

Kaders

voor een gedeeltelijke herziening van het
bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 voor het
agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg te Odijk.



Datum	: Maart 2019
Versie	: v1.1
Auteur	: gemeente Bunnik
Vastgesteld door de raad op	:

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	3
2.	Ligging plangebied.....	4
3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
4.	Kaders	5
	4.1 Voor het begrip ‘agrarische dienstverlening’	5
	4.2 Voor het perceel Defensieweg 3	5
	4.3 Voor het perceel Defensieweg 4	7
	4.4 Voor het perceel Burgweg 10.....	9

1. Aanleiding

Op het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg in Odijk hebben de afgelopen jaren verschillende vraagstukken gespeeld op onder andere het gebied van handhaving.

Naar aanleiding hiervan heeft de eigenaar van het perceel Defensieweg 4 een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan voor zijn perceel.

Daarnaast is begin 2018 een afsprakenkader opgesteld voor het terrein. De benodigde watercompensatie op het terrein vormde de aanleiding voor dit afsprakenkader. In samenhang daarmee had het afsprakenkader tevens betrekking op het gebruik van de (voormalige) entreeweg en de percelen Defensieweg 3 en Burgweg 10. Het college heeft ingestemd met dit afsprakenkader. Op basis van dit afsprakenkader heeft de eigenaar van de percelen Defensieweg 3 en Burgweg 10 een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan voor zijn percelen ingediend.

Tot slot bestaat er vanuit de disciplines vergunningverlening en toezicht/handhaving behoefte aan een uitvoerbaar toetsings- en handavingskader voor het terrein.

Via een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 voor het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg kunnen bovenstaande verzoeken en wensen in één keer planologisch ingepast worden, met inachtneming van een aantal kaders. Deze zijn vastgelegd in voorliggende notitie.

2. Ligging plangebied

Het agrarisch bedrijventerrein ligt in het buitengebied van Odijk, aan de provinciale weg N410 (Burgweg). Het terrein heeft een omvang van ruim 6 hectare. Op onderstaande afbeelding is de ligging van terrein in het buitengebied weergegeven.



3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het agrarisch bedrijventerrein is het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf – agrarische dienstverlening, Bos en Verkeer van toepassing. Zie onderstaande schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl.

The image is a screenshot of the Dutch website www.ruimtelijkeplannen.nl. It displays a map of the 'Buitengebied Bunnik 2011' zoning plan. The map shows a large purple-colored area, which is the agricultural business area, situated next to a road labeled 'Defensieweg'. Surrounding areas are colored green and yellow. To the right of the map, there is a sidebar with the following information:

- Buitengebied Bunnik 2011**
- type: bestemmingsplan
- plan:
- eigenaar: Gemeente Bunnik
- status: onherroepelijk (vastgesteld 24-11-2011)
- Toon meer
- Plandocumenten**
- regels
- bijlage bij regels
- toelichting
- bijlage bij toelichting
- externe verwijzing
- Toon meer
- Gerelateerde plannen (5)**
- Plekinfo**
- enkelbestemming: agrarisch
- gebiedsaanduiding: other: landschapstype stroomgordel
- functieaanduiding: intensieve kwekerij

4. Kaders

4.1 Voor het begrip 'agrarische dienstverlening'

Het begrip 'agrarische dienstverlening' is van toepassing voor de bestemming Bedrijf – agrarische dienstverlening. Voor de uitleg van dit begrip is in het geldende bestemmingsplan vastgelegd dat er sprake is van 'agrarische dienstverlening', als tenminste 65% van de werkzaamheden én omzet gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw en landschaps- en natuurbeheer. Dit moet blijken uit een accountantsverklaring én het bedrijfsplan.

Deze formulering geeft aanleiding voor omwonenden om jaarlijks verzoeken om handhaving in te dienen met de vraag of sprake is van minimaal 65% agrarische dienstverlening. Dit leidt weer tot een administratieve lastendruk bij de bedrijven, om dit te kunnen aantonen. Daarnaast bevat het geldende bestemmingsplan enige tegenstrijdigheden en onduidelijkheden die de verzoekers om handhaving een handvat geven voor de verzoeken.

