



NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44

van de gemeente Bunnik

Datum : mei 2018

Versie : v3

Auteurs : gemeente Bunnik

Vastgesteld d.d. : 28 juni 2018

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Procedure ter inzage legging	4
1.2	Anonimiseren	4
1.3	Leeswijzer.....	4
2	ZIENSWIJZEN.....	5
2.1	Betrokkene 1.....	5
2.2	Betrokkene 2 – Lanen en Standhardt Advocaten	7
2.3	Reactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	22
2.4	Reactie van Provincie Utrecht	23
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen	25

1 INLEIDING

1.1 Procedure ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 februari 2018 gedurende 6 weken (tot en met 22 maart 2018) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 2 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende in behandeling genomen.

Daarnaast hebben het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (waterschap) en de provincie Utrecht gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn geen formele zienswijzen, maar voor de volledigheid zijn beide reacties wel opgenomen in deze zienswijzennota.

1.2 Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen, indien het natuurlijke personen betreft, daarom niet bij naam genoemd, maar aangeduid met 'betrokkene'.

1.3 Leeswijzer

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente daarop.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gewijzigd.

2 ZIENSWIJZEN

De binnengekomen zienswijzen zijn in dit hoofdstuk samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

2.1 Betrokkene 1

Zienswijze	Betrokkenen wonen op een perceel dat grenst aan de locatie van het loonwerkersbedrijf, Herenstraat 44 in Werkhoven. De tuin grenst direct aan het toekomstige bouwterrein van Herenstraat 44. Op het huidige terrein van het loonwerkersbedrijf staat een grote, hoge bedrijfshal. Deze hal bevindt zich op slechts 1 meter afstand van onze achtertuin (over de hele breedte). Het gevolg hiervan is een zeer onaantrekkelijk zicht vanuit huis en in de achtertuin. Daarnaast wordt een groot deel van het licht weggenomen, door de hoogte en de nabijheid van de hal. Pas laat in de dag komt de zon zo hoog dat hij over de schuur heen schijnt. Bij het maken van nieuwe plannen voor de bebouwing van het terrein van Herenstraat 44 zouden betrokkenen graag willen dat er bij de invulling rekening wordt gehouden met de huidige aangrenzende bewoners. Daarbij zijn een aantal aandachtspunten, nl. hoogte van de nieuwe bebouwing en afstand tot de bestaande percelen. Tevens is de privacy van belang, bijvoorbeeld: geen appartementen of huizen met zicht in onze tuinen. Betrokkenen zijn benieuwd naar alle nieuwe ontwikkelingen rondom het terrein en worden graag op de hoogte gehouden. Indien mogelijk zouden zij graag inspraak hebben en meedenken bij de ontwikkeling van nieuwe plannen.
Reactie gemeente	<i>Het voorliggende bestemmingsplan regelt dat de bedrijfsbestemming op het perceel Herenstraat 44 wordt gewijzigd naar een (uit te werken) woonbestemming. Op dit moment is de toekomstige inrichting van het perceel nog niet bekend. In het bestemmingsplan zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen waaraan de toekomstige uitwerking van het plan moet voldoen. Zo mogen er bijvoorbeeld maximaal 30 woningen worden gebouwd en hebben de woningen maximaal 2 bouwlagen met een kap, passend binnen de maat en schaal van de omliggende bebouwing.</i> <i>In de gemeente Bunnik is de betrokkenheid van inwoners bij hun buurt groot. De gemeente hecht er daarom veel waarde aan dat bewoners vroegtijdig worden betrokken bij nieuwbouwplannen in hun buurt.</i> <i>De huidige eigenaren van het terrein zullen de locatie niet zelf (her)ontwikkelen. Daarvoor wordt een marktpartij/ontwikkelaar gezocht. Het is nog niet bekend welke ontwikkelaar door de eigenaren wordt geselecteerd. In het kader van de verdere uitwerking van de woonbestemming is er ruimte om omwonenden te betrekken bij de verdere planvorming. Dit zal in eerste instantie</i>

	<i>ingevuld worden door de ontwikkelaar. Wij geven de ontwikkelaar in ieder geval mee dat de buurt, de omwonenden en de bewoners van Werkhoven tijdig betrokken moeten worden bij de verdere planvorming voor het perceel Herenstraat 44, en hun wensen ten aanzien van het plan kenbaar kunnen maken.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.2 Betrokkene 2 – Lanen en Standhardt Advocaten

Zienswijze namens meerdere betrokkenen	a. De indieners van de zienswijze wonen in de directe omgeving van het plangebied Schadewijkerweg 2a. Het gaat om acht omwonenden. De bezwaren hebben betrekking op het planonderdeel Schadewijkerweg 2a. Betrokkenen kunnen zich vinden in het uitgangspunt dat beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het bestaande loonwerkersbedrijf aan de Herenstraat in Werkhoven, wenselijk is. Een bestemmingswijziging betekent nog niet dat daadwerkelijk de bedrijfsvoering wordt beëindigd en woningbouw zijn beslag krijgt. Immers een bestemmingswijziging brengt geen verplichting tot feitelijke effectuering van bouw en gewijzigd gebruik met zich mee. Er is geen (bouw)verplichting aan de bestemming verbonden. Afwijkend gebruik blijft in de regel op grond van het overgangsrecht mogelijk.
Reactie gemeente	<i>Het instrument bestemmingsplan is in principe gericht op toelatingsplanologie. Toelatingsplanologie houdt kort gezegd in dat bestemmingsplannen slechts bestemmingen toelaten en niet verplichten deze te realiseren. De gedachte hierachter is dat iedereen zelf mag bepalen wat hij realiseert op zijn grondeigendom, voor zover dat is toegestaan binnen de planologische mogelijkheden. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik. De eigenaar bepaalt binnen deze randvoorwaarden zelf wat hij realiseert en/of wat hij niet realiseert. Hij is dus niet verplicht om de bestemming te verwezenlijken. Dit uitgangspunt heeft tot gevolg dat over het algemeen er geen uitvoeringsaspecten in het bestemmingsplan worden opgenomen. Er is wel ruimte in het bestemmingsplan om regels op te nemen die relevant zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Via het opnemen van (voorwaardelijke) verplichtingen kan een uitzondering worden gemaakt op het beginsel van toelatingsplanologie.</i> <i>De gemeente hecht er veel belang aan dat de bedrijfsvoering van het loonwerkersbedrijf aan de Herenstraat in Werkhoven daadwerkelijk wordt beëindigd binnen afzienbare tijd. Dit om te voorkomen dat op beide locaties (in Werkhoven én in Odijk) een loonwerkersbedrijf aanwezig is.</i> <i>In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is daarom de verplichting opgenomen dat de bestaande bedrijfsvoering in Werkhoven binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de nieuwe locatie, gestaakt dient te worden. Het bedrijf heeft tijd nodig om op de nieuwe locatie aan de Schadewijkerweg 2a de bedrijfsbebouwing te realiseren en de activiteiten te verplaatsen. Hier is een termijn van drie jaar voor gesteld.</i> <i>Daarnaast is in de regels bepaald dat de bedrijfsbebouwing in Werkhoven uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan (voor woningbouw) gesloopt moet worden. Dit om te voorkomen dat er langdurige leegstand van bedrijfsbebouwing ontstaat midden in het dorp Werkhoven.</i> <i>Juist om een bestaande legale functie te kunnen beëindigen is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting noodzakelijk. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan van het opnemen van een voorwaardelijke</i>

