

BESLUITENLIJST

Politieke Avond

Datum: 4 april 2024

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Achterdijk 26a in Bunnik

Voorzitter: mw. J.M. Huijsman-Hartkamp

Griffier: dhr. T.J. van der Wel

Leden: dhr. D.W. Aertsen (CDA), dhr. T.T. van den Berg (VVD), mw. J.M. Houtgraaf (P21), dhr. K.A. Majier (D66), mw. H.J. Visser (Fractie Visser)

Portefeuillehouder: dhr. O.A. James

Ondersteuning: dhr. R. Vermeulen

Insprekers: -

Korte samenvatting
bespreking

De voorzitter opent dit deel van de Politieke Avond om 20.00 uur en heet iedereen welkom. Onderwerp is 'Vaststellen bestemmingsplan Achterdijk 26a in Bunnik'. Aan de Achterdijk 26a staat nu nog een bedrijfspand maar er loopt een initiatief om hier een woning te plaatsen en in het landschap rondom de woning een recreatieve functie toe te voegen. Het bestemmingsplan hiervoor heeft al ter inzage gelegen. Het vaststellen door de raad is de volgende stap.

De heer Majier vindt het goed dat een bedrijfssituatie wordt beëindigd. Hij hoopt niet dat zich hier over een aantal jaren weer een bedrijf wil vestigen omdat het nergens terecht kan. Het is ook goed dat een landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt. D66 staat positief tegenover dit voorstel. Het is goed dat de zienswijze van Vitens door het college wordt overgenomen. Wat wordt bedoeld met 'het toevoegen van een recreatieve functie'? Welke recreatieve functie is dit? Hij heeft dit niet in het plan kunnen vinden. In het voorstel wordt een woning toegestaan bij het slopen van een oude schuur. Bij vrijkomende agrarische bebouwing is er een provinciale regeling voor het toestaan van woningbouw. Op basis van welke regeling wordt hier woningbouw toegestaan? Er is sprake van een behoorlijke landschappelijke verbetering. Hoe worden het behoud en beheer hiervan gehandhaafd? Is dit vastgelegd in een anterieure overeenkomst?

Mevrouw Visser memoreert dat hier sprake is van een schuur met de bestemming 'meubelmaker'. Voorgesteld wordt de bestemming en de bebouwing te verwijderen en een woning toe te staan. Bij een eerder voorstel voor het opheffen van een agrarische bestemming stond dat de standaardnorm bij ruimte-voor-ruimte voor de bouw van een woning is dat minimaal 750 m² wordt gesloopt. Hier is sprake van iets meer dan 300 m². Volgens welke regeling wordt hier een woning toegestaan? Kan overal waar een schuur met een bedrijfsbestemming van circa 300 m² staat, een woning worden aangevraagd?

Het bedrijf waar het ooit bij hoorde en waarmee een inrit moet worden gedeeld, heeft een agrarische bestemming en ligt er dichtbij. Werkt dat belemmerend? Is er sprake van stank- en/of spuitzones? Ooit is gesproken dat plattelandswoningen in het buitengebied geen beroep kunnen doen op het feit dat ze last hebben van een agrarisch bedrijf en dat een agrarisch bedrijf zich er niets van hoeft aan te trekken. Hoe verhoudt dat zich tot elkaar? Wie heeft gevraagd om een recreatieve functie? Wat zijn de plannen?

