

gemeente Bunnik

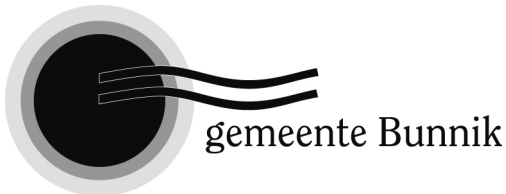
**BESLUITENLIJST**

Politieke Avond

Datum: 1 februari 2024

Onderwerp: Het realiseren van vijf wooneenheden aan de Hollendewagenweg 8a te Werkhoven

<p>Voorzitter: mw. J.M. Houtgraaf          Griffier: dhr. T.J. van der Wel          Leden: dhr. D.W. Aertsen (CDA), mw. M.A. de Boer-te Lintelo (VVD), dhr. K.A.G.M. van Gulik (P21), dhr. K.A. Majier (D66), mw. H.J. Visser (Fractie Visser)          Portefeuillehouder: dhr. O.A. James          Ondersteuning: dhr. J. Lebbing          Gasten: dhr. F. Bouwman (landschapsarchitect), dhr. Kühne, dhr. Aantjes          Insprekers: -</p>	
<p>Korte samenvatting bespreking</p>	<p>De voorzitter opent dit deel van de Politieke Avond om 21.15 uur en heet iedereen welkom. Onderwerp is 'Het realiseren van vijf wooneenheden aan de Hollendewagenweg 8a te Werkhoven'. Aan de Hollendewagenweg 8a bestaat nu nog een agrarisch bedrijf. Er ligt een plan om dit bedrijf te stoppen en de bedrijfswoning om te bouwen tot een reguliere woning en nog vier wooneenheden op het perceel te realiseren. De raad wordt gevraagd medewerking te verlenen aan dit initiatief.</p> <p><u>De heer Bouwman</u> geeft een korte presentatie van het plan. De locatie aan de Hollendewagenweg ligt circa 1,5 km ten zuiden van Werkhoven. Het perceel maakt onderdeel uit van een groter perceel van circa 17 ha. De focus ligt op het voorste deel van het perceel, circa 2 ha. Het terrein ligt in het stroomgordellandschap en richt zich op het behouden van de kwaliteiten van het oeverwallandschap dat wordt gekenmerkt door afwisselend lage en hoge delen en verschillende landschapstypes. De verbrande opstallen zijn inmiddels gesaneerd en besloegen ruim 8.150 m<sup>2</sup>. De kelders en funderingen zijn nog aanwezig. De dienstwoning is tijdens de brand gespaard.</p> <p>Het plan past binnen eerder opgestelde visies en is afgestemd met de provincie, MooiSticht en de landschapscoördinator van de gemeente. Dat heeft geleid tot een schetsontwerp. Gestreefd wordt naar een nieuwe invulling van het terrein door het realiseren van een duurzaam woonerf dat past binnen de landschapstypen in de omgeving. Het idee is dat de bestaande dienstwoning een vaste woonbestemming krijgt en dat vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het totale erf wordt robuust landschappelijk ingepast met een extra kwaliteitsinvestering in het landschap. Aan de voorzijde wordt een nieuwe fruitboomgaard gerealiseerd en aan de achterzijde een robuuste houtsingel van ruim 25 meter breed. Daarachter wordt een groot deel van het perceel ingericht met kruiden- en faunarijk grasland en een waterpoel. Langs de perceelsgrenzen aan de achterzijde worden nieuwe knotbomen (elzen en wilgen) aangeplant om meerwaarde te bieden aan het cultuurhistorisch karakter van het gebied.</p> <p>In een tweede variant wordt de woning in de boomgaard een drie-onder-een-kapwoning in de vorm van een seniorenwoning. Dat geeft meer wooneenheden op het terrein, maar de ruimtelijke situering blijft gelijk. Hij toont een aantal sfeerbeelden van de gewenste ontwikkeling.</p> <p><u>De heer Van Gulik</u> vindt het een mooie overtuigende presentatie. De heer Bouwman spreekt over een 'vaste woonbestemming' van het bestaande huis. Betekent dit dat de beoogde schuurwoningen geen vaste</p>



