

BESLUITENLIJST

Voorronde Open Huis

Datum: 23 maart 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, Partiële Herziening Defensieweg Odijk

Voorzitter: dhr. F.C.M. Pouw

Griffier: mw. H. Khairouni

Leden: dhr. K.A.G.M. van Gulik (P21), mw. J.M. Huijsman-Hartkamp (CDA), mw. A. A. van der Stijl (Bunniks Belang) en mw. I.C.H. Suijker-van Werkhoven (De Liberalen)

Portefeuillehouder: dhr. P.B.M. Heijmerink

Ambtelijke ondersteuning: dhr. R. Vermeulen en dhr. U. Ince

Insprekers: dhr. D. Juffermans, dhr. J. van Os

Korte samenvatting
bespreking

De voorzitter opent dit deel van het Open Huis om 21.09 uur en heet iedereen welkom. Het onderwerp is 'Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, Partiële Herziening Defensieweg Odijk'.

Wethouder Heijmerink licht toe dat de herziening van het bestemmingsplan nodig is, omdat door omwonenden is gevraagd om handhaving. Een aantal zaken wordt gehandhaafd, maar een aantal zaken kunnen ook worden gelegaliseerd, wat zelfs een verbetering oplevert.

De heer Juffermans (inspreker namens directomwonenden van de Defensieweg) is zwaar teleurgesteld over de herziening van het bestemmingsplan, zoals die voorligt voor de Defensieweg. In 2019 is een aantal kaders besproken. Het agrarisch karakter van het terrein zou gehandhaafd moeten blijven. Er zou geen sprake mogen zijn van een verruiming, zodat de regels beter toetsbaar en handhaafbaar waren en van precedentwerking zou geen sprake zijn. De wijzigingen zouden gepaard gaan met de gebruikelijke onderzoeken, zoals een verkeersonderzoek. Het nu voorliggende voorstel wijkt daar flink van af. Het lijkt wel alsof er geen raadsdebat is geweest. Hij hoopt dat de raadsleden hun eigen bevindingen nog een keer willen teruglezen en recht doen aan hun eigen uitgangspunten en de belangen van de omwonenden. In 2011 is nadrukkelijk gekozen voor een agrarisch bedrijventerrein, want andere vormen waren ongewenst. Het ontgaat de bewoners waarom thans wordt gekozen voor een andere visie waardoor toch niet-agrarische bedrijven zijn gewenst. Ook civieltechnische en cultuurtechnische bedrijven worden toegestaan, inclusief opslag en overslag van grond-, bouw- en afvalstoffen. Dat betekent dat het bedrijf in het vervolg ook werkzaam mag zijn in de aanleg en onderhoud van openbare werken die vastzitten in de grond, zoals kabels en leidingen, bruggen, spoorwegen, wegen en gebouwen. Het gaat volgens het commentaar in de nota van zienswijzen om bedrijfsactiviteiten die nog niet door het bestemmingsplan worden gedekt. Dat is merkwaardig. Het bedrijf overtreedt de huidige regels van het bestemmingsplan en nu zegt het college dat inderdaad de huidige regels worden overtreden. Zelfs tot aan de rechter heeft de gemeente dit tot nu toe ontkend. B&W stelt dat er geen sprake is van een verruiming, maar van een planologische inpassing van bedrijfsactiviteiten. Dat is onjuist. Er worden in de maatwerkbestemming geen specifieke bedrijfsactiviteiten vastgelegd, maar 'civiel- en cultuurtechnische werken'. Het kan zomaar dat het bedrijf volgend jaar vooral als weg- en waterbouwbedrijf acteert. De nieuw voorgestelde regels laten dat toe alsmede de daarmee gepaard gaande opslag, overslag en bewerking van grond-, bouw- en

afvalstoffen. De toetsing via een accountantsverklaring en een bedrijfsplan wordt geschrapt. Deze verklaring en een bedrijfsplan maakte het mogelijk om de werkingssfeer van het bestemmingsplan concreet te toetsen. B&W meldt nu dat dit niet werkbaar is gebleken op grond van één ervaring: een rechtszaak die omwonenden hebben verloren waarbij een accountantsverklaring een rol speelde. Hij meent dat dit niets bewijst. De gang van zaken rond deze zaak is onverkwikkelijk. Deze zaak bewijst helemaal niet dat een dergelijke toetsing zinloos is. B&W wil deze toetsing schrappen en daar komt niets anders voor in de plaats. Ofwel, het toetsingsinstrument wordt geschrapt en daarvoor in de plaats komt niks. De regelgeving wordt niet beter, maar slechter toetsbaar en handhaafbaar. Naar het oordeel van de bewoners is met de maatwerkbestemming van Defensieweg 4 het hek van de dam. Andere ondernemers zullen zich ook gaan melden voor verruiming als economische omstandigheden daartoe aanleiding geven of andere zaken lucratiever zijn. B&W heeft geen enkele grond om nieuwe verzoeken te weigeren ondanks bezwerende woorden van de voormalige wethouder dat van precedentwerking geen sprake zou zijn. De bewoners geloven daar niets van.

De heer Van Os (inspreker ten aanzien van Defensieweg 3 en Burgweg 10) heeft een zienswijze ingediend. De gemeente antwoordde dat door de beoogde herziening de omwonenden minder verkeer krijgen omdat het statische opslag is. De gemeente toetst de opslag in de bestaande gebouwen of in in pandige statische opslag. Dat laatste is omschreven als het in een bestaand gebouw opslaan van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden. Al sinds 2009 vinden er overtredingen plaats. Tegen een aantal overtredingen is opgetreden en tegen een aantal andere overtredingen niet, zoals buitenopslag, detailhandel, reparatie van antieke auto's en beperkte verkeersbewegingen. Wat is beperkt? Eén keer per dag, tien keer per dag, vijf keer per week? Wie het weet, mag het zeggen. Het is bijna niet te toetsen. Nu al wordt niet gehandhaafd tegen overtreding van het te wijzigen bestemmingsplan. Burgweg 10 krijgt een woonbestemming. Hoe bijzonder is het dat sinds 1 februari 2001 het gebouw is ingericht als kantoor en als zodanig ook in gebruik is. Vervalt nu de woonbestemming met de daarbij behorende geluidswal die verplicht is vanwege de geluidshinder? De bewoners zijn vooraf niet geconsulteerd, alleen achteraf. Ook worden alle argumenten van tafel geveegd.

Mevrouw Suijker vraagt wat de heer Van Os vindt het geluidsscherm.

De heer Van Os denkt dat hij daar wel profijt van heeft. Hij vindt het vreemd dat Burgweg 10 nu is ingericht als kantoor en de gemeente in de maling is genomen.

De heer Van Gulik herhaalt de geschiedenis rondom dit bestemmingsplan. Er is sprake van verschillende interpretaties hoe er wordt gehandhaafd, niet ingeloste verwachtingen en rechtszaken. De gedetailleerde zienswijzen staven dit beeld. Het toenmalige college heeft in 2019 besloten de gregoriaanse knoop te ontwarren en duidelijkheid te verschaffen aan alle partijen. De gemeenteraad heeft destijds ingestemd met de kaders en thans ligt het raadsvoorstel voor. De insprekers stellen kritische vragen en spreker is benieuwd naar het antwoord van de portefeuillehouder. Twee elementen wil hij eruit halen: een groot struikelblok is de tekortschietende handhaving. Wat kan de gemeente daarbij toezeggen? Ten tweede wil hij een nadere toelichting op de vrees voor precedentwerking.

