

**Raadsvergadering**

8 maart 2018

Nummer

18-016

---

**Onderwerp** Bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven'

---

Aan de raad,

**Onderwerp**

Bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven'.

**Gevraagde beslissing**

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven' vast te stellen overeenkomstig bijlage 1 bij dit besluit;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven';
3. Het bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijlage 2 bij dit besluit.

**Grondslag**

Wet ruimtelijke ordening.

**Relatie met Strategische Agenda**

Voorliggend plan voorziet in de transformatie van het achterhuis van een dwarshuisboerderij naar 2 zorgappartementen en de realisatie van een beheerderswoning in het zomerhuis. Bij de zorgappartementen wordt zorg op afroep gegeven. Met deze ontwikkeling wordt voormalige agrarische bebouwing die haar functie heeft verloren, benut voor een kleinschalige woonvorm voor ouderen met een lichte zorgvraag. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de uitgangspunten uit de strategische agenda.

**Inleiding**

Op de locatie Hollendewagenweg 21 in Werkhoven is de initiatiefnemer voornemens om 2 zorgappartementen in het achterhuis van het gemeentelijk monument "Hoeve Sterkwijk" te ontwikkelen met een beheerderswoning in het zomerhuis. Door de nieuwe activiteiten kan de monumentale bebouwing van "Hoeve Sterkwijk" worden opgeknapt en in stand worden gehouden.

*Ontwerpplan*

Op 22 augustus 2017 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 25 augustus 2017 tot en met 5 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen geven aanleiding voor aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan. In de Nota van zienswijzen (zie bijlage 1) wordt hier nader op ingegaan.

**Beoogd effect**

Procedure afronden door gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Argumenten**

### *1. Zienswijzen zijn behandeld en beantwoord*

De zienswijzen zijn door de gemeente van een antwoord voorzien (zie bijlage 1). Een aantal opmerkingen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassingen worden in argument 2.1 t/m 2.4 toegelicht.

#### *2.1 Beschrijving bebouwing in toelichting*

In de toelichting bij het bestemmingsplan worden veel verschillende begrippen door elkaar gebruikt om de bestaande bebouwing te beschrijven. Om dit te verduidelijken worden in de gehele toelichting de huidige beschrijvingen van de bestaande bebouwing eenduidig vervangen door "voorhuis", "achterhuis", "schaapskooi", "kapschuur" en "zomerhuis". De toevoeging "monumentaal" wordt alleen nog genoemd in het geval van de schaapskooi, het voorhuis, achterhuis of het ensemble "Hoeve Sterkwijk".

#### *2.2. Bestemming schaapskooi*

De opgenomen bestemming 'Groen' ter hoogte van de schaapskooi is niet juist, gezien het beoogde gebruik kan de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' behouden blijven.

Om deze reden is Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschap in de regels opgenomen. De bestemmingssystematiek is conform het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, waarbij binnen de schaapskooi opslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf op Hollendewagenweg 8 is toegestaan (gekoppeld aan bouwvlak). De bestemming 'Groen' blijft nog wel aanwezig op de grens van het perceel om de driftreducerende haag mogelijk te maken.

#### *2.3 Plangebied verkleind*

In het bestemmingsplan is het plangebied verkleind tot het gedeelte waar de twee zorgappartementen en de beheerderswoning worden gerealiseerd. Het andere gedeelte heeft reeds een woonbestemming en blijft ongewijzigd. Hiermee komt de verbeelding in overeenstemming met het onderzoeksgebied in het spuitzoneonderzoek.

#### *2.4 Onderbouwing spuitzoneonderzoek*

Het spuitzoneonderzoek (bijlage 7 bij de toelichting) is op enkele onderdelen aangepast. Er wordt niet meer uitgegaan in het onderzoek dat de betreffende sloot een watertoevoerend oppervlaktelichaam is. In het onderzoek wordt thans uitgegaan van een minimale driftreductie van 75% in plaats van 90%, zoals die per 1 januari 2018 is ingegaan in verband met het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer.

### *3. Exploitatieplan niet nodig*

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief van beperkte omvang, er vinden geen veranderingen plaats op gemeentegrond. Het opstellen van een exploitatieplan is zodoende niet nodig.

## **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

## **Kosten, baten en dekking**

De kosten voor de procedurele begeleiding van de bestemmingsplanprocedure worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Tot slot is een overeenkomst gesloten waarin de afspraken zijn vastgelegd en het verhaal van planschade is geregeld.

## **Communicatie / participatie**

Na gewijzigde vaststelling wordt het plan opnieuw gepubliceerd. Gedurende zes weken kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend kunnen beroep in stellen. Tegen onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, kan elke belanghebbende beroep instellen.

## **Bijlagen**

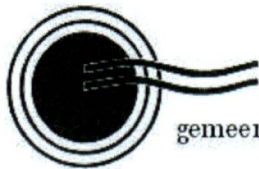
1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven'.
2. Bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven'.

Odijk, 8 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Bunnik,  
de secretaris, de burgemeester, wnd.

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Schelven



gemeente Bunnik

Nummer

18-016

## De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2018;

### **besluit:**

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven' vast te stellen overeenkomstig bijlage 1 bij dit besluit;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven';
3. Het bestemmingsplan 'Hollendewagenweg 21 Werkhoven' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijlage 2 bij dit besluit.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 maart 2018.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter