



gemeente Bunnik

Discussienota

Aan: leden van de gemeenteraad

Van: college van burgemeester en wethouders

Datum: 12 oktober 2015

Onderwerp: Vooroverlegplan Hollendewagenweg 21 Werkhoven

Geachte leden van de raad,

Inleiding

In het kader van het vroegtijdig betrekken van de gemeenteraad bij bestemmingsplanprocedures wordt uw aandacht gevraagd voor het volgende.

Op 29 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen over een vooroverlegplan voor het perceel Hollendewagenweg 21 in Werkhoven. De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011.

Vooroverlegplan

De familie Verkerk heeft een vooroverlegplan ingediend voor de hoeve Sterkwijk aan de Hollendewagenweg 21 in Werkhoven (zie bijlage). In dit plan verzoeken zij om herstructurering van het perceel mogelijk te maken. Zij geven aan dat hierbij een extra kwaliteitsinvestering zal plaatsvinden door te investeren in renovatie van bestaande bebouwing, het herstellen van kleine landschapselementen, eventuele natuurontwikkeling en het toevoegen van een nieuwe functie, namelijk vier (zorg)appartementen en een (beheerders)woning, binnen bestaande bebouwing. Rangschikking van het terrein onder de Natuurschoonwet is een optie.

Huidige situatie

De huidige situatie van de Hollendewagenweg 21 is als volgt. Het betreft een historische boerderij, die is aangewezen als gemeentelijk monument. Enkele tientallen jaren geleden was de boerderij in zo'n slechte staat dat toen een nieuwe woning/boerderij is gebouwd aan de overkant van de Hollendewagenweg (nummer 8). Het woongedeelte van de oude boerderij is verhuurd als twee zelfstandige woonruimtes. De overige bebouwing, namelijk de deel, een voormalig zomerhuis en een kapschuur worden nog gebruikt voor opslag ten behoeve van het bedrijf op Hollendewagenweg 8. Ook is op het perceel een monumentale schaapskooi aanwezig (eveneens gemeentelijk monument). Deze is enkele jaren geleden gerestaureerd.

Nieuwe situatie

Het voorliggende plan beoogt de deel van de voormalige boerderij om te bouwen tot vier (zorg)appartementen. Het zomerhuis zal dan worden omgebouwd tot (beheerders)woning, waarin één van de twee dochters van de eigenaar zal gaan wonen. De kapschuur zal worden gebruikt t.b.v. het onderhoud van het terrein. De beide bestaande woonruimten zullen in stand blijven. In totaal zullen er na uitvoering van het plan 7 woningen op het perceel aanwezig zijn.



Bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, aangezien het perceel, met uitzondering van het woongedeelte van de boerderij, een agrarische bestemming heeft. Het woongedeelte heeft een woonbestemming voor twee woningen. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming waarde archeologie 4. Omdat de functiewijziging binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt, is dit niet relevant voor dit plan. Verder heeft de locatie de specifieke bouwaanduidingen bouwvlak, gemeentelijk monument en MIP pand. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen voor de wijziging van een voormalig agrarisch bouwvlak naar de bestemming wonen: extra woningen in voormalige boerderij. Op grond van deze regels zou alleen de deel van de boerderij mogen worden gewijzigd in woningen en niet het zomerhuis. Ruimtelijk is er echter geen bezwaar om ook het zomerhuis te wijzigen naar een woonbestemming (onder voorwaarden). Voor het duurzame behoud van het zomerhuis zou het zelfs wenselijk zijn. Het zomerhuis is weliswaar geen gemeentelijk monument, maar wordt wel genoemd in de monumenten-inventarisatie van de provincie Utrecht (MIP).

Aan- en bijgebouwen

In het plan is niet aangegeven of en zo ja waar bergruimten/garages t.b.v de nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden. Die behoefte er echter wel zijn. Als hierin niet wordt voorzien, zal de gemeente na realisatie van het plan geconfronteerd kunnen worden met diverse aanvragen voor bijgebouwen en tevens met vergunningsvrije bouwwerken (tot maximaal 150 m² per woning). Dit kan leiden tot een ongewenst grote oppervlakte nieuwe bijgebouwen, het geen de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zal aantasten. Het is daarom wenselijk dat in het plan op voorhand voldoende bergingen/garages worden opgenomen binnen de bestaande bebouwing. Dit zou overigens ten koste kunnen gaan van het aantal te realiseren woningen. In de verdere uitwerking van het plan zal worden bekeken hoe verder voorkomen kan worden dat er extra aan- en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Zorgwoningen

Er is een groeiende vraag naar kleinschalige woonzorgvoorzieningen voor ouderen. Dit plan komt hieraan tegemoet in het geval er (op termijn) inderdaad zorgappartementen worden gerealiseerd. Uit het plan wordt niet duidelijk hoe groot de nieuwe (zorg)appartementen zullen worden. Vier appartementen in de deel lijkt veel, maar een nadere uitwerking van het plan zou hierover meer duidelijkheid moeten verschaffen. In het geldende bestemmingsplan mag de deel worden gesplitst in meerdere woningen, die ieder minimaal 400 m³ moeten bedragen. De voorwaarden worden mogelijk versoepeld in het nieuw op te stellen paraplubestemmingsplan, maar dat is nu nog niet bekend. Uit de enquête die twee jaar geleden is gehouden onder senioren over hun woonwensen komt naar voren dat ze het liefst een 3 of 4-kamerappartement willen. Het aantal kamers zal door de gemeente niet als harde eis worden gesteld, maar kan wel als suggestie worden meegegeven aan de aanvragers (de resultaten van de enquête zullen worden toegestuurd). Het is wel wenselijk om een minimale inhoud per appartement als voorwaarde te stellen, om te voorkomen dat er later aanvragen komen voor vergroting van de appartementen. Dit zou de beeldkwaliteit aantasten. Het ligt voor de hand om aan te sluiten bij de minimale inhoud van 400 m² die wordt genoemd in het geldende bestemmingsplan.

Zorgvraag

Het vooroverlegplan riep de vraag op voor welke groep senioren met welke zorgvraag het plan is bedoeld. Navraag bij de aanvrager over hun ideeën ten aanzien van de zorg leverde de volgende informatie op. Hun hoofddoel met deze aanvraag is om een verdienmodel te verkrijgen voor het opknappen van de bebouwing. Dat hoeft niet persé met zorgwoningen, maar kan ook met reguliere woningen. Beide dochters doen een opleiding in de verpleging en zij zouden (eventueel) te zijner tijd zorg kunnen leveren. Het gaat in principe om zelfredzame ouderen en wat betreft de zorg gaat het om zorg op afroep. In overleg met de afdeling sociaal domein zal worden bepaald welke voorzieningen in de woningen zelf nodig zijn, om ouderen er zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Wanneer inderdaad zorg geleverd gaat worden kan te zijner tijd eveneens in samenspraak met de afdeling sociaal domein worden onderzocht wat het beste zorgconcept voor deze locatie is. Overigens kunnen bij een bestemmingsplanwijziging alleen ruimtelijke relevante voorwaarden worden gesteld.

Parkeren/verkeer

Zoals bij elke functiewijziging zal als voorwaarde worden gesteld dat parkeren op eigenterrein zal moeten plaatsvinden. Gezien de grootte van het terrein zal dit zeker mogelijk zijn. Verder is het gebruikelijk

om bij een functiewijziging als voorwaarde op te nemen dat in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen mag plaatsvinden. Omdat het aantal woning toeneemt, zal ook het aantal verkeersbewegingen toenemen. De toename is echter niet zodanig dat sprake is van een onevenredig grotere verkeersbelasting op de Hollendewagenweg. Wel moet worden opgemerkt dat de Hollendewagenweg erg smal is niet berekend is op veel verkeer. Als dergelijke functiewijzigingen op steeds meer locaties langs deze weg zullen plaatsvinden, zal uiteindelijk wel sprake zijn van ongewenste toename van het aantal verkeersbewegingen. Wanneer dit punt zal worden bereikt is op dit moment niet te zeggen. Ook is niet te voorspellen hoeveel en wat voor functiewijzigingen in de komende jaren te verwachten zijn. Niet iedere locatie leent zich echter voor een dergelijke functiewijziging. Er kan worden geconcludeerd dat het item parkeren/verkeer op dit moment geen beletsel vormt om medewerking te verlenen aan het vooroverlegplan.