	<i>verplichting worden afgezien (zie uitspraak Raad van State 201703050/1/R1). Dat een voorwaardelijke verplichting noodzakelijk is om rechtens af te dwingen dat bestaand legaal gebruik wordt beëindigd blijkt ook uit de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 17 januari 2018 (201605965/1/R3) r.o. 5.7.</i> <i>Na beëindiging van de bedrijfsvoering en sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Herenstraat in Werkhoven, is realisering van woningbouw een gewenste ontwikkeling. Daartoe is in het bestemmingsplan een (uit te werken) woonbestemming opgenomen. Het plan maakt een herontwikkeling naar woningbouw mogelijk, maar bevat geen bouwverplichting. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan bij de algemeen aanvaarde systematiek voor bestemmingsplannen.</i> <i>Gemeente en initiatiefnemers hebben in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd dat zij een gezamenlijke inspanningsverplichting hebben om de bedrijfsverplaatsing vanuit Werkhoven naar Odijk mogelijk te maken alsmede de bouw van woningen op de achterblijvende locatie.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	b. Betrokkenen zijn tegen een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en de bebouwing op de Schadewijkerweg 2a in Odijk. Primair omdat ten onrechte is geoordeeld dat de verplaatsing van firma Van Impelen naar de locatie aanvaardbaar zou zijn. De suggestie wordt gewekt dat het slechts om de schaalvergroting van een toegestaan agrarisch loonwerkbedrijf gaat. Dat is onjuist. Betrokkenen hebben vastgesteld dat de bedrijfsvoering van Van Impelen vooral ligt op het gebied van werkzaamheden in de weg- en waterbouw. Dat wordt afgeleid uit de aard van het materiaal dat het bedrijf gebruikt c.q. onderbrengt op de huidige locatie in Werkhoven. Het blijkt ook uit bijvoorbeeld de hoogte van de bedrijfsloods die op de nieuwe locatie in Odijk nodig wordt geacht. Voor de opslag van uitsluitend materiaal van een loonwerkersbedrijf, is de in de regels opgenomen hoogte van het bedrijfsgebouw niet nodig. Dat is echter anders voor bedrijfsmateriaal voor de weg- en waterbouw. De kadastrale aanduiding van het perceel in Werkhoven luidt 'Bedrijvigheid (industrie) c.q. wegen', waaruit nogmaals blijkt dat de bedrijfsactiviteiten betrekking hebben op iets anders dan een agrarisch loonwerkbedrijf. Er dient vast te staan dat het daadwerkelijk om de verplaatsing van een loonwerkersbedrijf sec gaat. In het geval van een bedrijf dat zich tevens bezighoudt met werkzaamheden in de weg- en waterbouw, is plaatsing in het landelijk gebied onjuist.
Reactie gemeente	<i>Gesteld wordt door betrokkenen dat de suggestie door de gemeente Bunnik wordt gewekt dat het bestemmingsplan slechts zou gaan om (schaalvergroting van) een toegestaan agrarisch loonwerkbedrijf. Dit is onjuist.</i> <i>In het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 is een agrarisch loonwerkbedrijf (artikel 1.11) toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit</i>

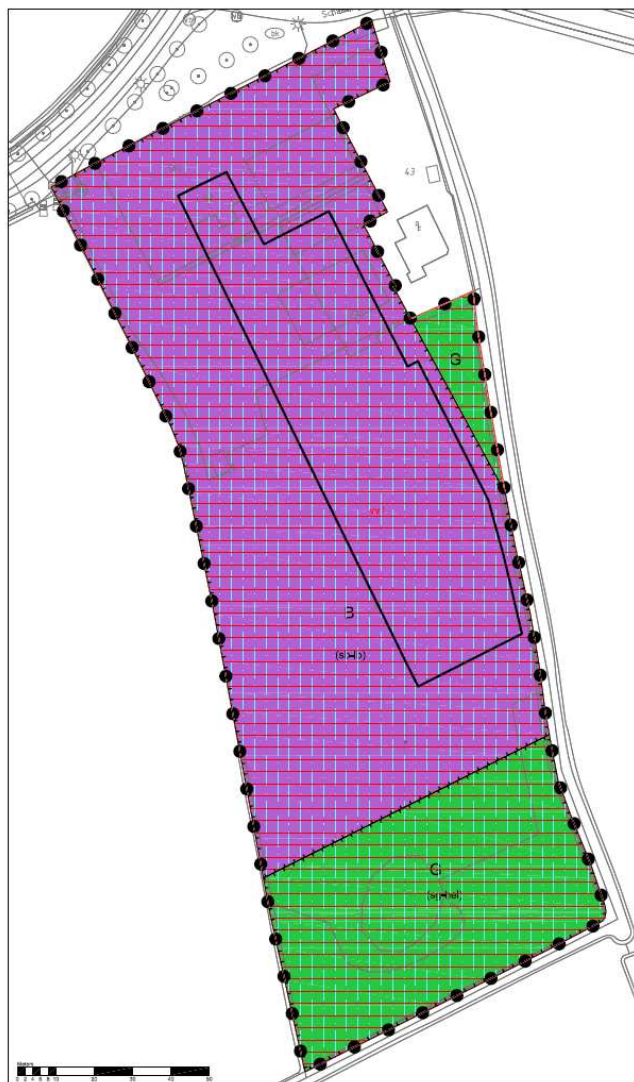
	<i>bij een volwaardig agrarisch bedrijf (artikel 3.5.2). Op de locatie aan de Schadewijkerweg 2a is de bestemming Bedrijf (artikel 6) van toepassing met de nadere aanduiding 'loonbedrijf'. Het huidige bestemmingsplan maakt dus een duidelijk verschil tussen een agrarisch loonwerkbedrijf, als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, en een loonbedrijf. De activiteiten van een loonbedrijf zijn daarmee ook ruimer dan hetgeen een agrarisch loonwerkbedrijf aan activiteiten ontplooit, immers anders was een ruimtelijk onderscheid niet noodzakelijk.</i> <i>Het is altijd duidelijk geweest dat het initiatief ziet op de verplaatsing van het loonbedrijf naar één locatie. In het ontwerp bestemmingsplan is duidelijk gesproken over de uitbreiding van het loonbedrijf. Agrarisch loonwerkbedrijf of agrarisch loonbedrijf komt in de terminologie van het bestemmingsplan zowel in de planregels als in de plantoelichting niet voor.</i> <i>In aanloop naar de planvorming was ten tijde van de behandeling van het initiatief in het Open huis van 12 mei 2016 ook duidelijk dat het loonbedrijf Van Impelen zich kenmerkt door het uitzetten van grote landbouw- en grondverzet machines. Dit is specifiek terug te lezen in de Nota van uitgangspunten. Dat in de overwegingen om medewerking te verlenen aan deze bedrijfsverplaatsing een centrale rol wordt gespeeld door de overweging dat het zou gaan om de verplaatsing van een agrarisch loonwerkbedrijf (volgens artikel 1.11 van het bestemmingsplan Buitengebied 2011) blijkt geenszins uit de stukken.</i> <i>Het loonbedrijf Van Impelen voert werkzaamheden uit ten behoeve van de agrarische sector maar is ook actief, als loonbedrijf, in de weg- en waterbouw. De verhouding tussen deze werkzaamheden wisselt. Dit is afhankelijk van het seizoen en de economische omstandigheden. Loonbedrijf Van Impelen is geen lid van de Aannemersfederatie Nederland. Loonbedrijf Van Impelen is wel lid van Cumela. Cumela is de brancheorganisatie voor bedrijven in agrarisch loonwerk, cultuurtechnische werken en grondverzet en infra. Qua CAO wordt een agrarische CAO gevoerd, hetgeen streng gecontroleerd wordt door het bevoegd gezag.</i> <i>Door betrokkenen wordt gesteld dat de opgenomen bouwhoogte niet nodig zou zijn voor 'agrarische machines'. Dit is onjuist, de grootste machine, in hoogte, die nu in gebruik is, is een zogenaamde hakselaar. Het is evident dat een dergelijke machine niet ingezet kan worden voor grond-, weg- en waterbouw.</i> <i>Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat het loonbedrijf Van Impelen zich uitsluitend en alleen toelegt op loonwerkactiviteiten die geen relatie hebben met de agrarische sector. Om onduidelijkheid in het bestemmingsplan hierover te voorkomen wordt een definitie van loonbedrijf opgenomen in de regels.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de regels wordt een definitie van het begrip 'loonbedrijf' opgenomen.</i>
Zienswijze	c. Het plan gaat uit van een reductie van het aantal m² voor het loonwerkbedrijf. Het aantal m² te Werkhoven wordt opgeteld bij het

