

BESLUITENLIJST

Politieke Avond

Datum: 19 september 2024

Onderwerp: Bestemmingsplan Leemkolkweg 7 te Werkhoven

Voorzitter: mw. H.J. Visser
 Griffier: dhr. F.J. van der Lubbe
 Leden: dhr. D.W. Aertsen (CDA), dhr. R.G.A. van Mourik (P21), mw. I. Suijker-van Werkhoven (D66) en dhr. M.H. de Vries (VVD)
 Portefeuillehouder: dhr. O. James
 Ondersteuning: dhr. Bouwman
 Insprekers: -

Korte samenvatting
 bespreking

De voorzitter opent dit deel van de Politieke Avond om 19.31 uur en heet iedereen welkom. Onderwerp is 'Bestemmingsplan Leemkolkweg 7 te Werkhoven'. Met de aanpassing van het bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming opgeheven. Er komt ruimte voor vier woningen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De heer De Vries is voor bouwen, bouwen en bouwen. Dit betreft een goed voorstel om een paar woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de gemeente Bunnik. Hij vindt het tevens belangrijk dat er gelijk speelveld is voor iedereen. Gevraagd wordt wat het voortraject is geweest. Er heeft immers al de nodige handhaving plaatsgevonden op het perceel. Volgens de foto staan er 65 auto's die er waarschijnlijk niet mogen staan. Het bedrijf is al eens eerder uitgeplaatst en hij wil meer informatie.

Mevrouw Suijker spreekt van een kleine wijziging in het bestaande bestemmingsplan. Het betreft een toevoeging van een bouwvlak aan de bestemming. Dat bouwvlak wordt niet gebruikt om extra te bouwen, maar om een inrit te realiseren, zodat er nog maar één inrit naar het perceel is, in plaats van twee. In maart 2022 is het al eens voorgelegd. Het bestemmingsplan voldoet aan alle eisen. D66 ziet het plan dan ook als positief, omdat de bedrijfsactiviteiten van het autoherstelbedrijf kunnen verhuizen uit het agrarische gebied. Ook is gekeken naar de landschappelijke inpassing door de stuurgroep Kromme Rijnlandschap. Er verandert weinig, behalve dat er twee woningen bijkomen in het bestaande bouwvlak van de boerderij. Dat is mooi: extra woningen op een bestaande locatie. Gevraagd wordt of er al een antwoord is op het verzoek om informatie over de uiteindelijk uitvoering.

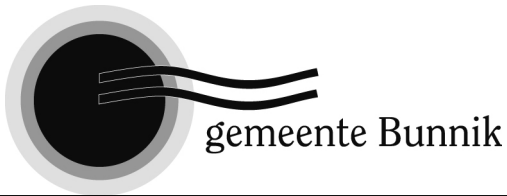
De heer Aertsen heeft vragen ten aanzien van het voorstel. Het CDA kan de meeste argumenten, die pleiten voor dit raadsvoorstel, volgen. In deze specifieke situatie is een woonbestemming meer gewenst dan een niet-agrarische bedrijfsbestemming in de vorm van een autoherstelbedrijf. De uitvoering van het plan van de initiatiefnemer zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er staat echter ook het volgende: 'Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel aan de Leemkolkweg 7, 7a en 7b komt voort uit een handhavingszaak. Met het nieuwe bestemmingsplan kan de handhavingszaak voor zowel de gemeente als de aanvrager tot een goed einde worden gebracht'. Hij vraagt of de medewerking van de gemeente om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan voortkomt uit de handhavingszaak. Als dit correct is, doet dit de vraag rijzen of de initiatiefnemer niet op een ongewenste

manier wordt beloond voor het feit dat hij zich eerder niet aan de regels heeft gehouden. Zou een andere initiatiefnemer eenzelfde soort behandeling krijgen voor een gewijzigd bestemmingsplan met twee extra woningen? Hij vreest voor een ongewenste precedentwerking en vraagt de wethouder hoe deze dit risico inschat.