Mevrouw Huijsman merkt op dat in het jaar 2019 de kaders zijn vastgesteld

voor het bedrijventerrein Defensieweg. Het CDA heeft destijds tegen de kaders gestemd. De belangrijkste bezwaren en zorgen van het CDA werden door die kaders in 2019 niet voldoende weggenomen. Wat is het belangrijkste doel van de bestemmingsplanwijziging? Levert legalisering van een situatie die al jaren in strijd is met het bestemmingsplan precedentwerking op? Haars inziens was dit een belangrijke afweging, gelet op handhavingsproblemen daar. Toen is door het CDA ook gevraagd of maatwerk in een bestemmingsplan voor één perceel (Defensieweg 4) wel gewenst is; levert dat mogelijk ook precedentwerking op? De eerste zienswijze heeft betrekking op de vraag: wat is nu het uiteindelijke doel van de wijziging? Het antwoord is haars inziens niet duidelijk. De naleving en handhaving van het bestaande bestemmingsplan heeft jarenlang problemen opgeleverd. Uit de reactie van het college wordt niet duidelijk waarom met deze wijzigingen al die problemen wel zouden zijn opgelost. Omwonenden geven aan dat zij er geen vertrouwen in hebben dat door nieuwe regels de situatie zal verbeteren. Ten tweede levert het voorgestelde bestemmingsplan nog steeds veel onduidelijkheid op. Zie bijvoorbeeld het antwoord van het college op pagina 9 van de nota van zienswijzen: ten aanzien van het perceel Defensieweg 3 wordt de vraag gesteld 'Valt opslag van oude landbouwvoertuigen onder de bestemming van intensieve kwekerij?' Het college vermeldt in de beantwoording dat dat een moeilijke vraag is en geeft geen antwoord. In plaats daarvan stelt college dat statische opslag minder belastend is voor omwonenden dan verkeer van een kwekerij. Door dit soort onduidelijke formuleringen lijkt er wel sprake van een verruiming zonder garantie dat de problemen worden opgelost. Het levert bovendien extra belasting op voor de N410. Verderop op pagina 15 vermeldt het college als reactie op zienswijze 3 dat 'er nog een discussie met de eigenaar loopt over welk gebruik nu wel toelaatbaar is en welk gebruik niet'. Dat lijkt een merkwaardige reactie op een zienswijze. De vraag is nu hoe die discussie is afgelopen en welk effect dit heeft op de voorliggende besluitvorming. Kortom, de kaders zijn onduidelijk, de teksten van de voorgestelde wijzigingen zijn voor te veel verschillende uitleggen vatbaar. Haar vraag aan het college: waarom meent het college dat hiermee alle problemen wél zijn opgelost? En is met deze manier van wijzigingen handhaving in de toekomst wel mogelijk? In het raadsvoorstel staat vermeld onder het kopje 'Argumenten' dat de zienswijzen gericht tegen het besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder door de ODRU zijn beoordeeld en afgehandeld. Het besluit van de ODRU zit niet bij de stukken. Wanneer kan de raad daarover beschikken? De omwonenden zijn bezorgd dat de hogere waarden ook voor hun woning zullen gelden: is die zorg terecht? Het geheel overziende is het CDA er niet van overtuigd dat deze partiële wijziging van het bestaande bestemmingsplan leidt tot een oplossing van de problemen. Ook is haar fractie er niet van overtuigd dat van dit voorstel geen precedentwerking uitgaat. De indruk ontstaat dat er sprake is van zogenaamde gelegenheidsregelgeving en dat lijkt geen juiste grondslag voor een bestemmingsplanwijziging.

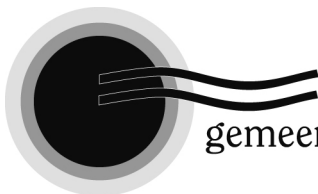
Mevrouw Suijker merkt op dat de gemeenteraad in 2019 de kaders voor dit bestemmingsplan heeft vastgelegd. Er zijn de afgelopen jaren veel problemen gepasseerd: de handhavingsperikelen, de nevenactiviteiten, een stuk grondgebruik van de Defensieweg 4 wat kadastraal anders is geregistreerd en de bewoning van Burgweg 10 wat niet conform het bestemmingsplan is. Verder was er in het verleden overlast van de toegangsweg. In de zienswijzen zijn vragen gesteld over het waarom van de herziening. De betrokkenen geven aan dat de gemeente strenger had moeten optreden en er geen rekening is gehouden met de omwonenden. Verder wordt gesproken over overlast door transport en geur en wordt bezwaar gemaakt tegen de woonbestemming van Burgweg 10. De oplossingen via de herziening moeten leiden tot minder discussie en een duidelijke omvatting van de bedrijfsactiviteiten. Voor

Defensieweg 3 is de bestemming agrarisch met statische opslagmogelijkheden. Vallen de gevoerde bedrijfsactiviteiten alle binnen het herziene bestemmingsplan? De herziening voorziet nog in de mogelijkheid van 30% nevenactiviteiten: zijn dat activiteiten die naast de woningverhuur en statische opslag mogen plaatsvinden? Ten aanzien van de beschrijving van civieltechnische en cultuurtechnische diensten: opent dat de mogelijkheden voor de vestiging van een bouwbedrijf? Welke verkeersintentie is van toepassing bij de statische opslag? Is een verruiming van de statische opslag mogelijk? Als de bewoners liever een agrarische bestemming of kantoorfunctie zien bij Burgweg 10 in plaats van bewoning, is dat een optie? De verhuurvoorwaarden stellen dat het ook mogelijk is om niet-zelfstandige wooneenheden te hebben met vijf huurders. Klopt dat?