	aantal m² dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan in Odijk beschikbaar komt. Vervolgens wordt gesteld dat het aantal m² loonwerkersbedrijf ten opzichte van dit totaal afneemt met circa 500 m²: meters in Werkhoven verdwijnen. Deze redenering is onjuist. Het aantal m² dat nu in Werkhoven beschikbaar is (2700 m²) dient vergeleken te worden met het aantal m² dat in Odijk beschikbaar komt (3370 m²). Er is dus sprake van een toename! De totale oppervlakte van het perceel in Odijk bedraagt 1,9 hectare en daarmee is sprake van een verdrievoudiging van het huidige oppervlak in Werkhoven. Hiermee heeft Van Impelen de mogelijkheid zijn bedrijfsactiviteiten in de wegenbouw (niet zijnde activiteiten behorend tot een agrarisch loonwerkbedrijf) fors uit te breiden.																												
Reactie gemeente	Onderstaande tabel geeft een overzicht van de planologische mogelijkheden voor beide locaties, op basis van de geldende bestemmingsplannen en op basis van het ontwerpbestemmingsplan. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Herenstraat 44</th><th>Schadewijkerweg 2a</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geldende bestemmingsplannen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>• bestemming</td><td>Bedrijf met functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'</td><td>Bedrijf met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 16' (loonbedrijf)</td></tr> <tr> <td>• oppervlakte bestemming</td><td>4.550 m²</td><td>Ca. 6490 m²</td></tr> <tr> <td>• oppervlakte bebouwing</td><td>Oppervlakte van het bouwvlak is circa 4060 m², waarvoor een maximaal bebouwingspercentage van 80% geldt. Er is maximaal 3.248 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.</td><td>De maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen bedraagt 1188 m².</td></tr> <tr> <td>Ontwerpbestemmingsplan</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>• bestemming</td><td>Wonen – Uit te werken</td><td>Bedrijf met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf'</td></tr> <tr> <td>• oppervlakte bestemming</td><td>Ten behoeve van een loonbedrijf: 0 m².</td><td>19.756 m²</td></tr> <tr> <td>• oppervlakte bebouwing</td><td>Ten behoeve van een loonbedrijf: 0 m².</td><td>Oppervlakte van het bouwvlak is circa 4600 m², waarbinnen de maximale oppervlakte van gebouwen 3.373 m² bedraagt (inclusief bedrijfswoning).</td></tr> </tbody> </table> <u>Oppervlakte bedrijfsbestemming</u> Hieruit blijkt dat in de geldende planologische situatie sprake is van in totaal 11.040 m² aan bedrijfsbestemming, op twee locaties, specifiek bedoeld voor een loonbedrijf. Op beide locaties is een loonbedrijf toegestaan.			Herenstraat 44	Schadewijkerweg 2a	Geldende bestemmingsplannen			• bestemming	Bedrijf met functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'	Bedrijf met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 16' (loonbedrijf)	• oppervlakte bestemming	4.550 m ²	Ca. 6490 m ²	• oppervlakte bebouwing	Oppervlakte van het bouwvlak is circa 4060 m ² , waarvoor een maximaal bebouwingspercentage van 80% geldt. Er is maximaal 3.248 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.	De maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen bedraagt 1188 m² .	Ontwerpbestemmingsplan			• bestemming	Wonen – Uit te werken	Bedrijf met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf'	• oppervlakte bestemming	Ten behoeve van een loonbedrijf: 0 m² .	19.756 m²	• oppervlakte bebouwing	Ten behoeve van een loonbedrijf: 0 m² .	Oppervlakte van het bouwvlak is circa 4600 m ² , waarbinnen de maximale oppervlakte van gebouwen 3.373 m² bedraagt (inclusief bedrijfswoning).
	Herenstraat 44	Schadewijkerweg 2a																											
Geldende bestemmingsplannen																													
• bestemming	Bedrijf met functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'	Bedrijf met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 16' (loonbedrijf)																											
• oppervlakte bestemming	4.550 m ²	Ca. 6490 m ²																											
• oppervlakte bebouwing	Oppervlakte van het bouwvlak is circa 4060 m ² , waarvoor een maximaal bebouwingspercentage van 80% geldt. Er is maximaal 3.248 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.	De maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen bedraagt 1188 m² .																											
Ontwerpbestemmingsplan																													
• bestemming	Wonen – Uit te werken	Bedrijf met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf'																											
• oppervlakte bestemming	Ten behoeve van een loonbedrijf: 0 m² .	19.756 m²																											
• oppervlakte bebouwing	Ten behoeve van een loonbedrijf: 0 m² .	Oppervlakte van het bouwvlak is circa 4600 m ² , waarbinnen de maximale oppervlakte van gebouwen 3.373 m² bedraagt (inclusief bedrijfswoning).																											

Het ontwerpbestemmingsplan maakt in totaal 19.756 m² aan bedrijfsbestemming mogelijk, specifiek voor een loonbedrijf, op één locatie. Er is één loonbedrijf toegestaan.

De zienswijze geeft aanleiding om de raad voor te stellen bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bedrijfsbestemming op de locatie Schadewijkerweg 2a aan te passen en niet groter te maken dan noodzakelijk voor de bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat het achterste deel van het perceel, dat wordt ingericht met groen en een helofytenfilter, een passende bestemming krijgt (bestemming Groen met een nadere aanduiding helofytenfilter). Dit geldt ook voor het driehoekje in het verlengde van het buurperceel Schadewijkerweg 2. Het bestemmingsvlak wordt daarmee verkleind. Tevens wordt het bouwvlak iets verkleind, zodat er meer afstand wordt gecreëerd tussen het bouwvlak en de watergang ten oosten van het perceel.