	<p>woonbestemming hebben?          Wat gebeurt er met de agrarische grond westzuidwest van het perceel dat wordt bebouwd?          Welke variant heeft de voorkeur van de initiatiefnemers?          Worden de schuurwoningen koop- of huurwoningen? Als het koopwoningen zijn, in welke prijsklasse vallen ze dan?</p> <p><u>De heer Bouwman</u> antwoordt dat de agrarische dienstwoning behouden blijft en een woonbestemming moet krijgen. De woningen op het erf worden vaste woningen.          De resterende grond blijft agrarische grond. Het plangebied concentreert zich rond het voormalig bouwblok. Er wordt een extra investering gedaan in knotbomen langs de randen van de percelen.</p> <p><u>De heer Kühne</u> heeft geen voorkeur. De varianten zijn opgesteld om aan te sluiten bij de woonvisie.          Het uitgangspunt is om vrijesectorkoopwoningen te realiseren.</p> <p><u>De heer Maijer</u> ziet in de presentatie prachtige oude knotwilgen, maar neemt aan dat het jonge aanplant betreft.</p> <p><u>De heer Bouwman</u> bevestigt dat het gewenste eindbeeld is getoond. Knotwilgen en elzen groeien hard. De bedoeling is jonge aanplant met als voordeel dat bomen beter aanslaan.</p> <p><u>Mevrouw De Boer</u> vraagt of dit gebied toegankelijk wordt voor wandelaars.          Wordt ook gedacht aan familiewoningen (twee zelfstandige wooneenheden onder één dak) voor ouders en hun kinderen?</p> <p><u>De heer Bouwman</u> meldt dat het terrein niet wordt opengesteld voor publiek. Er komen geen wandelpaden. Het wordt een collectief erf voor de bewoners.          Er zijn veel varianten bestudeerd en met de provincie besproken. Binnen de ruimte-voor-ruimteregeling komt men tot de gepresenteerde varianten.</p> <p><u>De heer Maijer</u> laat weten dat D66 het plan een positieve ontwikkeling vindt voor de landschappelijke kwaliteit en de toevoeging van natuur in het buitengebied. D66 is voornemens in te stemmen met het voorstel om de uitwerkingsprocedure te vervolgen. Er komen veel vierkante meters bebouwing vrij en er wordt nieuwe natuur gerealiseerd. Vier nieuwe woningen zijn passend daarbij.          D66 vindt de variant met zeven woningen minder passend. Een seniorenwoning is passender dicht bij de kern Werkhoven.          Het plan moet voldoen aan de provinciale regelgeving en de omgevingsverordening. De instemming van de provincie is vereist en lijkt te worden verleend. De Welstandscommissie heeft een positief oordeel gegeven. D66 ziet geen reden om niet met het plan in te stemmen.          De agrarische opstallen zijn afgebrand en het puin is geruimd. Wat voor kelders liggen er nog?          Betekent het feit dat de fundering er nog ligt, maar de bebouwing weg is iets voor de ruimte-voor-ruimteregeling?          Is dit de enige mogelijkheid om dit gebied te ontwikkelen of zijn er alternatieven?          Wat gebeurt er met het perceel als dit plan niet doorgaat? Is er een risico op ongewenste ontwikkelingen?          Wat is de status van het schetsontwerp in bijlage 1? Kan het uiteindelijke plan daar sterk van afwijken?</p>
--	--

Mevrouw Visser stelt dat de raad wordt gevraagd medewerking te verlenen aan het inleveren van de agrarische bestemming en het niet weer opbouwen van de schuren in ruil voor vijf vrijstaande woningen.

In de provinciale verordening staat dat maximaal drie extra woningen mogen worden bijgebouwd. Het raadsvoorstel is voorzichtig voor wat betreft de toestemming van de provincie. Vanwege de grote oppervlakte van de schuren zouden meer woningen mogen worden gerealiseerd. Hoe konden die enorme schuren destijds worden gerealiseerd? Volgens spreekster ligt de oorsprong in een overleg binnen de Kromme Rijnregio. Omdat Utrechtse Heuvelrug natuur moest ontwikkelen langs de Langbroekerwetering en een agrariër ruimte nodig had, werd gekozen voor de Hollendewagenweg, de mooiste weg van Werkhoven. Bunnik heeft in regionaal verband Utrechtse Heuvelrug geholpen. De in de zaal aanwezige heren hebben het geheel van de agrariër gekocht en de grote schuren zijn verhuurd aan een bedrijf dat stro produceerde en verhandelde waardoor zwaar vrachtverkeer over de Hollendewagenweg reed. Het is merkwaardig dat nu wordt gevraagd om extra woningen als financiële compensatie. Voor het inleveren van een bedrijfsbestemming en het afbreken van schuren kan woningbouw als compensatie worden verkregen. In dit geval zijn de schuren al afgebroken en kan de verzekering mogelijk geld uitkeren voor herbouw. Zij begrijpt de financiële compensatie niet.

