

Raadsvergadering

28-06-2018

Nummer

18-050

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' ten behoeve van verplaatsing loonwerkersbedrijf uit Werkhoven.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' ten behoeve van verplaatsing loonwerkersbedrijf uit Werkhoven.

Gevraagde beslissing

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' vast te stellen.
2. Het (ontwerp)bestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' (*met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKschadewijk2a-va01*) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie grootschalige topografie van 25 april 2018.
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' vast te stellen.

Grondslag

Wet ruimtelijke ordening.

Relatie met Strategische Agenda

Pijler 1: Gelukkig Bunnik (Menselijke maat, Wonen voor (jonge) gezinnen, tweeverdieners en ouderen in een dorpse Omgeving).

Pijler 3: Dynamisch Bunnik (Faciliteren van organische groei met behoud van ruimtelijke kwaliteit, Een actieve bijdrage aan een groene, gezonde en slimme topregio met internationale uitstraling)

Inleiding

Algemeen

De verplaatsing van het loonwerkersbedrijf uit Werkhoven naar een nieuwe locatie kent een lange voorgeschiedenis. In de afgelopen jaren heeft het bedrijf verschillende locaties onderzocht en besproken met de gemeente. Om diverse redenen boden deze locaties geen mogelijkheden voor vestiging.

In 2017 is het perceel Schadewijkerweg 2a te Odijk aangekocht door het loonwerkersbedrijf met als doel het bedrijf op deze locatie te vestigen en de bedrijfsactiviteiten in Werkhoven te beëindigen.

Voor meer achtergrondinformatie over de gewenste bedrijfsverplaatsing en een beschrijving van het proces vanaf eind 2015 wordt verwezen naar de memo 'Verplaatsing loonwerkersbedrijf van Impelen te Werkhoven'.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties.

Herenstraat 44 te Werkhoven

Eenzijds is de huidige locatie van het loonwerkersbedrijf aan de Herenstraat 44 te Werkhoven opgenomen in het bestemmingsplan. Voor dit perceel wordt de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar een uit te werken woonbestemming. Deze bestemming legt de gewijzigde functie van het perceel vast, maar geeft nog geen directe bouwtitel. Via de procedure van een uitwerkingsplan wordt de bouwtitel voor woningbouw verkregen.

Op dit moment is de toekomstige inrichting van de locatie Herenstraat 44 nog niet bekend. Met de uit te werken woonbestemming is de indeling van de locatie nog flexibel. In de uitwerkingsregels is aangegeven waaraan een toekomstige uitwerking van het plan moet voldoen.

Zo mogen er bijvoorbeeld maximaal 30 woningen worden gerealiseerd, waarvan tenminste 30% sociale huurwoningen. De maat en schaal van de toekomstige woonbebouwing dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing (maximaal twee bouwlagen met kap). Daarnaast zijn er regels gesteld over diverse milieuaspecten.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan stelt de raad impliciet kaders vast voor de ontwikkeling van de locatie Herenstraat 44 te Werkhoven. Dit is vastgelegd in de uit te werken bestemming (artikel 4) van de regels. Als voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in dit artikel, dan heeft het college de bevoegdheid tot vaststelling van het wijzigingsplan.

Schadewijkerweg 2a te Odijk

Anderzijds is de nieuwe locatie van het loonwerkersbedrijf aan de Schadewijkerweg 2a te Odijk in het bestemmingsplan opgenomen. Dit perceel heeft nu deels een agrarische bestemming en deels een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding 'loonbedrijf'. De verplaatsing van het loonwerkersbedrijf naar deze locatie vraagt om een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden en het bestemmingsvlak. Dat wordt in het voorliggende bestemmingsplan geregeld.

Verplichtingen in het bestemmingsplan

In de regels van het bestemmingsplan zijn voor beide locaties verplichtingen opgenomen.

Voor de locatie Herenstraat 44 is bepaald dat de bedrijfsactiviteiten uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gestaakt moeten worden. Het bedrijf heeft tijd nodig om op de nieuwe locatie de bedrijfsbebouwing te realiseren en de activiteiten te verplaatsen. Hier is een termijn van drie jaar voor gesteld. Daarnaast is bepaald dat de bedrijfsbebouwing uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan gesloopt moet worden. Dit om te voorkomen dat er langdurige leegstand van bedrijfsbebouwing ontstaat.

