze 5 gegrond te verklaren, de zienswijzen 1, 2, 3b en 4 ten dele gegrond te verklaren, de zienswijze 3a ongegrond te verklaren, zoals in de Nota van zienswijzen is aangegeven;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Rijnseweg 1, Odijk;
4. Het bestemmingsplan 'Rijnseweg 1, Odijk' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKrijnseweg1-va01) in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen.

Grondslag

Wet ruimtelijke ordening

Relatie met Strategische Agenda

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

Inleiding

Op 28 augustus 2015 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor de bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'wonen', op het perceel Rijnseweg 1, onder de volgende voorwaarden:

- De bedrijfsbestemming wordt verwijderd en het perceel krijgt een woonbestemming met een kleinere oppervlakte dan de huidige bedrijfsbestemming;
- Er wordt meegewerkt aan een aanpassing van de erfgrens, waardoor de Rijnseweg ter hoogte van het perceel kan worden verbreed en de aansluiting Rijnseweg en Zeisterweg kan worden verbeterd;
- Behorend bij de nieuwe woonbestemming wordt een aparte aanduiding toegekend op grond waarvan realisatie en gebruik van een bijgebouw voor de opslag van groente en fruit mogelijk is;
- Het betreffende bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 350 m², een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter;
- De paardenbak wordt verwijderd;
- De ontwikkelingen op het perceel worden landschappelijk ingepast overeenkomstig het advies van de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap.

Het principeverzoek is in het Open Huis besproken, de bespreking was kritisch maar gaf aanleiding om met het plan verder te gaan. Daarna is de bestemmingsplanprocedure gestart waarbij het bestemmingsplan op 14 juni 2016 ter inzage is gelegd.

Dit jaar, tegelijkertijd met de procedure voor dit concrete bestemmingsplan, zijn op regionaal en op lokaal niveau beleidsnotities ontwikkeld die van toepassing kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

In de onlangs vastgestelde Strategische Agenda wordt het 'open en groene buitengebied' als één van de kwaliteiten gezien van de gemeente Bunnik. In de nog vast te stellen Omgevingsvisie is de Kromme Rijn een belangrijke recreatieve landschappelijke structuur. Beide visies gaan uit van een vergrote aandacht voor de kwaliteit van het buitengebied en dit kan leiden tot het met een andere bril bekijken van in gang gezette maatwerkconstructie Rijnseweg 1.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt ingezet op het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit, door het realiseren van de landschapselementen als de rij knotwilgen, het struweel en de hoogstamboomgaard. De bedrijfsbestemming vervalt, maar binnen de nieuwe woonbestemming wordt wel een nieuwe schuur mogelijk gemaakt die groter is dan gebruikelijk bij een woonbestemming. De vraag kan gesteld worden hoe tegen deze ontwikkeling aangekeken moet worden in het licht van de vergrote aandacht voor de kwaliteit van het buitengebied.

Anderzijds heeft dit initiatief een lange geschiedenis, en is de bestemmingsplanprocedures in gang gezet voordat de strategische agenda en de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied zijn vastgesteld. De initiatiefnemer heeft kosten gemaakt om deze procedure te vervolgen en er zijn procedurele verwachtingen gewekt.

Voorgeschiedenis bestemmingsplan Rijnseweg 1

Op 28 augustus 2015 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor de bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'wonen', op het perceel Rijnseweg 1, onder de voorwaarden, zoals hiervoor onder inleiding al beschreven.

Tijdens de beraadslaging in het Open Huis op 1 oktober 2015 hebben de raadsfracties vragen gesteld over de omvang en het uiterlijk van de schuur. Er is gevraagd om een 3D impressie. Belangrijk punt is of de omvang van de schuur gebruikelijk is/was in de drie gemeenten die nu samen een omgevingsvisie maken. De portefeuillehouder heeft ook aangegeven dat buitenopslag via handhaving vermeden kan worden. Hoewel er kritische vragen zijn gesteld gaf de bespreking in het Open Huis aanleiding om verder te gaan met het opstellen van een bestemmingsplan (bijlage 1).

Vragen raad

Op 21 januari 2016 zijn in de raad vragen gesteld over Rijnseweg 1, naar aanleiding van een artikel in 't Groentje. In het artikel stond de koper aangaf dat er geen relatie was tussen het verbeteren van de verkeerssituatie en de mogelijkheid voor het bouwen van een schuur. CDA en P21 gaven aan dat zij in hun afweging de verbetering van de verkeerssituatie wel hadden gekoppeld aan de bouw van een schuur. De grond bestemd voor verkeer zou om niet worden overgedragen aan de gemeente. P21 geeft aan dat zij in het algemeen tegen de bouw van bedrijfshallen zijn die volgens het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. In dit geval heeft P21 de afweging gemaakt dat het verbeteren van de verkeerssituatie opweegt tegen de aantasting van het landschap door een bedrijfshal.