Op onderstaande afbeelding is het voorstel voor de aangepaste bedrijfsbestemming en bouwvlak weergegeven.



	<u>Oppervlakte bedrijfsbebouwing</u> Vergelijking van de bouwoppervlaktes, levert het volgende beeld op. De geldende planologische situatie staat in totaal 4.436 m2 aan bedrijfsbebouwing voor een loonbedrijf toe, verdeeld over twee locaties / loonbedrijven. Het ontwerpbestemmingsplan maakt, blijkens het bepaalde in artikel 3.1 onder a. in samenhang met artikel 3.2.1 onder c , in totaal 3.373 m2 aan bedrijfsbebouwing mogelijk voor een loonbedrijf, op één locatie. <u>Locatie Schadewijkerweg 2a</u> Het ontwerpbestemmingsplan biedt voor de locatie Schadewijkerweg 2a meer (bouw)mogelijkheden voor een loonwerkersbedrijf ten opzichte van de geldende planologische situatie. Dit is nodig om de huidige bedrijfsvoering, zoals die wordt uitgevoerd vanaf de locatie in Werkhoven, voort te kunnen zetten. Het is daarnaast niet onredelijk om het loonwerkersbedrijf enige doorgroeimogelijkheden te bieden zodat ook in de toekomst een bestendige bedrijfsvoering mogelijk is. In de regel is een uitbreiding van 20% gangbaar. Zoals hierboven aangegeven gaat de beoogde uitbreiding de 20% te boven. Dit is noodzakelijk vanuit bedrijfseconomische noodzaak. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) kent hiervoor een specifieke regeling. In de plantoelichting is de noodzaak uitvoerig uiteengezet. De provincie Utrecht heeft schriftelijk aangegeven deze motivatie te onderschrijven. Structurele buitenopslag op gronden met een bedrijfsbestemming wordt niet toegestaan. De regels worden daarom aangevuld met een verbodsbepaling voor structurele buitenopslag van goederen in de open lucht. <u>Locatie Herenstraat 44</u> Daar tegenover staat dat voor de locatie Herenstraat 44 in het ontwerpbestemmingsplan géén (bouw)mogelijkheden meer zijn opgenomen voor een loonwerkersbedrijf. Er verdwijnt één bedrijfsbestemming ten gunste van woningbouw binnen het dorp. Uiteindelijk gaat het om de totale ontwikkeling; beide locaties moeten in samenhang met elkaar worden gezien en zijn daarom ook opgenomen in één bestemmingsplan. Een dergelijke uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Schadewijkerweg 2a was niet mogelijk geweest als de bedrijfsbestemming op de locatie Herenstraat 44 niet zou zijn opgegeven. Per saldo is er binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan sprake van een afname van het aantal loonwerkersbedrijven en een afname van het aantal toegestane m2 aan bedrijfsbebouwing. Er is meer m2 aan bedrijfsbestemming toegestaan. Dit geeft meer 'ruimte en lucht' voor het loonwerkersbedrijf op de nieuwe locatie om bijvoorbeeld op eigen terrein te kunnen rangeren met de grote landbouw- en grondverzetmachines. In de huidige situatie aan de Herenstraat 44 is dat één van de knelpunten die leidt tot verkeersonveilige situaties ter plekke.
Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De bedrijfsbestemming en het bijbehorende bouwvlak op de verbeelding (plankaart) worden aangepast. Een deel van het perceel Schadewijkerweg 2a krijgt de bestemming Groen met een nadere aanduiding 'helofytenfilter'. De regels worden aangevuld met een bestemming Groen.

	<i>Daarnaast worden de regels aangevuld met een verbodsbepaling voor structurele buitenopslag van goederen in de open lucht.</i>
Zienswijze	d. Betrokkenen zijn het niet eens met het uitgangspunt dat de firma Van Impelen in het buitengebied van de gemeente gevestigd zou moeten blijven. Als het bedrijf gericht is op de weg- en waterbouw, naast loonwerkzaamheden, is er geen reden vast te houden aan de locatie aan de Schadewijkerweg. Ook buiten het gebied, al dan niet op een bedrijventerrein, moeten mogelijkheden worden onderzocht. Dat is niet gebeurd en daarmee is het vooronderzoek incompleet geweest. Het staat vast dat de uitbreiding van het loonwerkersbedrijf op de locatie Schadewijkerweg groter is dan 20%. Volgens provinciaal beleid dient aangetoond te worden dat die uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. De provincie heeft, door onvoldoende inzicht in de werkelijke aard van de werkzaamheden, ten onrechte laten weten dat zij kunnen instemmen met de uitbreiding op de locatie Schadewijkerweg.
Reactie gemeente	<i>Zoals onder b. al gesteld zijn op de locatie Schadewijkerweg 2a loonwerkactiviteiten toegestaan, op basis van de huidige planologische regeling. Deze planologische mogelijkheid is ruimer dan hetgeen verstaan wordt onder een agrarisch loonwerkbedrijf, dit blijkt uit de bestemmingssystematiek van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011. De bedrijfsactiviteiten van Van Impelen hebben een significant agrarisch karakter. Ook het klantenbestand is in belangrijke mate in de directe omgeving gelegen. Ter illustratie, vier direct omliggende agrarische bedrijven zijn klant van het loonbedrijf. Het is dan ook niet onlogisch een loonbedrijf in het buitengebied te vestigen. Temeer nu ook in de huidige planologische situatie een loonbedrijf op locatie al is toegestaan.</i> <i>Het loonwerkersbedrijf heeft jarenlang gezocht naar een alternatieve locatie voor de vestiging van het bedrijf. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.2 Locatiestudie) is beschreven welke locaties in het verleden, zowel in het buitengebied als daarbuiten, onderzocht zijn als alternatief. Ook bedrijventerreinen in de gemeente Bunnik zijn als mogelijk alternatief afgewogen. Daarbij is het zo dat landelijk circa 90% van de loonwerkersbedrijven gevestigd is in het buitengebied. Bedrijventerreinen zijn door afstand, bereikbaarheid en kostprijs zelden geschikt voor een loonwerkersbedrijf.</i> <i>Gedurende de planontwikkeling is diverse keren (ambtelijk) overleg geweest met de provincie Utrecht over de voorgenomen verplaatsing naar de Schadewijkerweg 2a. Gemeente en provincie zijn ook gezamenlijk op locatiebezoek geweest bij de Schadewijkerweg 2a. Wat betreft de omvang van de beoogde uitbreiding en de relatie met het provinciaal beleid, verwijzen wij naar onze reactie onder e.</i> <i>De opmerking dat de provincie onvoldoende inzicht heeft in de werkelijke aard van de bedrijfswerkzaamheden en daardoor ten onrechte heeft laten weten dat zij kunnen instemmen met de uitbreiding van de bouwmogelijkheden, nemen wij voor kennisgeving aan.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt</i>

