

TOELICHTING

WIJZIGINGSPLAN

Snippergroen – Dorp Werkhoven

Gemeente Bunnik

Opdrachtnummer : 75.31
IDnr. : NL.IMRO.0312.wpWHVsnippergroen-va01
Datum : december 2018
Versie : 2
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 18 december 2018

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	BELEIDSKADER	6
3	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	7
3.1	INHOUD EN TOETS WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN.....	7
3.2	CONCLUSIE.....	9
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	10
5	JURIDISCHE ASPECTEN.....	11
5.1	INLEIDING	11
5.2	VERBEELDING	11
5.3	REGELS	12
6	UITVOERBAARHEID.....	13
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	13

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bunnik is voor de dorpen Bunnik, Werkhoven en Werkhoven op projectmatige basis al enige tijd bezig om bepaalde stroken openbaar groen onder voorwaarden aan particuliere aanwonenden van dat groen te verkopen zodat deze gebruikt kunnen worden als tuin / erf bij de woning. Hiermee wordt invulling gegeven aan de 'Beleidsregels Snippergroen' dat door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik bij besluit van 15 juli 2014, en gewijzigd bij besluit van 3 februari 2015, is vastgesteld.

Eén van de voorwaarden is dat deze beoogde wijziging van het gebruik (van openbaar groen naar particulier tuin/erf) bij de verkoop ook in een bestemmingsplan wordt verankerd. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 23 juni 2016 het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen' vastgesteld. Naast dat voor diverse stroken een bestemming 'Tuin' of 'Wonen' is opgenomen (voor de gronden die in het verleden al waren verkocht), is in dat bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid gelegd op gronden die als onderdeel van het snippergroenproject ook in aanmerking komen om verkocht te worden. Bij verkoop kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming 'Groen' dan wijzigen in 'Wonen' en/of 'Tuin' en daarmee de functiewijziging als tuin / erf bij de woning ook daadwerkelijk mogelijk maken.

In dit kader is tot 1 juli 2018 aan inwoners van het dorp Werkhoven de mogelijkheid geboden om een verzoek tot aankoop van een strook snippergroen bij de gemeente in te dienen. Hiervan hebben diverse inwoners gebruik gemaakt.

In het voorliggende (1^e) wijzigingsplan worden de verkopen tot nu toe verwerkt. Dit zijn stroken 'snippergroen' waarvoor een (voorlopige) koopovereenkomst is getekend en aangeleverd.

Begin 2019 worden de resterende verzoeken verwerkt in een 2^e wijzigingsplan. Daarna wordt het project afgesloten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De stroken 'snippergroen' waar wijzigingen zijn voorzien en waarvoor een (voorlopige) koopovereenkomst is getekend en aangeleverd, liggen verspreid in het dorp Werkhoven. Het gaat in totaal om 4 stroken / gebieden die in het voorliggende wijzigingsplan als plangebied worden aangemerkt. Het gaat om verschillende gronden aan / op de:

- Pelikaanweg;
- 't Haantje / Bovenkamp;
- Van Bennekomlaan;
- Meester Kraaiplaats (woningbouw De Werkhof).

In bijgaande figuur 1 is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 1 - Ligging en begrenzing van het plangebied (de wijzigingsgebieden, in rood) in relatie tot het plangebied van het geldende bestemmingsplan (het 'moederplan', in grijs)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De plangebieden maken momenteel deel uit van een tweetal geldende bestemmingsplannen, te weten:

1. Dorp Werkhoven 2012 (vastgesteld door de raad op 3 oktober 2013);
2. Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen (vastgesteld door de raad op 23 juni 2016).

Het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012', ook wel het moederplan genoemd, is met de vaststelling van het plan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen' reeds aangevuld met het onderdeel 'snippergroen'. Daartoe zijn alle 'groensnippers' geïnventariseerd die voor verkoop in aanmerking komen of die in het verleden reeds zijn verkocht maar nog geen passende bestemming hebben gekregen.

De 'groensnippers' die in het verleden al zijn verkocht hebben in de genoemde partiële herziening een passende bestemming gekregen ('Wonen' en/of 'Tuin'). De 'groensnippers' die voor verkoop in aanmerking komen, zijn in dit bestemmingsplan van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Bij verkoop

kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming 'Groen' wijzigen in 'Wonen' en/of 'Tuin'.

Op de verbeelding is hiervoor een aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied snippergroen 1' opgenomen en in artikel 27.4 zijn bijbehorende regels bepaald.

Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in het voorliggende wijzigingsplan gebruik gemaakt, zodat de stroken 'snippergroen' ook als tuin / erf bij de woning gebruikt kunnen / mogen worden.

Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt een aantal voorwaarden. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt de bestemmingswijziging getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen'.