Bij de behandeling is toegezegd op zo kort mogelijke termijn met aanvullende schriftelijke informatie naar de gemeenteraad terug te komen en ook naar het Open Huis als de situatie anders blijkt te zijn.

Er is overleg gepleegd met de initiatiefnemer, naar aanleiding van het artikel in 't Groentje. Geconstateerd is dat het plan verder ontwikkeld wordt conform de kaders zoals besproken in het Open Huis. De initiatiefnemer draagt de grond om niet over aan de gemeente en biedt daarmee de mogelijkheden voor de verbetering van de verkeerssituatie. De gemeente is verantwoordelijk voor de wijzigingen in de verkeerssituatie. Aangezien de kaderstelling ten opzichte van dit initiatief niet zijn gewijzigd is doorgegaan met de voorbereiding voor het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

Op 14 juni 2016 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Rijnseweg 1 en heeft dit plan ter inzage gelegd. Het plan bouwt voort op de kaders die in het principeverzoek zijn opgenomen. De voorwaarden die gesteld zijn aan medewerking aan het plan zijn verwerkt in het bestemmingsplan:

- De woonbestemming is kleiner dan de bedrijfsbestemming. Een deel van de bedrijfsbestemming heeft de bestemming tuin gekregen;
- Voor het verbeteren van de aansluiting van de Rijnseweg op de Zeisterweg is een bestemming verkeer opgenomen op de plankaart;
- Op de plankaart is de mogelijkheid van een bijgebouw opgenomen met als functieaanduiding opslag. Buitenopslag mag niet plaatsvinden;

- In de planregels zijn randvoorwaarden gesteld aan het bijgebouw waarin de opslag plaatsvindt. Het gebouw mag een oppervlakte hebben van maximaal 350 m², met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 6,5 meter;
- Er is geen buitenopslag meer mogelijk.

Hierbij is aangesloten bij de huidige systematiek van het plan Buitengebied Bunnik 2011. Tegelijkertijd krijgt in het bestemmingsplan een klein deel van het perceel Rijnseweg 1 een verkeersbestemming. Hierdoor wordt het mogelijk ook ter hoogte van Rijnseweg 1 een normaal straatprofiel te realiseren en de weg hierdoor verkeersveiliger te maken.

De raad is via een informatienota geïnformeerd over de ter inzagelegging.

Zienswijzen

Er zijn 6 zienswijzen ingediend, allen binnen de termijn van ter inzagelegging, waarvan 2 van dezelfde persoon. In totaal gaat het dus om 5 zienswijzen. Twee indieners van zienswijzen wonen in de kern Odijk, de andere drie zienswijzen komen van omwonenden aan de Rijnseweg.

De opmerkingen die meerdere keren genoemd zijn:

1. De verbreding van de weg dient de verkeersveiligheid niet. De Indieners van zienswijzen geven aan dat de huidige versmalling het verkeer afremt;
2. De omvang van de schuur is te groot in relatie tot de woonbestemming en gezien de ligging in het landelijke gebied;
3. De schuur maakt bedrijfsactiviteiten mogelijk die niet gewenst zijn op die locatie.

In de zienswijzennota is uitgebreid op alle opmerkingen ingegaan. Hieronder volgt een beknopte reactie op de meest gemaakte opmerkingen. De zienswijzen leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Ad 1. Ten aanzien van de verkeersveiligheid biedt het vergroten van de bestemming verkeer, de mogelijkheid om het wegprofiel eenduidig door te trekken over de gehele Rijnseweg, en daardoor de weg verkeersveiliger in te richten, met name voor fietsers. Het zicht verbetert, de snelheid wordt nog steeds afgeremd, waarbij fietsers hun eigen rijbaan kunnen volgen. Dit sluit aan op de opmerking in een van andere zienswijzen waarin er juist op gewezen wordt dat de weg te smal is voor het ontsluiten van het landelijk gebied inclusief het landbouwverkeer.

Inmiddels is een concept inrichtingsplan opgesteld dat met omwonenden besproken kan worden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit concept inrichtingsplan toegevoegd.