	<i>niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	e. In de toelichting (paragraaf 3.2) staat aangegeven dat de provincie staat voor behoud van kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van stedelijke functies in het landelijk gebied. Daaronder moet begrepen worden de uitbreiding van de schaal van de bebouwing respectievelijk bedrijfsontwikkeling. Weliswaar zou sprake zijn van het verdwijnen van een niet agrarische bestemming, tegenover het ontstaan van een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische vestiging. Maar de schaal van de vergroting - naar schatting circa 40% - maakt dat ten onrechte is geoordeeld dat de beoogde bestemming zou sporen met doel en strekking van de Provinciale ruimtelijke verordening 2013.
Reactie gemeente	<i>De locatie Schadewijkerweg 2a ligt in het landelijk gebied en uitgangspunt van de provincie is inderdaad dat men terughoudend is ten aanzien van de ontwikkeling van stedelijke functies in het landelijk gebied. Dit principe is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016), hierna te noemen PRV. In artikel 3.2 van de PRV is een verstedelijkingsverbod voor het landelijk gebied vastgelegd. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke functies voorkomen worden. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstedelijking niet toelaatbaar, aldus de toelichting op artikel 3.2 van de PRV. Op het algemene verstedelijkingsverbod voor het landelijk gebied zijn uitzonderingen mogelijk. Eén van de mogelijke uitzonderingen heeft betrekking op 'bestaande stedelijke functies, anders dan wonen' in het landelijk gebied. In artikel 3.8 van de PRV is vastgelegd dat stedelijke functies mogen worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologische regime. Van deze maximale uitbreiding kan worden afgeweken mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak. Van een economische noodzaak is sprake als aangetoond wordt dat de uitbreiding nodig is voor de continuïteit van het bedrijf, aldus de toelichting op artikel 3.8 van de PRV</i> <i>Indien een beroep wordt gedaan op de regeling in artikel 3.8, dient de toelichting van het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing te bevatten, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.</i> <i>Het is duidelijk dat zowel de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden als de uitbreiding van het bestemmingsvlak op de locatie Schadewijkerweg 2a meer bedragen dan 20% van de toegestane mogelijkheden onder het geldende bestemmingsplan. In de toelichting dient daarom aangetoond te worden dat deze uitbreiding economisch noodzakelijk is. Wij wijzen in dat kader op de paragrafen 2.1, 2.2 en 3.2.2 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan, waarin de achtergrond van de verplaatsing en de economische noodzaak wordt geschetst. In hoofdlijnen komt het erop neer dat de huidige bebouwingsmogelijkheden op de locatie Schadewijkerweg 2a te beperkt zijn om het loonwerkersbedrijf uit te kunnen voeren zoals dat nu gebeurt op de huidige locatie. In de huidige situatie is circa 2700 m2 aan bedrijfsbebouwing aanwezig en in gebruik (exclusief bedrijfswoning). Om de bedrijfsvoering op de nieuwe locatie voort te kunnen zetten, is in ieder geval</i>

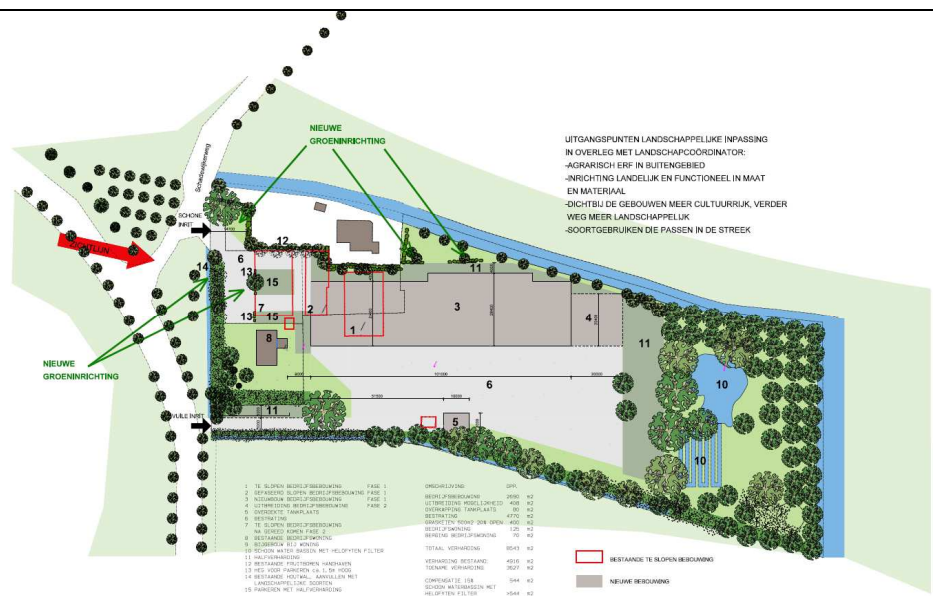
	<i>het bestaande oppervlak aan bedrijfsbebouwing noodzakelijk. Daarbij is het niet onredelijk om het loonwerkersbedrijf enige doorgroeimogelijkheden te bieden op de nieuwe locatie, zodat ook in de toekomst een bestendige bedrijfsvoering mogelijk is.</i> <i>Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en de provincie heeft hierop als volgt gereageerd.</i> <i>‘Ingevolge artikel 3.8 van de PRV mag een bestaande stedelijke functie anders dan wonen worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.</i> <i>De door u toegestane uitbreidingsmogelijkheid gaat die 20% ruim te boven. In de vooroverlegreactie is opgemerkt dat er nog onvoldoende is aangetoond wat de economische noodzaak is van de gewenste uitbreiding.</i> <i>In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan bent u hier nader op in gegaan. Met uw overwegingen kan ik instemmen. Daarbij heb ik nadrukkelijk in overweging genomen dat alternatieve locaties niet voorhanden zijn, het bedrijf op de huidige locatie een bebouwingsoppervlakte van 2.700 m2 heeft, een niet passend bedrijf uit de kern Werkhoven vertrekt en dat de achterblijvende locatie wordt ingevuld met woningbouw.’</i> <i>De provincie heeft het bestemmingsplan als totale ontwikkeling beoordeeld, en heeft daarbij ook de ontwikkeling op de achterblijvende locatie in Werkhoven betrokken. De herontwikkeling in Werkhoven is in lijn met een ander provinciaal belang, namelijk het bevorderen van binnenstedelijke (woningbouw)ontwikkeling en voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen.</i> <i>De ontwikkeling van beide locaties, in onderlinge samenhang gezien, is ruimtelijk aanvaardbaar. Gesteld kan worden dat het uitbreiden van de bedrijfsbestemming op de locatie Schadewijkerweg 2a in overeenstemming is met doel, strekking en regels van de PRV, die de gemeente in acht moet nemen bij het nemen van nieuwe ruimtelijke besluiten.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	f. Betrokkenen zijn van mening dat de vergroting van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de Schadewijkerweg 2a zich niet verdraagt met het landschapontwikkelingsplan dat ter plaatse ook van toepassing is. Agrarische bedrijfsvoering ontbreekt in de opsomming van de ruimtelijke kwaliteiten. De Burgweg zou door het toenemende verkeer in aanzienlijke mate verkeersintensiever worden. Te verwachten valt dat met het zwaardere verkeer van de beoogde bedrijfsvoering een onaanvaardbare aantasting van het landelijk karakter van de Burgweg plaatsvindt.
Reactie gemeente	<i>Het Kromme Rijngebied is een agrarisch gebied met fruitteelt en (melk)veehouderij; de landbouw is de grootste grondgebruiker in het gebied. Ten aanzien van de agrarische sector wordt in het landschapontwikkelingsplan benoemd dat een vitaal landelijke gebied wordt nagestreefd, waarin schaalvergroting als een randvoorwaarde voor instandhouding van de sector wordt gezien. Bij de inpassing van grote</i>

bedrijfsgebouwen (schuren, stallen) in het landschap is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Er dient aandacht te zijn voor vormgeving, situering, materiaalgebruik en kleurgebruik van de bebouwing. In het beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied+ is dit verder uitgewerkt. Hierin zijn richtlijnen opgenomen voor de inpassing van (agrarische) bedrijfsbebouwing in de landschappelijke structuur. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting zijn de richtlijnen voor het Kromme Rijngebied benoemd.