Er is daarom behoefte aan minder ingewikkelde regelgeving voor de activiteit 'agrarische dienstverlening'. Minder ingewikkelde regelgeving sluit ook aan bij één van de uitgangspunten van de Omgevingswet, namelijk vereenvoudiging van het omgevingsrecht voor burgers, ondernemers en overheden.

Voorstel kader

Het begrip 'agrarische dienstverlening' in de herziening van het bestemmingsplan zodanig omschrijven dat enerzijds een duidelijk toetsings- en handhavingskader ontstaat en anderzijds een kader waarmee de ondernemers op het agrarisch bedrijventerrein uit de voeten kunnen.

4.2 Voor het perceel Defensieweg 3

Het perceel Defensieweg 3 is in het geldende bestemmingsplan onder andere bestemd voor agrarische doeleinden met de nadere aanduiding 'intensieve kwekerij'. Zie onderstaande schermafdruk.



Schermafbeelding www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gebruik van het perceel is al langere tijd onderwerp van discussie met de eigenaar van het perceel. Ook hebben er handhavingsacties plaatsgevonden op het perceel. In het eerder genoemde afsprakenkader is vastgelegd dat een geringe verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen duidelijke kaders voor Defensieweg 3 tot de mogelijkheden behoort. Daarmee wordt een oplossing geboden voor reeds langer lopende vraagstukken.

Een duidelijk kader voor het toegestane gebruik voor het perceel Defensieweg 3 voorkomt verrommeling en een verhoogde verkeersdruk in het buitengebied.

Voorstel kader

Voor het perceel Defensieweg 3 een geringe verruiming van de gebruiksmogelijkheden toestaan binnen de agrarische bestemming, gericht op statische opslag, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen, met een maximum vloeroppervlakte van 2000 m² en met een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking.

Met statische opslag wordt bedoeld de opslag van goederen zonder dat deze een bewerking ondergaan of verhandeld worden, en die geen regelmatige verplaatsing behoeven.