Ad 2. Het klopt dat de schuur groter is dan de standaard bijgebouwen bij een woonbestemming, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen en het bestemmingsplan Buitengebied. In vergelijking met de omvang van bijgebouwen op een agrarisch perceel is de omvang van de schuur een stuk kleiner. De schuur die mogelijk wordt gemaakt heeft een omvang van 350 m². De omvang van agrarische bebouwing is 4.000 m². De combinatie van het mogelijk maken van een schuur van deze omvang, specifiek voor opslag, met het vervallen van de bedrijfsbestemming en de buitenopslag leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het college heeft bij de beoordeling van het principeverzoek deze afweging gemaakt, en op basis hiervan ruimtelijke kaders voor dit initiatief voorgelegd in een Discussienota aan de gemeenteraad, die in het Open Huis van 1 oktober 2015 besproken zijn. De omvang van de schuur en de inpassing in het landschap zijn onderwerp van discussie geweest, waarbij de omvang van schuren in de omgeving van belang was. Ten aanzien van de beeldkwaliteit geldt dat de schuur moet voldoen aan de welstandsnota. In de zienswijzen wordt door een aantal indieners de omvang van de schuur ter discussie gesteld, echter er zijn geen nieuwe (tegen)argumenten naar voren gebracht waarom nu een andere afweging gemaakt zou moeten worden.

Ad 3. In de huidige situatie zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk, aangezien de huidige bestemming een bedrijfsbestemming is. De nieuwe bestemming wonen met een schuur alleen ten dienste van opslag zorgt voor een flinke vermindering van de mogelijke activiteiten op het perceel en in de schuur, waarmee ook het potentieel aantal verkeersbewegingen verminderd.

Anterieure overeenkomst

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin de landschappelijke inpassing van de schuur privaatrechterlijk is verzekerd. Dit bovenop de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (bestuursrechtelijk). Ook is geregeld dat de gemeente de grond die in het bestemmingsplan de bestemming verkeer krijgt, in eigendom krijgt.

Beoogd effect

Vervolg van de bestemmingsplanprocedure bestemmingsplan Rijnseweg 1, Odijk

Argumenten

1.1 *Overeenstemming bereikt met initiatiefnemers*

Er is overeenstemming bereikt met de initiatiefnemers de heer en mevrouw Van Maurik. De landschappelijke inpassing is in zowel het bestemmingsplan als de overeenkomst verankerd. De beeldkwaliteit is verankerd in de omgevingsvergunningprocedure waarbij de aanvraag aan de Welstandsnota wordt getoetst.

2.1 *De zienswijzen zijn behandeld en van een reactie van de gemeente voorzien*

De zienswijzen zijn door de gemeente van een antwoord voorzien. De opmerkingen gaven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 *Bestemmingsplan Rijnseweg 1 biedt de mogelijkheid om het profiel Rijnseweg aan te passen.*

Het onafhankelijke kennisplatform voor infrastructuur (CROW) adviseert om erftoegangswegen in het buitengebied aan te leggen met een wegprofiel van 7 meter, met een minimale maat van 5 meter. Ter hoogte van Rijnseweg 1 is de weg op dit moment 3,8-4,0 m breed. Het bestemmingsplan Rijnseweg 1 maakt het mogelijk om het profiel zoals elders gebruikelijk is op de Rijnseweg door te zetten tot aan de aansluiting bij de Zeisterweg. Alle indieners van de zienswijze geven aan dat er te hard wordt gereden op de Rijnseweg, cq dat de situatie onveilig is. Een deel van de indieners van de zienswijze is blij met de huidige versmalling daar dit de verkeerssnelheid van de auto's remt. De gemeente denkt met het doorzetten van het wegprofiel en het realiseren van een nieuwe wegversmalling met beter zicht voor de auto's en een uitwijkmogelijkheid voor fietsers, een oplossing te hebben die verkeersveiliger is. Over de precieze inrichting van de weg zal nog overleg gepleegd worden met de omwonenden. Ook andere verkeersmaatregelen zoals het inzetten van een 30 km-zone behoort tot de mogelijkheden.

2.3 *Het initiatief sluit aan op de Omgevingsvisie Kromme Rijnstreek*

Samen met de gemeenten Houten en Wijk bij Duurstede wordt gewerkt aan een visie voor het buitengebied van de drie gemeenten: de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. Vanuit de ruimtelijke ordening wijzen de vraagstukken op een behoefte aan meer maatwerk, duidelijkheid van regels, afstemming van ambities en een betere communicatie over de mogelijkheden in dit gebied. Dat vraagt een omslag bij gemeenten in de wijze waarop regels worden opgesteld waarbij procedures worden vergemakkelijkt. Het initiatief sluit aan bij deze uitgangspunten: er wordt maatwerk geboden voor de ontwikkeling van een lokale ondernemer, de gebruiksmogelijkheden worden ingeperkt, de buitenopslag verdwijnt en nieuwe landschapselementen worden uitgevoerd. Daarnaast verbetert de verkeersveiligheid, juist voor fietsers en wandelaars.