Bij de situering en het ontwerp van de bebouwing op de locatie Schadewijkerweg 2a is rekening gehouden met de ligging in het landschap. De verschijningsvorm van de bebouwing is groot, maar niet vreemd in het landschap. Er is meer bedrijfsbebouwing in het buitengebied aanwezig met een vergelijkbare maat en schaal. Daarnaast zorgt de reeds aanwezige beplanting én nieuwe beplanting er voor dat de bebouwing aan het oog onttrokken wordt. Zowel de voorzijde, de achterzijde én zijkanten van het perceel Schadewijkerweg 2a zijn of worden voorzien van beplanting, waardoor het zicht op het erf wordt verzacht. Op de hierna volgende afbeeldingen is dat goed te zien.



Dit is een luchtfoto van de huidige situatie aan de Schadewijkerweg 2a, waarop goed te zien is dat het erf al een behoorlijke 'groene inpassing' heeft. De nieuwe bebouwing en het erf worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. In overleg met de landschapscoördinator is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Zie de hierna volgende afbeelding.

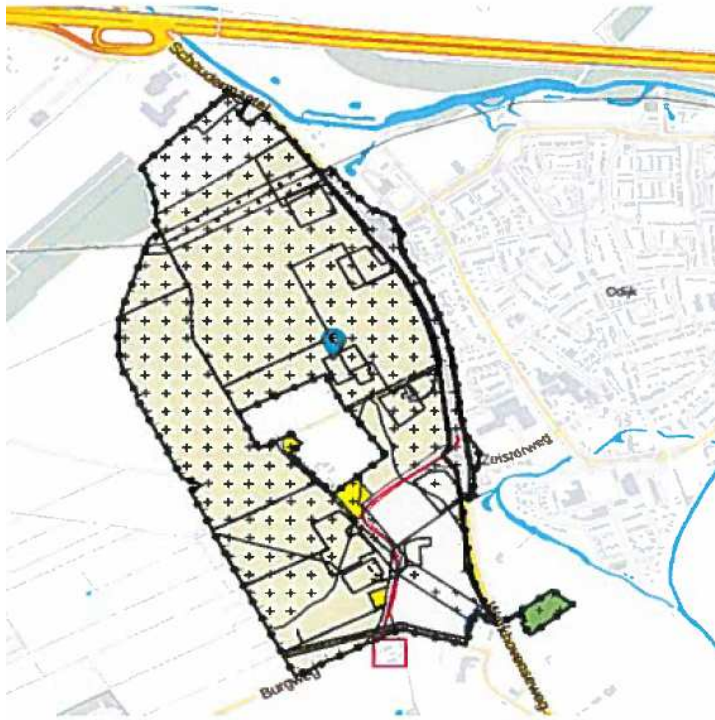


De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is juridisch geborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen (in dit geval de landschappelijke inpassing) voordat een nieuwe ontwikkeling tot stand kan worden gebracht (in dit geval het in gebruik nemen van de bedrijfsbebouwing). De maatregelen zijn nodig om de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn.

Wat betreft de toename van het verkeer op de Burgweg als gevolg van de vestiging van het loonwerkersbedrijf, merken wij het volgende op. In paragraaf 4.3.1 (Verkeer) van de toelichting is cijfermatig onderbouwd dat de Burgweg voldoende capaciteit heeft om de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de vestiging van het loonwerkersbedrijf, op te vangen. Bovendien behoort het gebied rondom de locatie Schadewijkerweg 2a nu ook al tot het werkgebied van het loonwerkersbedrijf. Van de vijf agrarische ondernemingen in de omgeving van de Schadewijkereg 2a, zijn er vier klant bij Van Impelen. Van Impelen rijdt daarom nu al alle (werk)dagen van de week over de Burgweg met grote voertuigen. Dat er sprake zou zijn van een onaanvaardbare aantasting van het karakter van de Burgweg, onderschrijven wij niet.

Conclusie	Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.
Zienswijze	g. Betrokkenen merken op dat het bestemmingsgebied (van Schadewijkerweg 2a) dicht ligt bij en omsloten zal worden door woningen, door de realisatie van de wijk Vinkenburg. Dit volgt uit het structuurplan van de gemeente Bunnik (2008) waarin de voorgenomen bouw van woningen is opgenomen. Het is niet ondenkbaar dat na realisatie van deze woningbouw op termijn opnieuw de wens/noodzaak ontstaat om het

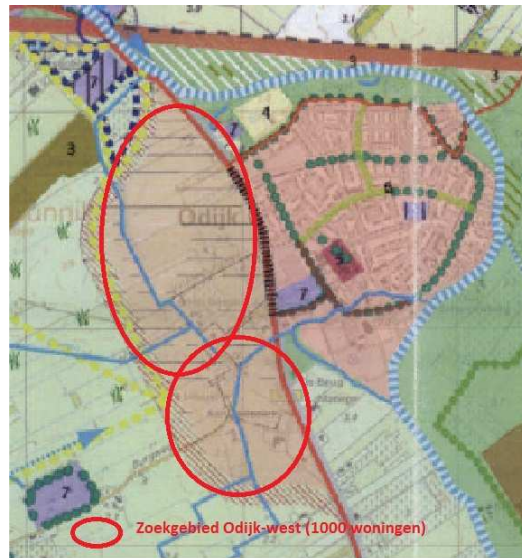
bedrijf te verplaatsen. De ontsluitingsroute voor het loonwerkersbedrijf zal door de wijk Vinkenburg lopen. Verwezen wordt naar onderstaande tekening. Dat brengt opnieuw de overlast met zich die de bestemmingswijziging nu juist beoogt op te lossen.



In het rode vierkant is de locatie Schadewijkerweg 2a aangegeven. In (licht)groen de nieuw te realiseren wijk 'Vinkenburg'. De rode lijn geeft de ontsluitingsroute naar de provinciale weg aan.

**Reactie
gemeente**

In het Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015 is een gebied ten westen van Odijk aangeduid als zoekgebied voor 1000 woningen. Beoogd wordt een westelijke uitbreiding van Odijk ('Odijk-west'), met een goede aansluiting op de bestaande kern. Op het hierna volgende kaartje is het zoekgebied weergegeven. Het perceel Schadewijkerweg 2a ligt binnen het zoekgebied.