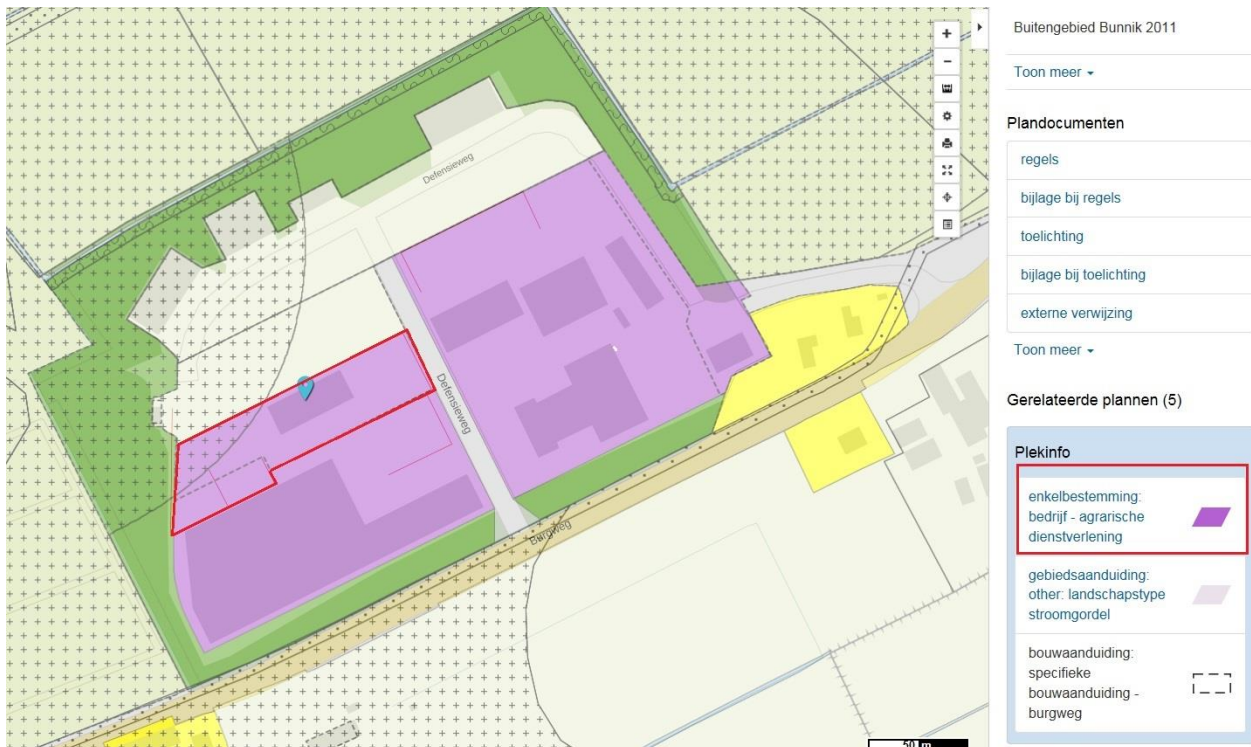
Het gaat daarbij om de stalling van goederen die enkele malen per jaar worden gehaald en gebracht. Hiermee is het aantal transportbewegingen beperkt en veroorzaakt het soort transportbewegingen geen overlast. Gedacht kan worden aan de stalling van caravans, campers, boten, oldtimers, oude landbouwwerktuigen en dergelijke. De statische opslag wordt gekoppeld aan een maximaal vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen dat hiervoor gebruikt mag worden. Het is daarbij van belang het begrip vloeroppervlakte duidelijk te definiëren in de herziening van het bestemmingsplan. Buitenopslag is niet toegestaan.

Voorkomen moet worden dat het begrip 'statische opslag' te ver wordt opgerekt, waardoor in het buitengebied onbedoeld niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ontstaan die thuishoren op een bedrijventerrein. Dit leidt tot verrommeling en een verhoogde verkeersdruk in het buitengebied. Het uitgangspunt 'zeer beperkte verkeersbewegingen' wordt in de herziening van het bestemmingsplan verder uitgewerkt / gekwantificeerd.

Op dit moment loopt er voor het perceel een handhavingstraject om gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan, te doen beëindigen. Dit handhavingstraject heeft geen betrekking op gebruik dat in de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan planologisch wordt vastgelegd. Daarmee is er namelijk zicht op legalisatie.

4.3 Voor het perceel Defensieweg 4

Het perceel Defensieweg 4 is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor Bedrijf - agrarische dienstverlening doeleinden. Zie onderstaande schermafdruck.



Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl

Op het perceel is een loonbedrijf gevestigd dat zich bezig houdt met loonwerk, grondverzet en machineverhuur. Het bedrijf is gericht op dienstverlening voor buitengebied gerelateerde werken, ten behoeve van de landbouw, landschap en natuur, cultuurtechniek en weg- en waterbouw. Daarbij worden landbouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid en vakbekwaam personeel ingezet. Als onderdeel van de bedrijfsvoering wordt tevens een 'grondbank' geëxploiteerd op het perceel. De activiteiten voor de grondbank bestaan uit opslaan, overslaan en bewerken (bijv. zeven) van grond-, bouw-, en afvalstoffen.

Het loonbedrijf is in ruimtelijk en functioneel opzicht een passende functie in het buitengebied. Op diverse plekken in het buitengebied van de gemeente zijn vergelijkbare loonbedrijven gevestigd.

