

Voorstel B&W besluit

Vergaderdatum 22-09-2015	Portefeuillehouder dhr. R.A. Zakee	Afdeling Strategie en Beleid	Medewerker Marinka de la Croix
Zaaknummer Mozard	Afgestemd in: BSO ☐ BVO ☐	Openbaar: ☒ Ja ☐ Nee ☐ Kab	

Onderwerp

Principeverzoek tot uitbreiding gebruiksmogelijkheden op perceel Watertorenweg 1 Werkhoven

Voorstel

- Op hoofdlijnen in te stemmen met het principeverzoek voor uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden op het perceel Watertorenweg 1 te Werkhoven. Hierbij worden toegestaan een voorziening voor workshops en voor vergaderruimte, alsmede een voorziening voor recreatief nachtverblijf voor maximaal 30 personen en een ondergeschikte horecavoorziening. Dit onder de volgende voorwaarden:
 - de horecavoorziening is van ondergeschikte aard en staat (uitsluitend) ten dienste van de overige toegestane gebruiksfuncties en ten dienste van de extensieve recreatie van het buitengebied;
 - de extra gebruiksmogelijkheden worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing;
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het betreffende perceel behorende gronden en bebouwing worden niet onevenredig belemmerd;
 - in vergelijking met de bestaande situatie ontstaat geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden;
 - het parkeren behorende bij de (extra) gebruiksmogelijkheden van het perceel vindt op eigen terrein plaats;
 - er mag geen onevenredige milieuhinder optreden voor de omgeving;
- Voor het perceel Watertorenweg 1 te Werkhoven een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen, waarin de beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt geregeld en hieraan voorafgaand een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de aanvrager.
- De raad vragen een richtinggevende uitspraak te doen aan de hand van de bijgevoegde discussienota.

Gearceerde delen worden niet door de behandelend ambtenaar ingevuld

Gezien door	Paraaf		akkoord	bespreking
Consulenten Indien nodig aankruisen	Met blauwe pen laten paraferen			
Financiën ☐		Burgemeester dhr. H.M. Ostendorp		
Juridische zaken ☐		Wethouder dhr. J.J. Eijbersen		
Communicatie ☐		Wethouder dhr. R.A. Zakee		
P&O ☐		Secretaris dhr. G. Veenhof		
Inkoop ☐				
Informatie ☐				
Overige afd. invullen indien nodig				

Idem als boven			Behandeld in OR	☐ Ja ☐ Nee ☒ n.v.t.
Afdelingshoofd C. Grasmeijer			Bevat raadsvoorstel	☐ Ja ☒ Nee
Voorbesproken met portefeuillehouder d.d. 14-09-2015	☒ Ja ☐ Nee			
(in te vullen door gem. secretaris) Besluit: ☐ akkoord ☐ niet akkoord Opm.: <i>Cupon advies besloten</i> <i>h</i>				
Planning behandeling			Paraaf directiesecretaris	<i>DA</i>
B&W	d.d.	22-09-2015		
Agenda Cie	d.d.	13-10-2015		
Open Huis	d.d.	29-10-2015		
Raad	d.d.	n.v.t.	Naar archief	d.d.

Geacht college,

Onderwerp

Principeverzoek tot uitbreiding gebruiksmogelijkheden op perceel Watertorenweg 1 Werkhoven

Voorstel

1. Op hoofdlijnen in te stemmen met het principeverzoek voor uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden op het perceel Watertorenweg 1 te Werkhoven. Hierbij worden toegestaan een voorziening voor workshops en voor vergaderruimte, alsmede een voorziening voor recreatief nachtverblijf voor maximaal 30 personen en een ondergeschikte horecavoorziening. Dit onder de volgende voorwaarden:
 - de horecavoorziening is van ondergeschikte aard en staat (uitsluitend) ten dienste van de overige toegestane gebruiksfuncties en ten dienste van de extensieve recreatie van het buitengebied;
 - de extra gebruiksmogelijkheden worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing;
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het betreffende perceel behorende gronden en bebouwing worden niet onevenredig belemmerd;
 - in vergelijking met de bestaande situatie ontstaat geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden;
 - het parkeren behorende bij de (extra) gebruiksmogelijkheden van het perceel vindt op eigen terrein plaats;
 - er mag geen onevenredige milieuhinder optreden voor de omgeving;
2. Voor het perceel Watertorenweg 1 te Werkhoven een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen, waarin de beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt geregeld en hieraan voorafgaand een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de aanvrager;
3. De raad vragen een richtinggevende uitspraak te doen aan de hand van de bijgevoegde discussienota.

Grondslag

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Inleiding

Voor het perceel aan de Watertorenweg 1 te Werkhoven geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. De gronden hebben hierin onder meer de bestemming 'Wonen' en de specifieke bouwaanduiding 'gemeentelijk monument'. Deze bouwaanduiding is van toepassing op de hier gelegen watertoren uit 1937.

De eigenaar van de watertoren wil deze bedrijfsmatig gaan exploiteren. Dit mede om de hoge onderhoudskosten voor dit gemeentelijk monument te kunnen betalen. In goed overleg tussen initiatiefnemer en gemeente zijn hier in het geldende bestemmingsplan al enkele mogelijkheden voor opgenomen. Hierbij is voornamelijk aangesloten bij de ruimere gebruiksmogelijkheid die de gemeente al had toegekend aan monumentale boerderijen. Zo worden workshops gehouden en rondleidingen verzorgd en is er een 'rustpunt' gecreëerd.