In hoofdstuk 4 wordt kort aandacht besteed aan diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels. Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat hier zowel om de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BELEIDSKADER

De beleidsmatige afweging en toetsing van de mogelijke bestemmingswijzigingen van de verschillende stroken 'snippergroen' (waarbij de bestemming 'Groen' wijzigt in 'Wonen' en/of 'Tuin') heeft al plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen'.

In dit plan is het relevante beleid, zoals het gemeentelijke groenstructuurplan (Groen Bunnik 2005-2015) en de Beleidsregels Snippergroen uitgebreid beschreven. Voor de relevante beleidskaders wordt derhalve verwezen naar het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen'.

3 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen'. Tezamen met het eveneens van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012', ook wel het moederplan genoemd.

3.1 Inhoud en toets wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is om percelen openbaar snippergroen om te zetten naar particulier erf en/of tuin, is opgenomen in artikel 27.4 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen'. Dit artikel luidt als volgt:

27.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied snippergroen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied snippergroen 1' kunnen burgemeester en wethouders de bestemming(en) wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin' en/of 'Wonen' om percelen openbaar snippergroen om te zetten naar particulier erf en/of tuin, mits:

- a. gemeente en initiatiefnemer een voorlopig koopcontract met betrekking tot de gronden hebben afgesloten;
- b. de 'Beleidsregels snippergroen' zoals opgenomen in Bijlage 1 daarbij in acht worden genomen.

Ad a.

Als onderdeel van dit (1^e) wijzigingsplan zijn uitsluitend de gebieden / stroken meegenomen waarvoor een (voorlopige) koopovereenkomst tussen de gemeente Bunnik en particuliere aanwonenden van openbaar groen is afgesloten.

Daarmee wordt aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

Ad b.

In hoofdstuk 3 van de 'Beleidsregels snippergroen' zijn vooraf vastgestelde uitgangspunten en criteria opgenomen waaraan elk verzoek tot aankoop van snippergroen dient te voldoen. Volledigheidshalve zijn deze uitgangspunten en criteria hieronder opgesomd:

Uitgangspunten

In 2014 zijn alle openbare groenstroken in de dorpskernen van de gemeente Bunnik opnieuw geïnventariseerd. Deze inventarisatie is per dorpskern verwerkt in een zogeheten snippergroenkaart.

Als een perceel op de snippergroenkaart als te verkopen grond is aangegeven, gelden de volgende regels:

- Uitgifte van grond kan alleen plaatsvinden door middel van verkoop of, onder bepaalde omstandigheden, door middel van verhuur via een woningbouwcoöperatie, indien deze bereid is de grond van de gemeente aan te kopen.
- Het perceel wordt verkocht in feitelijke staat. Bomen, struiken en verharding worden niet verwijderd.

- De prijs is vastgesteld door de college. Hierover wordt niet onderhandeld.
- Alle kosten verbonden aan de verkoop komen voor rekening van de koper.
- Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaar van de aangrenzende woning c.q. het aangrenzende gebouw/kantoor.
- Wanneer er meerdere particuliere eigendommen grenzen aan de betreffende groenstrook dienen alle aanwonenden de kans te krijgen om het aan hun grenzende gedeelte te kopen.
- Verkoop van openbaar groen mag niet tot verspringing van erfgrenzen leiden als hierdoor het onderhoud van het openbaar groen omslachtiger wordt (kantelvorming voorkomen).
- Verkoop van openbaar groen mag niet tot onevenredige nadelen leiden voor omwonenden. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het verlies van vrij uitzicht.
- Indien het groen deel uitmaakt van afschermende beplanting rondom speelplekken en dorpsranden kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de verkoop om het groene karakter te behouden. Ditzelfde geldt voor groen dat langs representatieve toegangswegen/ gemeentewegen loopt.
- Indien de grond wordt verkocht wordt de bestemming bij een integrale herziening van het bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming tuin onbebouwd.

Criteria voor uitgifte

Uitgifte snippergroen is alleen mogelijk indien:

- Een strook snippergroen direct grenst aan het eigendom van aanvrager;
- Er geen verkeerskundige bezwaren zijn;
- Er geen bezwaren zijn vanuit civiele techniek (kabels en leidingen);
- Er geen onderhoudsbezwaren zijn;
- Er geen landschappelijke en ecologische bezwaren zijn;
- Het geen onevenredige nadelen oplevert voor omwonenden.

Beoordeling gebieden

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen' is reeds per locatie (ook voor de opgenomen wijzigingsgebieden) gemotiveerd waarom een wijziging ten koste van groen hier acceptabel is. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van de partiële herziening.