De voorzitter geeft mevrouw Van der Stijl een compliment aangezien deze als enige technische vragen vooraf heeft ingediend. Deze zijn inmiddels beantwoord.

Mevrouw Van der Stijl noemt het een onderwerp waar jarenlang over is gesproken met dezelfde sprekers. Dan gaat het kennelijk al jaren niet goed. De sprekers hebben nog steeds het gevoel niet gehoord en betrokken te zijn. In de vorige periode is een waterberging achterop het terrein gerealiseerd. Dit zal de wethouder nog weten. Op 18 april 2019 is gesproken in het Open Huis over een gedeeltelijke herziening van het bedrijventerrein. Er zitten bedrijven die niet aan de agrarische bestemming voldoen. Er is handhavend opgetreden en er zijn dwangsommen opgelegd. De toenmalige wethouder zei dat handhaven vanwege de beperkte capaciteit moeilijk is. Met de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied was het de bedoeling dat er meer duidelijkheid kwam. Er is toegezegd dat 65% van de dienstverlening agrarisch zou blijven en alleen de controle via het accountantsverslag en het bedrijfsplan zou worden geschrapt. In de raad van 9 mei 2019 is afgesproken om de kaders te verruimen en agrarische dienstverlening scherper te omschrijven. Op 11 juni 2020 ontving de raad een informatienota over de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en daarin stond dat het stuk ter inzage werd gelegd. Dat werd pas in december 2020 van kracht. Waarom kostte dit zoveel tijd? In het voorliggende raadsvoorstel zijn de accountantsverklaring en het bedrijfsplan inderdaad geschrapt en is het aandeel van 65% agrarische bedrijfsvoering vervangen door bedrijven die uitsluitend of overwegend gericht zijn op de levering van goederen en het verlenen van diensten aan de primaire landbouw. Terecht vragen de bewoners zich af waarom voor deze andere term is gekozen. De terminologie is immers voor tweeërlei uitleg vatbaar en roept meer vragen op. Hoe wordt er in de toekomst getoetst? Waarop wordt gebaseerd dat de stalling van boten en caravans een beperkt verkeersaantrekkende werking heeft? Wordt het pand Burgweg 10 straks nog steeds bewoond door mensen uit Oost-Europa en hoe worden in de toekomst illegale praktijken voorkomen? Verder wordt gevraagd of het geluidsonderzoek al heeft plaatsgevonden. De verruiming kan ook tot precedentwerking leiden. De fractie krijgt sterk de indruk dat er niet wordt geluisterd naar de omwonenden en dat er nauwelijks met hen wordt gecommuniceerd.

Wethouder Heijmerink antwoordt dat het een complex dossier is, waarin veel is gebeurd. Op het voormalige MOB-terrein zijn bedrijven aan de slag gegaan die soms het randje van de wet opzochten. Er kwamen verzoeken tot handhaving en daaraan is gevolg gegeven. Er is evenwel onderscheid tussen wat gelegaliseerd kan worden en wat serieus dient te worden gehandhaafd. In zijn optiek is goed geluisterd naar de omwonenden. Veel zaken zijn gehandhaafd,