De heer Van den Berg wijst erop dat een aantal fracties een brief hebben

	ontvangen van een bewoner over het proces en het feit dat hij niet is betrokken. Hij is benieuwd naar de reactie hierop en naar de antwoorden op de vragen. Vooralnog kan dit plan doorgang vinden voor wat VVD betreft. <u>Mevrouw Houtgraaf</u> vindt dat de zienswijze goed is afgehandeld. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat veel is uitgezocht en uitgewerkt. P21 heeft een brief ontvangen van een bewoner van het agrarische bedrijf op het naastliggende perceel. Deze geeft aan dat de uitgewerkte plannen niet goed met hem zijn besproken en dat hij zich zorgen maakt over de afstand tussen de nieuw te bouwen woning en zijn bedrijf dat volgens milieuwetgeving alleen mag draaien als er voldoende afstand is tot woningen in de buurt. Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan worden na de bouw van een nieuwe woning de bedrijfsactiviteiten tot een klein extra deel van zijn bedrijventerrein beperkt door milieuwetgeving, maar in de tekst staat dat, afgezet tegen de bestaande beperkingen en de feitelijke bedrijfssituatie, deze minimale extra beperking aanvaardbaar wordt geacht. Welke regels/verwachtingen zijn er voor participatie en overleg met de omwonenden bij een dergelijk project? Is hieraan voldaan? Waarom wordt deze minimale extra beperking van de activiteiten van het naastliggende bedrijf aanvaardbaar geacht? Is het wettelijk toegestaan om deze beoordeling te maken? Het is fijn dat uitgebreid is gekeken naar de impact op beschermde diersoorten en dat voorzorgsmaatregelen zijn benoemd om schade aan deze diersoorten te voorkomen. P21 heeft begrepen dat een ontheffing op de Wet natuurbescherming is aangevraagd en ziet graag dat wordt gehandhaafd dat de voorzorgsmaatregelen daadwerkelijk worden getroffen. P21 heeft technische vragen gesteld over de bewoording in dit raadsvoorstel over duurzaam en natuurvriendelijk bouwen. De antwoorden hierop zijn onvoldoende duidelijk voor wat betreft het onderscheid tussen ambities en wettelijke eisen. Is de wethouder het eens dat het voldoen aan wettelijke eisen niets met ambitie te maken heeft en dus ook niet met het convenant duurzaam bouwen? Is de wethouder het eens dat raadsvoorstellen duidelijker zouden zijn als wettelijke verplichtingen en ambities niet door elkaar worden gehaald zoals in dit raadsvoorstel is gedaan? Het opschrijven dat voldaan gaat worden aan wettelijke eisen zou overbodig moeten zijn. Kan er niet van worden uitgegaan dat altijd aan wettelijke eisen wordt voldaan? <u>De heer Aertsen</u> meldt dat het CDA de gedachte achter dit voorstel goed kan volgen. Het gewijzigde bestemmingsplan zorgt voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor een eindconclusie wacht CDA de beantwoording van de vragen af. <u>Portefeuillehouder James</u> onderschrijft de opmerking van de heer Maijer dat het voor de behoefte aan bedrijfsruimte noodzakelijk is dat schuifruimte wordt gecreëerd. In het buitengebied wordt geprobeerd bedrijven die geen agrarische functie hebben af te bouwen en te vervangen door passender functies. Met de recreatieve functie wordt bedoeld dat een rustplaats voor fietsers aan de weg wordt gecreëerd met een picknicktafel en/of een bankje. Nagegaan wordt of daar ook een oplaadpunt voor elektrische fietsen bij kan komen. Met de stuurgroep van het Kromme Rijnlandschap is gekeken naar een goede landschappelijke invulling van het terrein. Het zicht op dat landschap doet iets met de recreatieve waarde van deze plek. Hier is geen sprake van de ruimte-voor-ruimteregeling maar van een maatwerksituatie. In goed overleg met de provincie is gekeken hoe dit mogelijk kan worden gemaakt en de provincie is enthousiast over de plannen. De raad
--	---

	heeft de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. Afspraken over het onderhoud en dergelijke zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De vraag over de naastgelegen agrarische functie is door de ODRU beantwoord die specifiek naar deze situatie heeft gekeken. De ODRU constateert dat de cirkels van de tweede woning deels over de bebouwing van het naastgelegen bedrijf gaan. Gezien het huidige gebruik van de bebouwing van het naastgelegen bedrijf worden geen grote conflicten verwacht tussen deze twee functies. De ODRU heeft geoordeeld dat dit haalbaar en mogelijk is zonder grote gevolgen. Dat advies is overgenomen. <u>Mevrouw Houtgraaf</u> vraagt of het beperkingen kan opleveren voor iets wat in de toekomst gewenst is. <u>Portefeuillehouder James</u> bevestigt dat. Daar zijn dan juridische procedures voor. Het is lastig formeel op de brief van de bewoner te reageren omdat deze niet aan de hele raad en niet aan het college is gezonden. In de oude regelgeving is weinig geregeld over participatie en in de nieuwe iets meer. Een plan kan niet worden afgewezen omdat de participatie onvoldoende zou zijn uitgevoerd. De initiatiefnemer is erop gewezen en er is contact geweest. Het is aan de raad om te beoordelen of dat voldoende is en of dat inhoudelijk heeft geleid tot een goed plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend door bewoners en de zienswijze die er was, is in het voorstel verwerkt. Daarmee is aan alle zienswijzen voldaan. Er zijn geen regels/eisen voor participatie, dus daarop kan het voorstel niet worden getoetst. Het voorstel is niet getoetst aan de handreiking en de afgesproken spelregels over participatie in ruimtelijke procedures, omdat het onder de oude regelgeving tot stand is gekomen. In toekomstige situaties wordt geprobeerd daar actief op te sturen en te zorgen dat initiatiefnemers die procedures volgen. Het is lastig te beoordelen of dit hier voldoende is geweest. Er is contact geweest met de betreffende bewoner. De tekst over ambities en wettelijke eisen had helderder kunnen zijn. Hij neemt dit ter harte. De initiatiefnemer is bereid om te kijken hoever kan worden gekomen, ook met het convenant. Op een aantal punten scoort het plan al hoog: verkeer, klimaat, natuur, gezonde leefomgeving. Een aantal onderdelen en techniek is nog lastig in te schatten, zoals energie, circulariteit en dergelijke. Dat komt aan de orde in het uitgewerkte plan bij de omgevingsvergunningsaanvraag. Dit plan was al in wording toen het convenant nog niet aan de orde was. De gemeente moet als betrouwbaar bestuur opereren en niet de spelregels wijzigen gedurende het spel. Daarom is ervoor gekozen in de overeenkomst het convenant niet als verplichting op te leggen. Ambities en wettelijke eisen lopen soms door elkaar. Wettelijke eisen zijn vaak een resultaatsverplichting, maar zeggen niet wat gedaan zou moeten worden. Er mag van worden uitgegaan dat geen voorstellen worden gedaan die tegen de wet zijn, maar dat moet worden verantwoord. <u>De heer Maijer</u> maakt zich zorgen over de recreatieve functie en vindt deze niet in de stukken. Hoe wordt geborgd dat er een recreatieve functie is? Hoe wordt het gehandhaafd? <u>Mevrouw Visser</u> reageert op de borging van de landschappelijke inpassing en heeft geconstateerd dat er al veel bomen zijn bijgekomen. Nu de eigenaar er gaat wonen zal hij ook op een andere manier betrokken zijn. In de brief van de buurman staat stellig dat dit niet kan. Omdat hij geen zienswijze heeft ingediend, heeft hij geen mogelijkheid om bezwaar te maken.
--	--