Bovendien zijn de binnengekomen verzoeken tot aankoop van 'snippergroen' beoordeeld en getoetst aan het gemeentelijke snippergroenbeleid. Daarbij dient voor de betreffende stroken een bestemming 'Tuin' of een bestemming 'Wonen' opgenomen te worden. De bestemming 'Tuin' geldt in de regel voor de tuinen voor de voorgevel van de woning, danwel op delen van tuinen die (direct) grenzen aan het openbare gebied. De overige gronden worden bestemd als 'Wonen'.

Uitsluitend voor de locaties die voldoen aan het gemeentelijke snippergroenbeleid is een (voorlopige) koopovereenkomst gesloten. Daarmee wordt ook aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

3.2 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in artikel 27.4 van het moederplan.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Als onderdeel van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen' (op de verbeelding aangeduid met 'wetgevingszone – wijzigingsgebied snippergroen 1'), heeft reeds een beoordeling en afweging plaatsgevonden van diverse milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij is ingegaan op de onderdelen bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, duurzaamheid, water, landschap, natuur en archeologie.

Daarbij is geconcludeerd dat deze aspecten niet in het geding zijn, danwel bij de uitvoering van het plan daarmee rekening wordt gehouden. Volledigheidshalve wordt in dit kader verwezen naar hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen'.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Dorp Oijk 2012', alsook de partiële herziening daarvan in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen'. Beide plannen tezamen worden ook wel het moederplan genoemd.

Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit (1^e) wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.4 uit het moederplan om de stroken 'snippergroen', waarvoor een (voorlopige) koopovereenkomst is getekend en aangeleverd, ook te mogen gebruiken als tuin / erf bij de woning.

Begin 2019 worden de resterende verzoeken verwerkt in een 2^e wijzigingsplan. Daarna wordt het project afgesloten.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft onder meer een weergave van de beweegredenen die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

5.1.2 Digitaliseringvereisten

Het wijzigingsplan moet digitaal beschikbaar worden gesteld. Omdat het wijzigingsplan na 1 juli 2013 in procedure wordt gebracht gelden daarbij de landelijke RO-standaarden (2012).

Aangezien het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is, maar onderdeel gaat uitmaken van het 'moederplan', kan voor de begrippen gebruik worden gemaakt van de begrippen uit het moederplan (Dorp Werkhoven 2012), ook al is dit plan nog volgens RO-standaarden 2008.

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de meest recente digitale verplichting.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding is het gebruik van de gronden als tuin / erf bij de woning toegestaan door de opname van de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'.

De bestemming 'Tuin' is in de regel opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Ook komt deze bestemming voor op delen van

tuinen die (direct) grenzen aan openbaar gebied. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend erfafscheidingen. De overige gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wel erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek van het 'moederplan'. Voor een aantal locaties is ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' of 'Waarde – Ecologie' opgenomen. Deze zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012.

Op de betreffende gronden vervangt de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan.

5.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de betreffende regels van het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012', inclusief de regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen', van overeenkomstige toepassing. De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn afgestemd op de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, alsook het bestemmingsplan ('het moederplan'), waarbij voor de overige begrippen verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan. Dit geldt ook voor de 'wijze van meten'.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen', 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Ecologie' opgenomen. Omdat de regels uit het moederplan na wijziging onverkort van toepassing zijn, wordt hierna verwezen.

In hoofdstuk 3 zijn onder meer algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelregel opgenomen. Dit omdat het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in ieder bestemmingsplan, waaronder ook wijzigingsplannen, een anti-dubbeltelregel moet worden opgenomen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. De regeling voor het overgangsrecht is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is vermeld hoe de regels van het onderhavige wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij amvb genoemd bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (de amvb) zijn deze bouwplannen genoemd, zoals de bouw van woningen of andere hoofdgebouwen.

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet niet in het voornemen van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Dat betekent dat de verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen niet van toepassing is.

6.1.2 Economische haalbaarheid

In het onderhavige wijzigingsplan zijn uitsluitend de gronden / stroken meegenomen waarvoor een (voorlopige) koopovereenkomst tussen de gemeente Bunnik en particuliere aanwonenden van openbaar groen is afgesloten. Aangezien er voor het gebruik als tuin of erf geen verdere investeringen nodig zijn, is de economische haalbaarheid afdoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van dit wijzigingsplan is geen vooroverleg gevoerd. Bovendien is over de te wijzigen locaties, als onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid in het 'Partiële herziening Dorp Werkhoven, snippergroen', in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) al kort vooroverleg gevoerd.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpplan

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het wijzigingsplan naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Snippergroen – Dorp Werkhoven' met ingang van donderdag 25 oktober 2018 tot en met 5 december 2018 ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn géén zienswijzen ingebracht.