T	maar er zijn ook zaken die herzien dienen te worden om te zorgen dat de handhaving in de toekomst beter gestalte kan krijgen. <u>De heer Ince</u> vult aan in het verleden meerdere illegale zaken en handhavingsverzoeken de revue hebben gepasseerd. Bij handhaving wordt beoordeeld of er sprake is van een overtreding van de geldende regels en als er zicht is op legalisatie dan kan hierop worden geanticipeerd. Hier is jurisprudentie op gebaseerd. Zaken waarop is gehandhaafd zijn een autobedrijf, een pipowagen, een hondenschool en bewoning van Burgweg 10. De omwonenden, zoals de heren Juffermans en Van Os, zijn tijdig over de acties geïnformeerd. Het is niet zo dat pas na een bezwarenprocedure wordt gehandhaafd, tenzij er zicht is op legalisatie. <u>Mevrouw Huijsman</u> vraagt wie bepaalt dat er zicht is op legalisatie. Wat is de duur van het zicht op legalisatie? <u>De heer Ince</u> antwoordt dat bij zicht op legalisatie altijd in overweging wordt genomen of de overtreding mogelijk kan worden gelegaliseerd middels een vergunning of dat het op een andere manier kan worden opgelost. Verwijderen van de illegale activiteit of het wijzigen van het bestemmingsplan behoren dan ook tot de opties. De gemeenteraad gaat over het wijzigen van het bestemmingsplan. Als het herziene plan ter inzage wordt gelegd, is dat het moment dat bepaalt dat er zicht is op legalisatie. Zolang het nog niet ter inzage ligt, is er nog geen zicht op legalisatie. Bij het handhavingstraject is bepaald dat er alvast werd geanticipeerd op de herzieningen die er gingen komen. Daartegen is bezwaar gemaakt en het advies was dat er nog geen concreet zicht was op legalisatie. Daarop is het hele traject omgegooid en is een last onder dwangsom opgelegd. Het was nog niet duidelijk of de herziene bestemmingsplanprocedure de eindstreep zou halen. Dat traject is nog lopende. <u>Wethouder Heijmerink</u> stelt dat de herziening van het bestemmingsplan is bedoeld om de bestemming specifiek vast te leggen zodat een duidelijker handhavingsskader aanwezig is om te kunnen handhaven. - Hiermee wordt een verbeteringsslag gemaakt over wat wel of niet handhaafbaar is. Het was ook hard nodig dat deze knoop een keer werd doorgemaakt. Het is al jaren een slepende kwestie en opgeroepen wordt om constructief mee te denken. - Statische opslag is ook opslag van landbouwvoertuigen. - De adviezen van instanties zoals de ODRU worden niet altijd gevoegd bij de stukken, maar als dat de wens is, dan zorgt hij ervoor. - Een civieltechnisch c.q. cultuurtechnisch bedrijf kan geen bouwbedrijf worden. - Hij heeft niet de indruk dat Burgweg 10 een kantoor moet worden. De bewoners spreken zijns inziens meer de hoop uit dat het wordt bewoond. Een kantoorfunctie trekt veel meer verkeer en mensen aan. - Er is inderdaad veel tijd overheen gegaan voordat de stukken ter inzage zijn gelegd in december 2020. Er was ondertussen veel overleg met de omwonenden. Er is gepoogd om een midden te vinden. Ze zijn nog niet tevreden, maar de gemeente denkt dat met de herziening een stap in de goede richting wordt gezet. - De toekomstige bewoners van Burgweg 10 betreffen mensen uit Polen die aan het werk zijn als arbeidsmigrant. - De omwonenden zijn wel degelijk buitengewoon serieus genomen. - Handhaving zal ook in de toekomst blijven plaatsvinden, ondanks dat de capaciteit beperkt is. - De precedentwerking ziet hij niet, want er wordt gewerkt conform het beleid dat geldt voor kwesties waarbij buiten het bestemmingsplan wordt
---	---

T	geopereerd. - Maatwerk wordt op verschillende plekken in de gemeente toegepast. <u>De heer Vermeulen</u> vult aan: - Statische opslag betreft opslag waarbij er geen sprake is van frequente vervoersbewegingen. Als een landbouwvoertuig daarbij nauwelijks wordt gebruikt, dan valt dat ook onder die definitie. - Bij de verhuur van de woning krijgt het pand een woonbestemming met ruimte voor één huishouden. Het is niet de bedoeling dat er meerdere gezinnen in kunnen. - Het woord 'overwegend' is gebruikt om aan te geven waar het merendeel van de activiteiten uit bestaat op een bepaald perceel. - De vraag over de reactie op zienswijze 3 (pagina 15) betreft de vraag welke opslag wel of niet onder statisch opslag valt. Dit overleg over dat onderwerp dient nog plaats te vinden. - Het besluit inzake de ODRU zal voor 1 april a.s. genomen moeten worden en wordt ter kennisgeving richting de raad gestuurd. - Voor de statische opslag geldt een maximum van 2000 m². Het kan niet worden uitgebreid. Een aantal (technische) vragen wordt nog schriftelijk beantwoord. <u>De voorzitter</u> stelt vast dat de fracties van De Liberalen, P21, Bunniks Belang en het CDA dit agendapunt als debatpunt willen behandelen in de raad. Dit agendapunt wordt als debatpunt doorgeleid naar de raadsvergadering van 1 april 2021. Hij sluit dit deel van het Open Huis om 22.12 uur. .
Besproken in technisch overleg d.d.	Vastgesteld d.d.