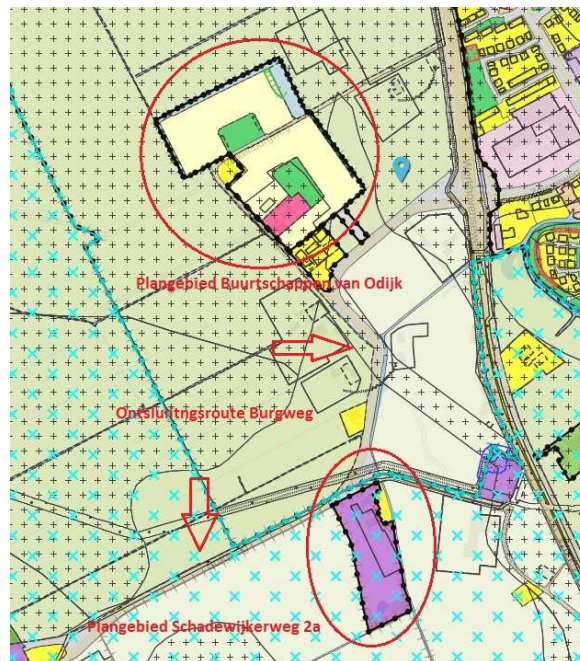


Na vaststelling van het structuurplan op 31 januari 2008 is de gemeente aan de slag gegaan met het project Odijk-west. Na een uitgebreide onderzoeksfase heeft de gemeenteraad uiteindelijk op 28 november 2013 - om diverse redenen - besloten af te zien van een grootschalige woningbouwopgave van 1000 woningen in Odijk-west. Tevens besloot de raad een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het zoekgebied, namelijk rondom boerderij Het Burgje aan de Weteringsdijk.

Het besluit van de raad om af te zien van een grootschalige woningbouwontwikkeling van 1000 woningen werd ingegeven door nieuwe marktomstandigheden, een wijzigende rol van de overheid en het effect van de economische crisis op de financiële situatie van de gemeente. Ook was het oorspronkelijke plan voor 1000 woningen zwaarbelast met harde randvoorwaarden en hoge ambities. Dit paste niet meer binnen een nieuwe wijze van (organische) gebiedsontwikkeling. Bovendien bleek de financiële last ervan te groot.

Medio 2015 is gestart met de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van een kleinschalige woningbouwlocatie (maximaal 150 woningen) rondom boerderij Het Burgje aan de Weteringsdijk. Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk vastgesteld voor deze woningbouwlocatie.

Op de hierna volgende afbeelding is het plangebied van de 150 woningen weergegeven en het plangebied van de locatie Schadewijkerweg 2a. De gronden rondom deze twee plangebieden hebben een agrarische bestemming (lichtgroene kleuren). De Burgweg, de ontsluitingsroute voor het loonwerkersbedrijf, loopt door agrarisch gebied.



Overigens is een grotere, gefaseerde woningbouwontwikkeling ten westen van Odijk wel weer opnieuw op de agenda gezet door de gemeenteraad. Op 9 maart 2017 heeft de raad via een motie aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd invulling te geven aan 'substantiële groei' van Bunnik, passend bij de schaal en identiteit van de gemeente. Concreet houdt dit in dat er ten westen van het dorp Odijk in de toekomst nieuwe woningen gebouwd zouden kunnen worden. De motie is verder uitgewerkt in een zogenaamde uitvoeringsstrategie.

Op 14 december 2017 heeft de raad deze uitvoeringsstrategie vastgesteld. In de uitvoeringsstrategie Bunnik is aangegeven dat er op het gebied van woningbouw een grote kans ligt. De gemeente ligt op een strategisch punt in de regio Utrecht en wij hebben de ruimte. Met een groeiopgave voor woningbouw kunnen we de regio helpen en eveneens eigen opgaven realiseren.

Deze opgaven zijn:

- Versterken van de recreatieve kracht
- Een knooppuntontwikkeling rondom station Bunnik
- Bouwen in de dorpen
- Vergroten van de kwaliteit van de dorpscentra en voorzieningen
- Focus op sociale kracht

In de uitvoeringsstrategie Bunnik zijn deze opgaven beschreven en gekoppeld aan doelen. De doelen van alle vijf de opgaven komen stappen dichterbij door het bouwen van een substantieel aantal nieuwe woningen ten westen van Odijk.

De komende jaren werkt de gemeente verder aan het uitwerken van de opdracht uit de motie van 9 maart 2017.

Kortom, een integrale gebiedsontwikkeling ten westen van Odijk is wel weer in beeld. De uitwerking van een substantiële groeiopgave (buiten de rode contouren) in relatie tot de doelen uit de uitvoeringsstrategie Bunnik vraagt om gedegen onderzoek en dit krijgt de komende jaren meer vorm en inhoud.

	<i>De uitvoeringsstrategie geeft op dit moment nog geen antwoord op de vraag of een substantiële groeiopgave realistisch en haalbaar is. Evenmin worden er in de uitvoeringsstrategie aantallen woningen genoemd of specifieke ontwikkellocaties aangewezen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	h. Betrokkenen verzoeken de raad hun zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan een uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden voor een bedrijfsgebouw en het gebruik daarvan voor de locatie Schadewijkerweg 2a toestaat.
Reactie gemeente	<i>De zienswijze is ingediend binnen de termijn en voldoet aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. Gelet op alle aspecten die wij naar voren hebben gebracht bij de beantwoording van deze zienswijze, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is opgesteld. Wij hebben de daarbij betrokken ruimtelijke belangen zorgvuldig geïnventariseerd en afgewogen en het bestemmingsplan berust daarmee op een deugdelijke motivering. De in het bestemmingsplan gemaakte keuzes zijn mede gebaseerd op de reacties uit het vooroverleg en de zienswijzen. Na afweging van alle betrokken belangen, menen wij vast te moeten houden aan vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.3 Reactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

De gemeente heeft het waterschap geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft het volgende wateradvies gegeven over het ontwerpbestemmingsplan.

Algemeen

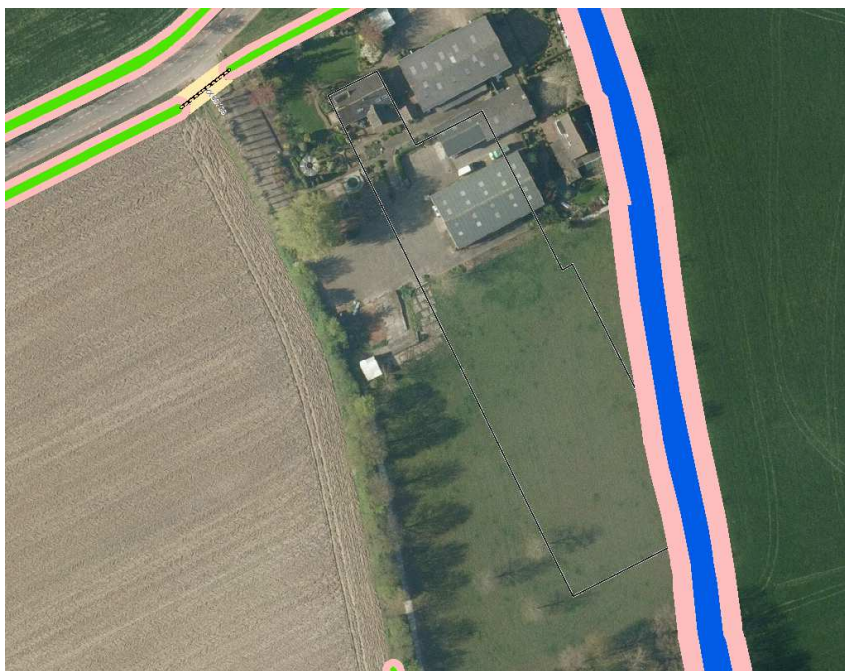
Bij dit plan is bij één van de twee plannen een afname van de verharding en bij het andere een kleine toename, die leidt tot een versnelde afvoer omdat de toename op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft dan ook een minimaal effect op het watersysteem.