In de omgevingsvisie worden als belangrijke landschapselementen genoemd 'rijen met knotwilgen en sloten met rietkragen'. In de landschappelijke inpassing komt dit ook terug en de realisatie van deze rij met knotwilgen is als een verplichting opgenomen in de overeenkomst. Ook de andere landschapselementen zoals de aanleg van het struweel aan de zijde van de snelweg en de hoogstamboomgaard zijn in de landschappelijke inrichtingseisen opgenomen. Hierdoor wordt het recreatieve karakter van het gebied versterkt.

2.4 *De bedrijfsbestemming vervalt*

In het bestemmingsplan is de bedrijfsbestemming vervallen en vervangen door een deel tuin en een deel wonen. Het is daardoor niet meer mogelijk een hoveniersbedrijf op de locatie te vestigen en ook geen andere bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en of 2. Alleen wonen is mogelijk en de schuur mag alleen gebruikt worden voor opslag. Dit betekent wel dat de gemeente zal moeten handhaven als de nieuwe eigenaar of toekomstige eigenaren de schuur voor bedrijfsactiviteiten wil gebruiken. Het feit dat de bedrijfsbestemming verdwijnt heeft positieve gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking van dit perceel.

2.5 *Aandacht voor beeldkwaliteit is geregeld via de Welstandsnota*

De in het Open Huis door de raad gevraagde aandacht voor het uiterlijk van de schuur is geregeld via de Welstandsnota. De Welstandsnota geeft richtlijnen ten aanzien van de kaprichting, materiaalkeuze en kleurgebruik. Hiermee wordt geborgd dat de nieuwe schuur past in het 'stroomruglint'. Daarnaast

zijn er afspraken gemaakt over de landschappelijk inpassing van de bebouwing, waardoor de zichtbaarheid minder wordt.

Kanttekeningen

1. *Nieuw beleid in de Strategische Agenda en de nog vast te stellen Omgevingsvisie*

In de onlangs vastgestelde Strategische Agenda wordt het 'open en groene buitengebied' als één van de kwaliteiten gezien van de gemeente Bunnik. In de nog vast te stellen Omgevingsvisie is de Kromme Rijn een belangrijke recreatieve landschappelijke structuur. Beide visies gaan uit van een vergrote aandacht voor de kwaliteit van het buitengebied en dit kan leiden tot het met een andere bril bekijken van in gang gezette maatwerkconstructie Rijnseweg 1.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt ingezet op het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit, door het realiseren van de landschapselementen als de rij knotwilgen, het struweel en de hoogstamboomgaard. De bedrijfsbestemming vervalt, maar binnen de nieuwe woonbestemming wordt wel een nieuwe schuur mogelijk gemaakt die groter is dan gebruikelijk bij een woonbestemming. De vraag kan gesteld worden of deze verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voldoende is, gezien de vergrote aandacht voor de kwaliteit van het buitengebied. Hier staat tegenover dat de omgevingsvisie ook aanleiding biedt om het initiatief positief te beoordelen, zie hiervoor argument 2.3.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor de opstelling van dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken komen 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 afspraken worden vastgelegd en wordt het verhaal van plan-schade geregeld. De grond wordt om niet overgedragen. De kosten van de notaris komen wel voor rekening van de gemeente.

De gemeente neemt de inrichtingskosten van de weg en bermen voor haar rekening die te maken hebben met het verbeteren van de verkeersveiligheid, waaronder het verwijderen van de oude haag, aanpassingen aan het wegprofiel waaronder de mogelijkheid van een soort 'druppel'. De kosten worden gedekt uit het budget Wegen.

Uitvoering

Het besluit van de raad wordt gepubliceerd via de gebruikelijke weg, conform de Wet ruimtelijke ordening. Indien de raad besloten heeft het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zal het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd worden conform de zienswijzennota en vervolgens gepubliceerd worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Rijnseweg 1, Odijk
2. Zienswijzennota Rijnseweg 1, Odijk

Ter inzage

Odijk, 4 oktober 2016

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

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. H.M. Ostendorp