De heer Van Gulik verwijst naar het antwoord op zijn technische vraag nummer 11, dat de vraag van mevrouw Visser beantwoordt.

Mevrouw Visser informeert wie eigenaar wordt van de woningen als het plan doorgaat. Er is een boomgaard en er zijn plannen om singels met knotwilgen te ontwikkelen. Wie wordt eigenaar van de grond waar de natuurontwikkeling gaat plaatsvinden? Wie gaat dat onderhouden? Wie kan de gemeente daarop en op het onderhoud ervan aanspreken?

Fractie Visser heeft er moeite mee dat een soort cluster moderne woningen wordt gerealiseerd in het buitengebied. Is gezocht naar een locatie die grenst aan de bebouwde kom? Is met de Kromme Rijnregio opnieuw gekeken of er bijvoorbeeld bij Driebergen een locatie is dichterbij de bebouwde kom? Daarmee vallen de bezwaren tegen seniorenwoningen/gelijkvloerse woningen weg.

Wat betekent het omzetten van de agrarische bestemming voor de bedrijvigheid van het naastgelegen bedrijf? Zal dat bedrijf hierdoor beperkingen ondervinden?

De heer Maijer informeert naar de bezwaren van Fractie Visser tegen de woningen. Behoudt Fractie Visser liever de bedrijfsbestemming met grote loodsen?

Mevrouw Visser meent dat als de agrarische bestemming blijft, een agrariër middels de ABC-commissie duidelijk zal moeten maken dat zijn bedrijf een bepaald aantal vierkante meters nodig heeft. Dat wil niet zeggen dat er dan weer 8000 m<sup>2</sup> terugkomt. Als er woningen moeten komen, kan wellicht naar een andere locatie worden gekeken.

Mevrouw De Boer bedankt de heer Bouwman voor de presentatie.

VVD kan zich vinden in het voorliggende plan om vijf wooneenheden te realiseren aan de Hollendewagenweg 8a te Werkhoven. Er is dringend behoefte aan woningen. Ondanks dat dit een druppel op de gloeiende plaat is, voorziet dit project in deze behoefte. Dit project draagt bij aan een positieve ruimtelijke en landschappelijke verbetering van het gebied door de sloop van bestaande

bebouwing en de verplichte landschappelijke compensatie. Dit resulteert in een duurzame en aantrekkelijke omgeving. Het project voldoet aan de provinciale normen, is positief beoordeeld door MooiSticht en wordt ondersteund door de provincie. VVD wil dit plan steunen en zo de toekomst van de gemeente positief beïnvloeden.

De huidige woningmarkt vraagt om oplossingen. Particuliere initiatieven spelen daarbij een belangrijke rol. Is het college bereid met open vizier naar toekomstige initiatieven te kijken?

De heer Van Gulik geeft aan dat het betreffende terrein al lang niet mooi is. Door dit plan wordt de Hollendewagenweg weer enorm opgewaardeerd.

Er wordt niet besloten over het bestemmingsplan, maar over een wijziging ervan. Hoe verhoudt dat zich met de Omgevingswet?

P21 steunt dit voorstel en de variant die het college voorlegt. Als er een omgevingsplan komt, moet worden besloten over de te bouwen woningen. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat het vrijesectorkoopwoningen worden, maar er is een woonvisie. Bepaalde inkomensklassen komen moeilijk aan een woning. Kan het college de initiatiefnemers vragen om te denken aan middenkoop- of middenhuurwoningen?

Kan de voorkeursregeling zoals deze bij het project aan de ds. Herm Pollaan is gehanteerd, worden uitgebreid naar dit project?

De heer Aertsen stelt vast dat bij dit voorstel om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van dit perceel, wordt uitgegaan van het toepassen van de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling. Voorwaarde daarvoor is dat met de nieuwe situatie een landschappelijke kwaliteitswinst wordt behaald. CDA kan de gedachte volgen en steunen dat deze beoogde herontwikkeling een landschappelijke kwaliteitswinst oplevert, maar de norm van de regeling is dat bij sloop van agrarische bebouwing van minimaal 4000 m<sup>2</sup> ruimte is voor de bouw van maximaal drie woningen. Bij dit voorstel wordt gekozen voor maatwerk, zodat in totaal vijf vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Levert deze keuze niet het risico van precedentwerking op? Zouden hierdoor niet meer eigenaren van grote agrarische bebouwing op de gedachte kunnen komen om de boerderij te vervangen voor een woonerf met vijf vrijstaande woningen? Dat zou vanuit economisch perspectief lucratief kunnen zijn, maar passen dergelijke woonerven in het bestaande beeld van het buitengebied van Werkhoven waar doorgaans een à twee bedrijfswoningen op het erf staan? Is het gewenst om agrarische activiteiten op deze manier te vervangen door kleine woonerven? Is het niet beter het kleinschaliger te houden en vast te houden aan de standaardnorm van drie woningen? Hoe zien het college en de overige fracties dit?