Nu de opstartfase is afgerond en het groot onderhoud aan de buitenzijde van de toren zijn voltooiing nadert, willen de eigenaren een vervolgstap zetten. Het is de wens om in de toren een aantal

overnachtingsmogelijkheden te creëren in de vorm van grotere B&B / logieseenheden op de verschillende verdiepingen. Daarnaast wensen de eigenaren de workshops en groepsactiviteiten op de begane grond verder uit te breiden, zoals het op kleine schaal houden van feesten / partijen (maximaal 100 personen) en het houden van (zakelijke) bijeenkomsten en workshops. De buitenruimte op de begane grond dient dan als terras voor dagbezoekers, zoals fietsers en wandelaars die in het Kromme Rijngebied recreëren, alsmede voor de gebruikers van de overige functies van de watertoren (zie bijlage 1; principeverzoek). Uit de beschreven activiteiten kan de eigenaar inkomsten genereren, waarmee kan worden voorzien in het onderhoud aan en de instandhouding van de watertoren.

De door de eigenaren gewenste doorontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom kan de gemeente deze ontwikkeling alleen mogelijk maken via het doorlopen van een planologische procedure. Voor de inhoud van een nieuwe planologische regeling is van belang dat de gemeente alleen wenst mee te werken aan een horecavoorziening voor zover deze van ondergeschikte aard is en primair ten dienste staat van de overige toegestane gebruiksfuncties en ten dienste van de extensieve recreatie en beleving van het agrarisch buitengebied.

Beoogd effect

Komen tot een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het perceel Watertorenweg 1 te Werkhoven.

Argumenten

1.1 Het voorstel is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De bebouwing neemt ter plaatse niet toe. Verder resulteert het voorstel in een versterking van de toeristisch-recreatieve structuur van Bunnik en draagt het bij aan de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied. Op deze locatie is de vestiging van een zelfstandige grotere horecagelegenheid echter ongewenst;

1.2 Het voorstel draagt bij aan de instandhouding van een gemeentelijk monument

Door een bedrijfsmatige exploitatie van de watertoren kan de eigenaar inkomsten genereren, die kunnen worden gebruikt voor het behoud van het monument;

2.1 Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan

Daarom moet een nieuwe planologische regeling worden vastgesteld. Vanwege het duurzame karakter ervan lijkt een bestemmingsplan de meest geschikte planologische regeling;

2.2 Het vastleggen van de afspraken is gebruikelijk

Bij het ingang zetten van planologische procedures worden afspraken gemaakt. Het is gebruikelijk om deze vast te leggen in samenwerkingsovereenkomst;

3.1 De raad beslist uiteindelijk over de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan

Het college neemt nu een besluit over het ingediende principeverzoek. Zoals aangegeven is het plan niet passend in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan (of andere regeling) nodig. De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen, ligt echter bij de raad. In theorie bestaat dus de mogelijkheid dat de raad (alsnog) niet instemt met de ontwikkeling.

Voorgesteld wordt om de raad via een discussienota op de hoogte te brengen van het principeverzoek. De raad kan zodoende in een vroegtijdig stadium een richtinggevende uitspraak doen ten aanzien van het initiatief. De discussienota is bij dit voorstel gevoegd.

Kanttekeningen

Strijdige belangen

Het ingediende principeverzoek stelt ook een milieuvraagstuk aan de orde. Op het aangrenzende agrarische perceel is op minder dan 30 meter van de watertoren en bijbehorend terras sprake van fruitteelt, waarbij ook met bestrijdingsmiddelen wordt gespoten. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer / eigenaar van de watertoren geeft aan te overwegen om een handhavingsverzoek in te dienen. Hij geeft er echter de voorkeur aan de overtreding in overleg met de betreffende agrariër en de gemeente gezamenlijk op te lossen en doet hiervoor een voorstel. Dit wenst hij te combineren met het verkrijgen van gemeentelijke toestemming voor zijn plannen.

De gemeente ondersteunt in beginsel het initiatief om gezamenlijk tot een aanvaardbare oplossing te komen. Op het moment dat een gezamenlijk oplossing niet binnen handbereik ligt, rest de gemeente niet anders dan gebruik te maken van haar bevoegdheid tot handhaving.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de vereiste onderzoeken komen voor rekening van de aanvrager. Kostenverhaal voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats conform de gemeentelijke legesverordening. Daarnaast sluit de gemeente met de initiatiefnemers van het project een samenwerkingsovereenkomst af voor volledige vergoeding van de overige inzet van gemeentelijke arbeidsuren, die niet zijn voorzien in de leges. Het gaat dan o.a. om de beoordeling van externe adviezen en de inzet van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU). In deze samenwerkingsovereenkomst wordt ook voorzien in een volledige vergoeding van eventuele planschadekosten door de initiatiefnemers aan de gemeente.

Uitvoering

- de gemeente informeert de aanvrager over het collegebesluit;
- de gemeente arrangeert een overleg met de aanvrager en met de agrariër op het aangrenzende perceel;
- de gemeente stelt een concept-overeenkomst op en voert met de belanghebbenden overleg hierover;
- de gemeente begeleidt de bestemmingsplanprocedure.

Bijlagen

Bijlage 1: principeverzoek Watertorenweg 1 te Werkhoven;

Bijlage 2: discussienota raad.