Locatie Herenstraat 44

Het waterschap denkt graag mee als het plan voor de realisatie van de woningen aan de Herenstraat nader wordt uitgewerkt. Het gebied staat bekend als een plek waar vaak grondwateroverlast voorkomt vanwege een slecht doorlaatbare ondergrond. Hier moet rekening mee worden gehouden bij de verdere planuitwerking.

Locatie Schadewijkerweg 2a

Een gedeelte van de bebouwing is in de beschermingszone van de watergang geprojecteerd (zie onderstaande kaart).



Dit is vanuit het beheer van de primaire watergang niet wenselijk. Deze werkzaamheden zijn ook vergunningsplichtig. Het is goed dat er voor dit terrein gekeken wordt naar een systeem om het water binnen het gebied te zuiveren en te bergen op een moderne manier, om duurzaam bezig te zijn. Geadviseerd wordt goed te kijken naar de capaciteit. Alleen de 'lege capaciteit' van een bassin telt mee als berging. Het waterschap adviseert dan ook om een voorziening te maken die minstens 45mm van het totale oppervlak aan verharding kan bergen en die ook weer

binnen 3 dagen beschikbaar is. Mogelijk dat het ook goed is voor extreme situaties een noodoverloop richting het primaire watersysteem aan te leggen. Wij adviseren de werking van het berging systeem en de helofytenfilter nog wat nader uit te werken. Als we daar als waterschap over moeten adviseren horen we dat graag.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap heeft de gemeente aan de initiatiefnemers van het bestemmingsplan geadviseerd contact op te nemen met het waterschap. Dat is gebeurd en daarbij zijn de volgende punten besproken.

Locatie Herenstraat 44

Voor de Herenstraat speelt grondwateroverlast. Dit is formeel geen punt voor het waterschap, maar zij wilden dit als aandachtspunt wel meegegeven. Er is afgesproken dat dit aandachtspunt wordt meegegeven bij de verkoop van de locatie aan een ontwikkelaar. Mogelijk is er grondverbetering mogelijk als de grond eventueel gesaneerd moet worden.

Locatie Schadewijkerweg 2a

De watergang is via de andere zijde bereikbaar en te schonen. Dit aspect komt nog aan de orde in het kader van de Watervergunning. Een aanpassing of bijstelling van het bestemmingsplan op dit punt is niet nodig. Voor de uitwerking van het berging systeem en helofytenfilter adviseert het waterschap hier kennis op in te huren. Het is van belang duidelijk te krijgen hoe een en ander technisch wordt ingericht en wat het betekent voor de werking van het systeem als bemodderde agrarische voertuigen op het terrein worden schoongespoten.

2.4 Reactie van Provincie Utrecht

De gemeente heeft de provincie Utrecht geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft als volgt gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in vestiging van een loonwerkbedrijf aan de Schadewijkerweg 2A en woningbouw op de huidige locatie van het loonwerkbedrijf aan de Herenstraat 44.

In de afgelopen jaren heeft het betreffende loonbedrijf voor verschillende locaties onderzocht of deze een alternatief kunnen zijn voor de locatie aan de Herenstraat. Deze locaties zijn door u niet geschikt bevonden. Naast deze locaties is ook onderzocht of op de bestaande bedrijventerreinen alternatieve vestigingslocaties zijn. Uit dit onderzoek is gebleken dat op bestaande bedrijventerreinen geen alternatieven voorhanden zijn welke passend zijn voor het bedrijf.

Locatie Schadewijkerweg 2a

De locatie aan de Schadewijkerweg acht u aanvaardbaar voor de vestiging van het loonwerkbedrijf. In het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Bunnik 201 1) heeft deze locatie deels al een bedrijfsbestemming met

de nadere aanduiding 'loonbedrijf'. Het bedrijf wenst evenwel meer bebouwingsmogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan biedt. Op de locatie Schadewijkerweg is nu 1.156 m2 bedrijfsbebouwing aanwezig. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om 3.373 m2 bebouwing te realiseren.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Ingevolge artikel 3.8 lid PRV mag een bestaande stedelijke functie anders dan wonen worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak. De door u toegestane uitbreidingsmogelijkheid gaat die 20% ruim te boven. In de vooroverleg reactie is opgemerkt dat er nog onvoldoende is aangetoond wat de economische noodzaak is van de gewenste uitbreiding.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan bent u hier nader op ingegaan. Met uw overwegingen kan ik instemmen. Daarbij heb ik nadrukkelijk in overweging genomen dat alternatieve locaties niet voorhanden zijn, het bedrijf op de huidige locatie een bebouwingsoppervlakte van 2.700 m2 heeft, een niet passend bedrijf uit de kern Werkhoven vertrekt en dat de achterblijvende locatie wordt ingevuld met woningbouw.

Reactie gemeente

Wij zijn verheugd over de positieve reactie van de provincie en nemen hier kennis van.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Hierna is een overzicht gegeven van alle aanpassingen. Uitzondering vormen vernummeringen en de kleine tekst en redactionele aanpassingen, die niet specifiek zijn benoemd.

Tegen een bestemmingsplan staat alleen beroep bij de rechter open voor degene die eerder een zienswijze heeft ingediend. Maar tegen onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd worden vastgesteld, staat voor een ieder beroep open, ook als niet eerder een zienswijze werd ingediend.

Aanpassingen van de verbeelding en de regels leiden tot een wijziging van het besluit zelf. Het bestemmingsplan wordt dan gewijzigd vastgesteld. Aanpassingen van de toelichting leiden niet tot een wijziging van het besluit zelf, maar enkel tot een wijziging van de motivering van het besluit. Wijzigingen van de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling.

3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

Regels

In de begripsbepalingen (artikel 1) wordt een definitie opgenomen van het begrip 'loonbedrijf'.

De regels worden aangevuld met een bestemming Groen, met een nadere aanduiding 'helofytenfilter'.

De regels worden aangevuld met een verbodsbepaling voor structurele buitenopslag van goederen in de open lucht.

Verbeelding

Op het perceel Schadewijkerweg 2a wordt de bedrijfsbestemming verkleind en een bestemming Groen, met een nadere aanduiding 'helofytenfilter', toegevoegd.

Op het perceel Schadewijkerweg 2a wordt het bouwvlak aangepast zodat er meer afstand wordt gecreëerd tussen het bouwvlak en de watergang ten oosten van het perceel.