Argumenten

1.1 Een goede ruimtelijke invulling van het perceel

Het is wenselijk dat een passende invulling wordt gevonden voor vrijkomende agrarische bebouwing om te voorkomen dat verkrotting van de bebouwing, verrommeling van het landschap en andere ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden op het perceel.

1.2 Verbetering landschappelijke kwaliteit

Uit sessies met inwoners in het kader van de nieuwe omgevingsvisie bleek dat de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied heel belangrijk wordt gevonden. Het perceel Hollendewagenweg 21 zal landschappelijk worden ingepast en mogelijk wordt het perceel gerangschikt onder de Natuurschoonwet. De landschappelijke inpassing zal in overleg plaatsvinden met de landschapscoördinator. Indien sprake zal zijn van rangschikking onder de Natuurschoonwet zal ook overleg met hogere overheden plaatsvinden. De instandhouding van het terrein op langere termijn is geborgd in de Natuurschoonwet. Indien geen sprake is van rangschikking onder de Natuurschoonwet, zullen hierover afspraken worden gemaakt in een exploitatie/samenwerkingsovereenkomst tussen de aanvrager en de gemeente.

1.3 Duurzame instandhouding monumentale bebouwing

Restauratie en instandhouding van monumentale bebouwing kosten geld. Het is daarom wenselijke een economisch drager aan de bebouwing te geven, in dit geval woonzorgwoningen en een beheerderswoning. De welstands- en monumentencommissie is de instantie met deskundigheid op het gebied van historisch waardevolle bebouwing. Daarom zullen zij bij de planvorming worden betrokken.

1.4 Mogelijke invulling behoefte aan kleinschalige woonzorgvoorzieningen voor ouderen

Als gevolg van de vergrijzing zal steeds meer vraag zijn naar wonen voor ouderen waarbij zorg op afroep beschikbaar is. Daarbij is behoefte aan kleinschalige voorzieningen. Het voorliggende plan springt hierop in. In overleg met de afdeling sociaal domein zal worden bekeken welke voorzieningen in de woningen nodig zijn om ervoor te zorgen dat ouderen er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Het leveren van zorg is voor de aanvragers geen noodzakelijk onderdeel van het plan. Het is een mogelijkheid voor als één van de dochters klaar is met haar studie. Als het zover is, zal hierover eveneens overleg moeten plaatsvinden met het de afdeling sociaal domein.

1.5 Goed woon- en leefklimaat is een vereiste

De gemeente wil alleen medewerking verlenen aan de realisatie van nieuwe woonruimten als een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarom wordt een positief advies van de Odru als voorwaarde gesteld. Punten van aandacht in dit kader zijn in elk geval spuitzones in verband met de naastgelegen boomgaard en geurhinder in het kader van omliggende agrarische bedrijven. Deze bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van de nieuwe woonruimten.

1.6 Geen financieel risico gemeente t.a.v.de bestemmingswijziging

Door het afsluiten van een planschadeovereenkomst wordt geregeld dat eventuele planschade wordt verhaald op de aanvrager. Dit is gebruikelijk bij een bestemmingswijziging. In een exploitatie/samenwerkingsovereenkomst zal worden geregeld dat alle kosten die voortvloeien uit de bestemmingswijziging, bijvoorbeeld onderzoeks- en advieskosten, voor rekening zijn van de aanvrager. Op deze manier zijn er aan de bestemmingswijziging geen kosten voor de gemeente verbonden.

2.1 Vroegtijdige informatie raad

Om de raad in een vroegtijdig stadium op de hoogte te brengen van eventuele toekomstige bestemmingswijzigingen is afgesproken de raad via een discussienota op te hoogte te stellen van vooroverlegplannen. Uiteindelijk stelt de raad namelijk een nieuw bestemmingsplan vast.

