



Discussienota

15-079

Aan: De leden van de raad

Van: Het college van burgemeester en wethouders

Datum: 8 oktober 2015

Onderwerp: Principeverzoek tot uitbreiding gebruiksmogelijkheden op perceel Watertorenweg 1 te Werkhoven

Geachte leden van de raad,

Inleiding

In het kader van het vroegtijdig betrekken van de gemeenteraad bij bestemmingsplanprocedures wordt uw aandacht gevraagd voor het volgende.

Op 22 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen over een principeverzoek voor het perceel aan de Watertorenweg 1 te Werkhoven. De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Principeverzoek

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 bouw-aanduiding '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 haar 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 al-



leen 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.

Rol van de raad

Om de geschetste ontwikkeling te kunnen realiseren, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De raad is bevoegd als het gaat om het vaststellen van het bestemmingsplan. In dit beginstadium van de planvorming vragen wij u een reactie te geven op het principeverzoek. Deze reactie wegen wij mee bij de verdere stappen in het kader van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. U hoeft op dit moment nog geen besluit te nemen. Pas bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan vragen wij u om een formeel besluit te nemen.

Beoordeling principeverzoek

Instemmen met het principeverzoek gebeurt op basis van een tweetal argumenten, te weten:

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;
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.

Ter inzage

- Principeverzoek 'Watertorenweg 1 Werkhoven'.

Procedure raadsvoorstel / besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	<i>Principeverzoek tot uitbreiding gebruiksmogelijkheden op perceel Watertorenweg 1 te Werkhoven</i>	☒ Ja ☐ Nee
Bijgevoegde stukken	<i>Principeverzoek 'Watertorenweg 1 Werkhoven'</i>	☒ Ja ☐ Nee
Ter inzage	<i>Principeverzoek 'Watertorenweg 1 Werkhoven'</i>	☒ Ja ☐ Nee
Inhoud besluit B&W	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 niet onevenredig wordt belemmerd; • in vergelijking met de bestaande situatie geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden optreedt; • het parkeren behorende bij de (extra) gebruiksmogelijkheden van het perceel op eigen terrein plaatsvindt; • geen onevenredige milieuhinder optreedt 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.
Datum besluit B&W	22 september 2015
In Voorrondes Open Huis	Bespreken
Bijzonderheden	
<i>Gewenste planning</i>	
Open Huis	29 oktober 2015
Raad	n.v.t.
Uiterste datum Raad	n.v.t.
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	13 oktober 2015
Opmerkingen	