

Raadsvergadering
28-01-2021

Zaaknummer
980762

Onderwerp: Ruimte voor ruimte regeling voor de Rijnseweg 3

Aan de raad,

Onderwerp

Vooroverlegplan ruimte voor ruimte regeling voor de Rijnseweg 3 te Odijk

Gevraagde beslissing

1. Vast te stellen om in principe medewerking te verlenen aan de functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de huidige bedrijfsgebouwen worden gesloopt in ruil voor de bouw van twee nieuwe woningen e.e.a als uitvloeisel van het ruimte voor ruimte beleid.

Grondslag

Wet Ruimtelijke Ordening
Bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011
Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016)

Inleiding

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 zijn verschillende wijzigingsmogelijkheden opgenomen in het geval van bedrijfsbeëindiging. De raad heeft hiervoor de bevoegdheid overgedragen aan uw college, dit binnen uitgangspunten. In de binnenplanse wijzigingsmogelijkheden is echter niet voorzien in de beëindiging van een bedrijf met een dergelijke omvang. Een eventuele medewerking kan dus niet via een binnenplanse wijzigingsprocedure ex artikel 32 worden gefaciliteerd, maar via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure is voorbehouden aan de raad.

De aanvrager heeft een agrarisch bedrijf, 'De Hoef', gelegen aan de Rijnseweg 3 in Odijk. De aanvrager heeft besloten om over te gaan tot bedrijfsbeëindiging. Het bedrijf omvat ca. 2.700m² aan bedrijfsbebouwing, alsmede een bedrijfswoning.

Aan de hand van het ruimte voor ruimte beleid kan deze overgang van agrarische bestemming naar woonbestemming worden gemaakt op een manier waarop het financieel mogelijk is voor de aanvrager en tevens een kwalitatieve slag maakt voor de omgeving. In dat geval moet er sanering plaatsvinden van agrarische bedrijfsgebouwen. De hoeveelheid sloopmeters die hierbij vrijkomen kunnen worden omgezet in de mogelijkheid tot de bouw van burgerwoningen. In totaal komt de initiatiefnemer aan een totaal aantal sloopmeters van 2720m². Gezien de mogelijkheden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft dit de mogelijkheid van 2 extra woningen.

De uitgangspunten voor deze ruimte voor ruimte ontwikkeling bestaat allereerst uit het slopen van alle betrokken bedrijfsbebouwing op het bouwperceel. Uitzonderingen hierbij worden gemaakt voor historische of karakteristieke bebouwing. Wanneer er tussen de 2500m² en 4000m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, levert dit maximaal 2 extra woningen op, zoals in deze aanvraag het geval is. Daarbij moeten de nieuwe woningen gesitueerd worden binnen de voormalige bouwpercelen en in samenhang met de te handhaven woning. Deze samenhang is al veelvuldig besproken in het vooroverlegtraject en er is tevens al

een landschappelijke inpassing gemaakt om tot een aanzet te komen voor een gedegen uitwerking. Ten slotte mogen omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de ontwikkeling. Hier is in het voorliggende voorstel geen sprake van. De bestaande en nieuwe woningen krijgen een woonbestemming, waarbij het omliggende agrarische land agrarisch bestemd blijft.

Binnen deze uitgangspunten van het provinciale en gemeentelijke ruimte voor ruimte beleid is de omzetting mogelijk en deze aanvraag voldoet aan de gestelde uitgangspunten.

Beoogd effect

Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten aan de Rijnseweg 3 en de realisatie van twee extra woningen op de voormalige bedrijfskavel in een goede landschappelijke inpassing met de borging hiervan in een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Beschrijving varianten/mogelijkheden (facultatief: alleen als je meerdere varianten voorstelt)

Initiatiefnemers hebben in eerste instantie een plan aangeleverd met meerdere varianten voor de inpassing van de nieuwe woningen. Na overleg met adviseurs en vervolgens de initiatiefnemers zelf is besloten om de twee nieuwe woningen achter elkaar te plaatsen en te kiezen voor een verschrompelende rooilijn waardoor vanuit de woningen zelf een opener zicht op de omliggende omgeving wordt gecreëerd. Daarbij zorgt dit vanaf het straatbeeld voor een passend beeld op het nieuwe erf, doordat het niet oogt als een nieuwe doodlopende straat waaraan woningen liggen maar meer de indruk van een ensemble op een boerenhof wordt gewekt (zie afbeelding 1 in bijlage 1 voor een plattegrond van de gewenste variant).

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid

Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en daarbij een extra woning te realiseren (artikel 32.2.4 binnen het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011). De aanvraag voldoet aan de eisen die gesteld worden aan deze ontwikkeling binnen dit artikel. Binnen het bestemmingsplan is er echter geen regel opgesteld voor de omzetting naar een woonbestemming en het bouwen van 2 of meer woningen aan de hand van de ruimte voor ruimte regeling. Het omzetten naar een woonbestemming met een extra woning is echter wel geregeld en uitgaande van de eisen die daarvoor gelden voldoet dit plan. Daarmee kan gesteld worden dat de 3 Behoort bij zaaknummer 975426 ontwikkeling in lijn ligt met gemeentelijk uitgangspunt.

1.2 De ontwikkeling past in het provinciaal beleid

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) biedt ruimte voor omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met de bouw van twee extra woningen in ruil voor de sloop van ruim 2.700m² bedrijfsbebouwing. Het huidige bedrijf wordt beëindigd en alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De nieuwe woningen dienen te worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen en in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning. Ten slotte moet er een ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd waaruit blijkt dat deze situatie hier het geval is en de ontwikkeling leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiermee past de ontwikkeling binnen het bestaande beleid.

1.3 Sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een sterke vermindering van de bebouwing in het buitengebied

Het saneren van bebouwing in het buitengebied zorgt voor meer open ruimte en minder bouwwerken. De woningen die terug komen geven een veel minder massief beeld en hebben minder oppervlakte tezamen. Daarbij gaat het verpaupering van de bestaande bouwwerken tegen omdat deze worden gesloopt en hier de nieuwbouwwoningen in ruil voor terugkomen. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De kosten die zijn gemoeid met de advisering over dit vooroverleg worden gedekt uit de leges die voor een dergelijk verzoek van toepassing zijn.

Uitvoering

Na instemming college wordt het raadsvoorstel doorgeleid richting griffie. De aanvrager zal hiervan in kennis worden gesteld. Na besluitvorming van de raad is het aan de aanvrager om zijn initiatief voort te zetten en een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen

Bijlagen

1. Afbeelding 1 gewenste variant
2. Nieuwe voorstel aanvraag
3. Oorspronkelijke voorstel aanvraag

Ter inzage

-

Odijk, 15 december 2020

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Bennekom

Nummer

975426

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020;

b e s l u i t :

1. Vast te stellen om in principe medewerking te verlenen aan de functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de huidige bedrijfsgebouwen worden gesloopt in ruil voor de bouw van twee nieuwe woningen e.e.a als uitvloeisel van het ruimte voor ruimte beleid.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 28 januari 2021,

de griffier,

de voorzitter,

mw. H. Khairouni

dhr. R. van Bennekom

Procedure raadsvoorstel / -besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	Ruimte voor ruimte regeling voor de Rijnseweg 3	NEE
Bijgevoegde stukken		NEE
Ter inzage		NEE
Inhoud besluit B&W		
Datum besluit B&W	15-12-2020	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden		
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	14-01-2021	
Raad	28-01-2021	
Uiterste datum Raad	Nee	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	05-01-2021	
Opmerkingen		