Voor de locatie Schadewijkerweg 2a is bepaald dat de nieuwe bedrijfsbebouwing landschappelijk ingepast moeten worden. Hiervoor is in overleg met de landschapscoördinator een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 februari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast hebben het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Eén zienswijze is ingediend door omwonenden van de locatie Herenstraat 44 en heeft betrekking op de toekomstige plannen voor woningbouw op deze locatie. De andere zienswijze is ingediend door acht omwonenden van de locatie Schadewijkerweg 2a. Zij zijn tegen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en de bebouwing op deze locatie.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44'.

Samenhang met besluit van de raad over uitvoeringsstrategie d.d. 14 december 2017

De realisering van woningbouw op de achterblijvende locatie in Werkhoven geeft invulling aan de pijler 'Bouwen in de dorpen'.

Beoogd effect

Het vaststellen van een planologisch-juridisch kader voor de verplaatsing van het loonwerkersbedrijf naar Schadewijkerweg 2a te Odijk en realisering van woningbouw op de locatie Herenstraat 44 te Werkhoven.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord in de Nota van zienswijzen.

De Nota van zienswijzen bevat een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording. Hierbij is aangegeven of (onderdelen van) de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Ook de reactie van het waterschap en de provincie zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan neemt de raad ook een besluit over de ingekomen zienswijzen.

1.2 Eén zienswijze geeft aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen bevat een overzicht van de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze. De wijzigingen hebben betrekking op de locatie Schadewijkerweg 2a.

1.3.1 Vaststelling bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad de volgende wettelijk voorgeschreven stap in de procedure.

1.3.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend die zouden moeten leiden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

1.4 Geen exploitatieplan vaststellen omdat anderszins is voorzien in het kostenverhaal.

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kan een exploitatieplan worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als anderszins is voorzien in het kostenverhaal.

Voor dit project hebben de gemeente en initiatiefnemers een intentieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst nemen partijen een gezamenlijke inspanningsverbintenis op zich om enerzijds de bedrijfsverplaatsing vanuit Werkhoven naar de Schadewijkerweg 2a te realiseren en anderzijds woningbouw op de achterblijvende locatie te realiseren.

De gronden op beide locaties zijn in eigendom van de initiatiefnemers. De herontwikkeling van de locatie in Werkhoven kan uitsluitend worden gerealiseerd op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan. In dat kader worden nadere afspraken over onder andere de exploitatiebijdrage vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Met inachtneming van het bepaalde in de intentieovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente in de zin van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening anderszins verzekerd en wordt afgezien van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De kosten voor de procedurele begeleiding van de bestemmingsplanprocedure zijn op grond van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemers.

Tot slot is in de intentieovereenkomst vastgelegd dat eventuele planschade die samenhangt met de ontwikkeling van beide locaties voor rekening en risico van de initiatiefnemers is. Voor beide locaties is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemers.

Uitvoering

Maximaal zes weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekendgemaakt. De termijn van zes weken houdt verband met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het is mogelijk om bij de provincie Utrecht een verzoek in te dienen om het vaststellingsbesluit eerder bekend te kunnen maken. De gemeente dient een dergelijk verzoek in.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens schorsing van het vaststellingsbesluit aanvragen.

Met de vaststelling van dit plan wordt de bevoegdheid tot vaststelling van het wijzigingsplan bij het college neergelegd, mits passend binnen de regels (artikel 4). Het spreekt voor zich dat wij uw raad via informatienota op de hoogte houden van de verdere planontwikkeling.

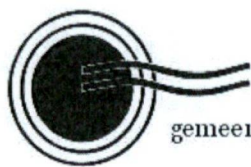
Bijlagen

1. Memo Verplaatsing loonwerkersbedrijf Van Impelen te Werkhoven.
2. Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44'.
3. Bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44'.

Odijk, 15 mei 2018

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

dhr. mr. G. Veenhof dhr. R. van Schelven



gemeente Bunnik

Nummer

18-050

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;

besluit:

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' vast te stellen.
2. Het (ontwerp)bestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKschadewijk2a-va01) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie grootschalige topografie van 25 april 2018.
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 juni 2018.

De raad voornoemd,


de griffier


de voorzitter