De heer Van Mourik is tevreden met het veranderen van een deel van het bestemmingsplan dat nu een bedrijfsbestemming heeft naar een woonbestemming. Het perceel ligt in een overwegend agrarisch gebied. De aanpassing van het bestemmingsplan lijkt een goede uitkomst te geven aan alle partijen. De huidige uitbater van het perceel kan een ander geschikt perceel bemachtigen. De bouw van twee woningen lijkt een goed gebruik van de grond. Dit helpt een klein beetje de huidige wooncrisis op te lossen. Verder zijn alle overige aspecten goed behandeld. Er zijn vragen: Derden kunnen een bodemonderzoek afdwingen en de vraag is welke gevolgen dit heeft voor het bestemmingsplan. Er is een mogelijkheid van de aanwezigheid van vleermuizen in de spouwmuren. Hierdoor moet een onderzoek worden verricht dat alleen in het voorjaar mogelijk is. Een aanvullend vleermuizenonderzoek wordt aangeraden. Dit is evenwel niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan. Wat zijn de mogelijke risico's van het goedkeuren of afkeuren van dit plan op basis van de voorgelegde voorwaarden? Tot slot wordt gevraagd of de bestemmingsplanwijziging gevolgen heeft voor de bewoners van Leemkolkweg 7a en 7b.

Wethouder James antwoordt:

- In het voortraject is geconstateerd dat qua bedrijfsbestemming er meer activiteiten hebben plaatsgevonden of plaatsvinden dan is toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan. Daartegen is opgetreden in handhavende zin. Het leidde tot een jarenlang gesteggel. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming weggehaald. Dat betekent dat de gemeente er zelf ook beter van wordt. Immers, andere bedrijven die niet agrarisch zijn, verdwijnen op termijn uit het buitengebied. Anders is er een risico dat het buitengebied steeds meer een soort veredeld industrieterrein wordt. Als deze wijziging de uitkomst is van de handhavingszaak, dan zou dat een ongemakkelijk gevoel kunnen opleveren, want dan voelt het alsof je je zin krijgt als je jarenlang de regels overtreedt. Dat is in dit geval niet aan de orde, omdat er voor de gemeente ook een belang bij is om deze bestemming anders te organiseren. Daarmee vervalt ook het juridisch traject. Ook de gemeente heeft er baat bij dat het hiermee kan worden opgelost, omdat het veel tijd en geld bespaart. Er is een goede oplossing voor iedereen bereikt. Het voelt wellicht wat ongemakkelijk vanwege de handhaving vanuit het verleden, maar aan de andere kant is de gemeente niet bang voor een precedentwerking. Het verschil met andere locaties is dat dit bedrijf helemaal wordt beëindigd op deze plek.
- Met de eigenaar is een overeenkomst gesloten en zijn afspraken gemaakt. Binnen twee jaar moet de situatie voldoen aan het gewijzigde bestemmingsplan. Dat betekent dat de eigenaar enige tijd heeft om de transitie te maken. Als dit na twee jaar niet is gebeurd, wordt de overeenkomst mogelijk opgezegd en kan er worden gehandhaafd tegen de gehele bedrijfsvoering. De eigenaar kan niet worden verplicht om de woningen te realiseren. In het bestemmingsplan staat wat mogelijk is, maar dat betekent niet dat de maximale ruimte hoeft te worden benut.
- Met de adressen Leemkolkweg 7a en 7b is contact geweest. Die moeten meetekenen en dat is inmiddels gebeurd.
- De vraag over het bodemonderzoek is technisch. Er zijn geen aanvullende



	afspraken over gemaakt in de overeenkomst. Dat betekent niet dat de overeenkomst komt te vervallen. De afspraken die worden gemaakt, veranderen in principe niet, maar bodemonderzoek kan uiteraard gevolgen hebben voor de uitvoering. - Het onderzoek naar de vleermuizen wordt uitgevoerd in het vergunningentraject voor de bouw van de woningen. Binnen twee jaar kan dit onderzoek plaatsvinden. <u>De heer Aertsen</u> kan de wethouder volgen in de beantwoording en steunt het voorstel. <u>De voorzitter</u> constateert dat de fracties van P21, CDA, D66 en VVD dit agendapunt als hamerpunt willen doorgeleiden naar de raad. Dit agendapunt wordt als hamerpunt doorgeleid naar de raadsvergadering van 26 september 2024. Zij sluit dit deel van de Politieke Avond om 19.53 uur.
--	---

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