Het loonbedrijf loopt tegen tegenstrijdigheden aan in het geldende bestemmingsplan. Bijvoorbeeld: als onderdeel van de bedrijfsvoering is sprake van grondverzet. Op basis van de begripsbepaling van 'agrarische dienstverlening' is dit mogelijk, terwijl grondverzetbedrijven als strijdig gebruik worden aangemerkt. Daarnaast wisselt de verhouding tussen de diverse werkzaamheden van het loonbedrijf. Dit is afhankelijk van het seizoen en de economische omstandigheden. Dit gegeven conflicteert met de norm dat 65% van de werkzaamheden en omzet gericht moet zijn op agrarische dienstverlening. Daarnaast is het wenselijk om de regels over op- en overslag en bewerking van hulp- en grondstoffen duidelijker vast te leggen in het bestemmingsplan. De geldende regels hierover kunnen leiden tot mogelijk verschillende interpretaties. Met een maatwerkbestemming kan de huidige bedrijfsvoering van het loonbedrijf planologisch goed worden ingepast in het bestemmingsplan.

Voorstel kader

Voor het perceel *Defensieweg 4* een maatwerkbestemming opnemen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde loonbedrijf, waarbij 'loonbedrijf' specifiek wordt omschreven.

Bij het uitwerken van de maatwerkbestemming wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de planologische regeling voor vergelijkbare loonbedrijven in de gemeente en de regio.

Tevens is gebleken dat de grens van de bestemming Bedrijf – agrarische dienstverlening niet geheel overeenkomt met de grenzen van het kadastrale perceel Defensieweg 4, zoals destijds (in 2011) aangekocht van de gemeente. Ten noorden van het bestaande bedrijfsgebouw ligt een strook grond, welke gebruikt wordt om het gebouw te kunnen betreden. De toegangsdeuren bevinden zich - van oudsher - aan de noordzijde. Daarnaast is de strook grond nodig voor de logistieke routing op het perceel. De strook grond is onderdeel van het perceel Defensieweg 4 en heeft een agrarische bestemming

Op onderstaande schermafdruck is de betreffende strook grond weergegeven



Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl

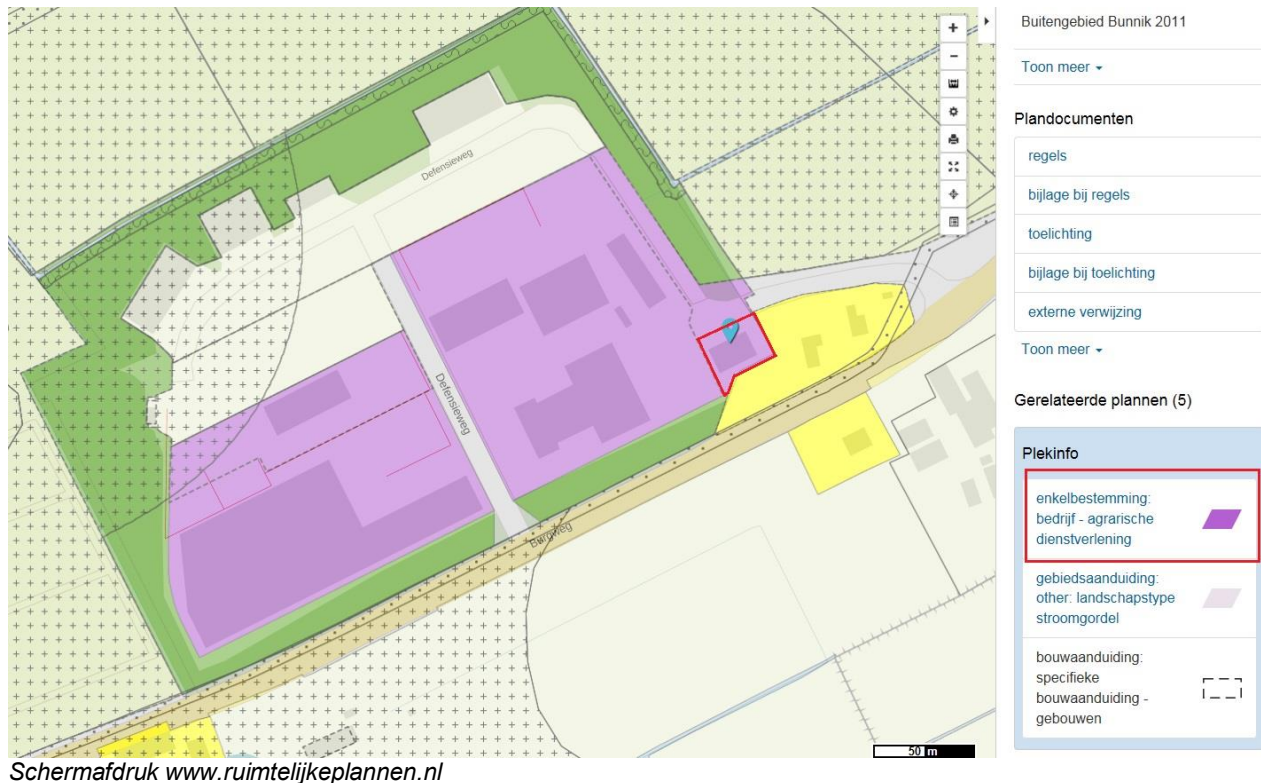
Voorgesteld wordt de begrenzing van de bestemming Bedrijf – agrarische dienstverlening c.q. de maatwerkbestemming aan te passen aan de begrenzing van het kadastraal perceel Defensieweg 4. Hierdoor krijgt het perceel één bestemming, welke aansluit bij het feitelijk gebruik.