Volgens portefeuillehouder James ligt een bijzonder voorstel voor. Het is meer een ruimtelijkordeningsvraagstuk dan een woondossier. Wat voorligt is de kans om ruim 8000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in het buitengebied te vervangen door een beperkt aantal woningen waardoor het landschap aanzienlijk kan worden versterkt en aan natuurontwikkeling kan worden gedaan. Dit kan een waardevol project zijn. De raad wordt nu niet gevraagd de bestemming te wijzigen, maar om goedkeuring om verder te gaan. Ook de provincie wil weten hoe de raad ertegen aankijkt voordat de provincie een besluit neemt.

Er gebeurt in principe niets als dit plan niet doorgaat, maar men heeft het recht om hetzelfde bouwvolume terug te bouwen.

De heer Maijer interrumpeert. Klopt het dat het college een vergunningaanvraag voor het terugbouwen van de loodsen niet mag weigeren?

Portefeuillehouder James bevestigt dat. Nu ligt er een kans voor vervanging. Het schetsontwerp moet verder worden uitgewerkt, maar er zal worden getoetst aan de denkrichting die er ligt en waarover afspraken worden gemaakt. In de provinciale verordening is een maximum van drie woningen genoemd, maar in overleg met de provincie wordt daarvan in dit geval afgeweken. De provincie is bereid akkoord te gaan met vijf woningen vanwege de bijzondere voorgeschiedenis van deze plek. De ruimte-voor-ruimteregeling is bedoeld om grote bedrijven uit het buitengebied te halen en daar een passender invulling aan te geven.

Mevrouw Visser vraagt waarom dit een specifieke situatie is. De voorgeschiedenis kan moeilijk als criterium worden gehanteerd.

Portefeuillehouder James hanteert dat wel als criterium. Het is ook een politieke afweging die de raad moet maken. De voorgeschiedenis heeft veel impact gehad in Werkhoven en op de omgeving. In goed overleg is een alternatief gevonden voor deze locatie waardoor tot een andere invulling kan worden gekomen die passender is hier.

De heer Aertsen informeert waarom dit perceel in ruimtelijk opzicht anders is dan andere agrarische percelen waar de ruimte-voor-ruimteregeling kan worden toegepast.

Portefeuillehouder James antwoordt dat het hier gaat om een enorm bouwvolume. Omdat hier sprake is van ruim tweemaal 4000 m<sup>2</sup> mogen vijf woningen worden ontwikkeld. De ruimtelijke inpassing kan op een goede kwalitatieve manier. Daarmee komt financiering vrij voor de landschappelijke inpassing.

De heer Aertsen maakt hieruit op dat geen sprake is van precedentwerking omdat er weinig of geen agrarische bebouwing is in de gemeente met een vergelijkbaar volume.

Portefeuillehouder James bevestigt dat. Voor compensatie van de ruimte-voor-ruimteregeling is een bepaald volume nodig. Dit is passend. Het volume gaat aanzienlijk naar beneden, maar op deze manier is het project haalbaar en wordt voorkomen dat er een groot bedrijf terugkomt. Daarmee is de precedentwerking nihil.

Hij neemt de vragen van mevrouw Visser over het beheer en het doorzetten van afspraken, graag mee in de nadere uitwerking.

Er is geen locatie gevonden die geschikt is voor uitruil, maar hij staat open voor suggesties. Het is logischer om woningen toe te voegen aan de kern.

Mevrouw Visser reageert dat ook langs de randen van de kern kan worden gezocht.

Portefeuillehouder James bedoelt hetzelfde.

Er is gewezen op de gevolgen voor de omgeving, zowel de bedrijven als omwonenden. Hier is ruimte. In het vervolgproces wordt in overleg met omwonenden en andere bedrijven gekeken hoe dit het beste kan worden gedaan. Dat participatietraject wordt zeker opgestart.

Hij is blij met de steun van de VVD.

Tot zijn verrassing werd gevraagd of het college bereid is ook naar andere woningbouwprojecten te kijken en hij wijst erop dat het college voornemens is 4300 woningen te realiseren in de komende vijftien/twintig jaar. Als er initiatieven zijn, wordt daar zeker naar gekeken.