Kanttelingen

Risico op extra aan- en bijgebouwen

Op een woonbestemming mogen aan- en bijgebouwen bij de woning worden gerealiseerd, niet alleen op grond van het bestemmingsplan, maar ook vergunningsvrij (maximaal 150 m² per woning). Om te voorkomen dat in een later stadium alsnog verrommeling van het perceel plaatsvindt door de bouw van aan- en bijgebouwen, is het wenselijk dat de woningen op voorhand al voldoende groot zijn (inhoud minimaal 400 m³) en dat binnen de bestaande bebouwing voldoende bergingen/schuren worden gerealiseerd. Zo kunnen de kapschuur (ongeveer 200 m²) en de schaapskooi (ruim 100 m²) bijvoorbeeld worden gebruikt ten behoeve van de bergingen/schuren. Indien mogelijk zal in het bestemmingsplan en/of in de exploitatie/samenwerkingsovereenkomst worden geregeld dat er geen extra aan- en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Kosten, baten en dekking

De kosten van een eventuele bestemmingswijziging komen door middel van de leges voor rekening van de aanvrager. In de exploitatie/samenwerkingsovereenkomst zal een bedrag worden opgenomen om extra (bovenop de leges) gemeentelijke kosten te dekken. Vaak wordt hiervoor een norm van € 1000,- per woning gehanteerd. Eventuele planschade zal door middel van een planschadeovereenkomst worden verhaald op de aanvrager. Aan het plan zijn daarom voor de gemeente geen kosten verbonden.

Uitvoering

Het plan kan alleen worden uitgevoerd door middel van een bestemmingsplanwijziging of een projectbesluit. De gemeente werkt op dit moment aan een paraplubestemmingsplan voor het buitengebied. Mogelijk kan het plan hierin meegenomen worden. Een andere mogelijkheid is een apart bestemmingsplan of projectbesluit specifiek voor dit perceel. Het is aan de aanvrager om een keuze te maken. Alle onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager. Ze zullen door de gemeente ter beoordeling worden voorgelegd aan de betreffende personen en instanties, zoals Odru, welstand- en monumentencommissie, landschapscoördinator, afdeling sociaal domein en verkeersdeskundige. De resultaten van de enquête over de woonwensen van senioren zullen worden toegestuurd aan de aanvragers. Er zal een planschadeovereenkomst en een exploitatie/samenwerkingsovereenkomst worden gesloten met de aanvragers.

Rol van de raad

Zoals aangegeven is een herziening van het bestemmingsplan nodig om te kunnen meewerken. De raad is bevoegd als het gaat om vaststelling van het bestemmingsplan. In dit beginstadium van de planvorming vragen wij u een reactie te geven over het voorstel. Deze reactie wegen wij mee bij de verdere stappen in het kader van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. U hoeft op dit moment nog geen besluit te nemen. Pas bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt u gevraagd een formeel besluit te nemen.

Procedure raadsvoorstel / besluit

| | | |
|--------------------------|---|--|
| | | <i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i> |
| Onderwerp | Vooroverlegplan Hollendewagenweg 21 werkhoven | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |
| Bijgevoegde stukken | N.v.t. | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |
| Ter inzage | Vooroverlegplan | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |
| Inhoud besluit B&W | <p>1. In principe medewerking verlenen aan het plan, waarbij de volgende aandachtspunten in ogenschouw zullen worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling binnen bestaande bebouwing (geen extra aan- en bijgebouwen, inhoud nieuwe woningen minimaal 400m³) - Instandhouding monumentale bebouwing (restauratie boerderij en zomerhuis, positief advies welstand- en monumentencommissie) - Een goed woon- en leefklimaat voor alle nieuwe woningen (positief advies Odru), denk aan bv geurhinder, spuitzones - Ontwikkeling mag geen beperkingen opleveren voor omliggend agrarische bedrijven - Landschappelijke inpassing (positief advies landschapscoördinator) - Parkeren op eigen terrein - In samenspraak met afdeling sociaal domein zal te zijner tijd naar een gewenst zorgconcept worden gezocht - Een planschadeovereenkomst en een exploitatie/samenwerkingsovereenkomst (met daarin opgenomen een exploitatiebijdrage) sluiten tussen de gemeente en de aanvrager <p>2. Dit vooroverlegplan door middel van bijgevoegde discussienota ter kennisgeving naar de raad sturen.</p> | |
| Datum besluit B&W | 29 september 2015 | |
| In Voorrondes Open Huis | Bespreken | |
| Bijzonderheden | | |
| <i>Gewenste planning</i> | | |
| Open Huis | 29 oktober 2015 | |
| Raad | n.v.t. | |
| Uiterste datum Raad | n.v.t. | |
| <i>Agenda Commissie</i> | | |
| Datum bespreking | 13 oktober 2015 | |
| Opmerkingen | | |
| | | |