Voorstel kader

De grens van de bestemming Bedrijf – agrarische dienstverlening voor het perceel *Defensieweg 4* in overeenstemming brengen met de kadastrale begrenzing van het perceel.

4.4 Voor het perceel Burgweg 10

Het perceel Burgweg 10 is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor Bedrijf - agrarische dienstverlening doeleinden. Zie onderstaande schermafdruck.



Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl

Het pand op het perceel Burgweg 10 (voormalig entreegebouw van het terrein) heeft jarenlang leeg gestaan vanwege gebrek aan een geschikte huurder. Het perceel Burgweg 10 is het enige perceel dat wordt ontsloten via de 'oude' toegangsweg. Vanwege bedrijfsmatig gebruik in combinatie met verkeersbewegingen heeft dit in het verleden vaak tot handavingsverzoeken geleid.

Het pand is recent in gebruik genomen voor kamerbewoning. Bewoning is in strijd met de geldende bestemming 'Bedrijf - Agrarische dienstverlening'. Er is een verzoek om handhaving ontvangen. Door het omzetten van de bestemming naar 'Wonen' is er zicht op legalisatie van het strijdig gebruik en kan een handavingszaak worden opgelost. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011' is reeds geregeld dat kamerbewoning als onderdeel van een gezinswoning (onder voorwaarden) is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming biedt een planologisch voordeel, omdat een 'zwaardere' bedrijfsbestemming (tot en met bedrijfscategorie 3.1) wordt omgezet naar een woonbestemming. Het vervallen van de bedrijfsbestemming leidt er ook toe dat ongewenste verkeersbewegingen (van zwaar vrachtverkeer) op de entreeweg tot het perceel Burgweg 10 worden teruggedrongen. In het eerder genoemde afsprakenkader zijn afspraken vastgelegd over het afwaarderen van de entreeweg.

De voorgestelde bestemming 'Wonen' sluit aan bij de bestemming van de aangrenzende woningen Burgweg 6 en 8 en leidt daarmee tot een verbetering van het woon- en leefklimaat van deze woningen. Bij de nieuwe woonbestemming mag maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de voorgestelde bestemming 'Wonen' geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving) en vice versa. Deze beoordeling wordt uitgevoerd bij het opstellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan.

Voorstel kader

Voor het perceel *Burgweg 10* de bestemming wijzigen van 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' naar 'Wonen', onder de voorwaarde dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de nieuwe bestemming een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.