P21 kan het beste googelen op de 'BOPA' (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Dat is sinds de Omgevingswet een instrument om af te wijken van een bestemmingsplan. Dat is een collegebevoegdheid. De verwachting is dat geen bestemmingswijziging aan de raad wordt gevraagd, maar dat het college dat met een BOPA-procedure kan afhandelen. Uiteindelijk landt dat in een omgevingsplan. Als het anders wordt, komt het college bij de raad terug.

Dit stuk voldoet niet aan de woonvisie. Gekeken is naar wat mogelijk is. De provincie is niet enthousiast over een variant met meer woningen, omdat dat ook meer parkeerplekken, schuurtjes en dergelijke betekent. Het gaat om een zeer klein aantal woningen die op de totale ambitie geen verschil maken. Het is niet reëel hier een betaalbaarheidsgrens op te leggen.

De voorrangsregeling is technisch mogelijk, maar deze geldt nu alleen voor de kern Werkhoven en niet voor het buitengebied of andere kernen. De discussie daarover zou bij het woonbeleid moeten worden gevoerd.

De heer Bouwman werkt aan veel ruimte-voor-ruimteregeelingen in de provincie Utrecht. De bestaande woning staat altijd los van het aantal nieuwe woningen. Hier wordt één extra woning voorgesteld en de dienstwoning krijgt een vaste woonbestemming. In het beleid is ruimte voor maatwerk. Dat moet zich uiten in bijvoorbeeld meer sloopmeters of investering in meer robuuste landschappelijke inpassing. Deze locatie biedt daar ruimte voor. In dit landschapstype past het om te investeren in een grote boomgaard, een brede houtsingel en kruiden- en faunarijk grasland. Daar is bij andere ruimte-voor-ruimteontwikkelingen geen ruimte voor. Hij ziet ernaar uit daar een duurzame woonlocatie te realiseren die past binnen de gemeente.

De heer Kühne heeft een korte aanvulling. Met de provincie is al besproken of sprake is van een bouwwerk nu de opstallen zijn afgebrand, gesloopt en opgeruimd. Een bouwwerk is alles wat door de mens is gebouwd, dus ook de fundering en de kelders.

De voorzitter bedankt de initiatiefnemers voor hun bijdrage en gaat over tot de tweede termijn.

*Tweede termijn*

De heer Maijer bedankt voor de beantwoording van de diverse vragen. Dankzij de vijf woningen wordt natuurontwikkeling mogelijk gemaakt. Dat maakt dit tot een waardevol initiatief.

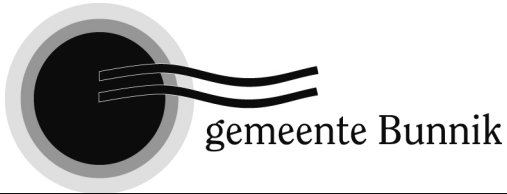
Mevrouw Visser stelt dat de natuurontwikkeling ook aan de orde is bij drie woningen.

De heer Maijer denkt dat het dan van een andere omvang is. Bij de Rijnseweg zijn twee nieuwe woningen gerealiseerd en was er een zeer beperkte landschappelijke ontwikkeling. Dat is niet vergelijkbaar met wat hier wordt voorgesteld.

Mevrouw Visser ziet alle landschappelijke onderdelen met belangstelling tegemoet en is benieuwd wie ze gaat bijhouden.

Fractie Visser blijft moeite houden met de argumenten, maar denkt dat het niet anders op te lossen is. Woningen zijn te verkiezen boven grote schuren. Zij beraadt zich nog over het aantal.

De heer Van Gulik ziet het bezwaar van CDA niet, omdat het grootste deel van



gemeente Bunnik

	<p>het perceel een agrarische bestemming behoudt. Wat ziet CDA liever: twee grote stallen met hooi en machines of vier woningen? Als dit een precedentwerking is, moet deze worden omarmd.</p> <p><u>De heer Aertsen</u> ziet de landschappelijke kwaliteitswinst als de schuren worden vervangen door woningen die in het landschap zijn ingepast. In dit maatwerkvoorstel wordt uitgegaan van vier nieuwe woningen en het omzetten van de bedrijfswoning in een permanente woonbestemming. De toelichting van de initiatiefnemer en portefeuillehouder hebben hem overtuigd dat de precedentwerking zal meevallen. CDA steunt dit plan.</p> <p><u>De voorzitter</u> stelt vast dat alle fracties dit agendapunt als hamerpunt willen doorgeleiden naar de raadsvergadering van 8 februari 2024. Zij sluit de Politieke Avond om 22.09 uur.</p>
--	--

Besproken in technisch overleg d.d.	Vastgesteld d.d.
-------------------------------------	------------------