T T	Dat is een ernstige zaak. Niet alleen de participatie is misgegaan, maar ook de juridische procedure om bezwaar te kunnen maken. Kan de raad een kort verslag ontvangen van de bevindingen van de ODRU? <u>Mevrouw Houtgraaf</u> onderschrijft de opmerking van mevrouw Visser over de juridische aspecten. Ziet de wethouder mogelijke juridische problemen met deze kleine extra beperking op de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen terrein? De bewoner heeft geen zienswijze ingediend. Kan de gemeente met hem in gesprek gaan zodat de situatie niet verder uit de hand loopt en er geen misverstand is over de toekomstige situatie? <u>Portefeuillehouder James</u> verwijst naar een kaartje in de stukken waaruit de recreatieve functie blijkt. Hij vertrouwt erop dat de initiatiefnemers hier een mooie plek van gaan maken. Hij begrijpt het ongemak dat de raad voelt bij de brief van de bewoner. Een bewoner kan geen bezwaar maken als geen zienswijze is ingediend. Dit gebeurt vaker dat mensen te laat of geen zienswijze indienen. De zienswijzeprocedure is ooit bedacht zodat mensen een ontwikkeling kunnen starten en erop kunnen vertrouwen dat hun rechtszekerheid is gewaarborgd als de procedure is doorlopen. Het is ingewikkeld als de raad zou laten meewegen dat iemand te laat was met het indienen van een zienswijze. <u>Mevrouw Houtgraaf</u> vraagt of de bewoner van de nieuwe woning in de toekomst een klacht kan indienen tegen het bedrijf. <u>Portefeuillehouder James</u> bevestigt dat dit in theorie mogelijk is, maar verwacht niet dat dat aan de orde is gezien de huidige bedrijfsfunctie. Dat is afgewogen in het advies van ODRU. Het advies van de ODRU wordt uiterlijk 8 april a.s. aan de raad gezonden. De eigenaar van het bedrijf kan zich in theorie beroepen op een planschadevergoeding. Er zijn geen andere juridische trajecten mogelijk. De ingediende zienswijze is overgenomen, dus is niet te verwachten dat deze partij naar de rechter gaat. Hij heeft er vertrouwen in dat burens op een goede manier met elkaar in gesprek zijn, maar als de gemeente daarin een rol kan hebben, is dat zeker mogelijk. <u>De heer Majjer</u> ziet in bijlage 2: 'verbeelding bestemmingsplan' geen recreatieve bestemming. Kunnen de recreatieve functie en de openbare toegankelijkheid zeker worden gesteld? <u>Portefeuillehouder James</u> antwoordt dat het kaartje onderdeel is van de anterieure afspraken. Hij laat dit kaartje ook uiterlijk 8 april a.s. aan de raad zenden. <u>De voorzitter</u> concludeert dat dit agendapunt, in afwachting van de toegezegde informatie, als debatpunt wordt doorgeleid naar de raadsvergadering van 11 april a.s. en sluit dit deel van de Politieke Avond om 20.35 uur.
Besproken in technisch overleg d.d.	Vastgesteld d.d.