

**Gemeente Bunnik**

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

behorend bij het

**Bestemmingsplan Hollendewagenweg 21 Werkhoven**

**Januari 2018**

## **1. INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan "Hollendewagenweg 21 Werkhoven" heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van vrijdag 25 augustus 2017 gedurende zes weken (tot en met donderdag 5 oktober 2017) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal twee schriftelijke zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en in behandeling genomen.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente daarop. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd.

## 2. ZIENSWIJZE

De binnengekomen zienswijzen zijn in dit hoofdstuk samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige binnengekomen reactie betrokken.

### 2.1 Samenvatting Zienswijze 1

1. Indiener stelt dat 24 uren zorg een bijzondere doelgroep is welke in meer dan gemiddelde mate gevolgen kan ondervinden van gewasbeschermingsmiddelengebruik.

#### **Reactie gemeente**

De beoogde functie en doelgroep heeft evenals andere woonvormen en -functies betrekking op een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie. Om die reden is er onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

2. Het onderzoek dat bijgevoegd is ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat neemt slechts een beperkt deel van het plangebied in haar beoordeling mee. Op grond van uitspraak ECL:NL:RVS:2014:736 is dit onjuist. Voor het hele plangebied dient de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat adequaat te zijn, alvorens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **Reactie gemeente**

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Bunnik 2011" is een groot gedeelte van de locatie reeds bestemd als 'Wonen'. Het betreft een bestaand recht waarin de afweging over deze bestemming bij de vaststelling op 24 november 2011 door de raad van voornoemd bestemmingsplan is betrokken. Om die reden wordt dit gedeelte thans uit het plangebied van het bestemmingsplan "Hollendewagenweg 21" verwijderd. Onderhavig bestemmingsplan gaat alleen over de uitbreiding met betrekking tot de twee zorgappartementen en de beheerderswoning. Het onderzoek inzake de spuitzone heeft hier ook betrekking op.

3. De sloot tussen het plangebied en de boomgaard is volgens reclamant geen oppervlaktewaterlichaam.

#### **Reactie gemeente**

De opmerking van reclamant is juist. Om die reden is het onderzoek inzake de spuitzone op dit punt 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% i.p.v. 90%, zoals die per 1 januari 2018 is ingegaan in verband met het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer.

4. Indiener stelt dat het Rapport van de Universiteit van Wageningen niet als wetenschappelijke onderbouwing kan dienen.

#### **Reactie gemeente**

In het plangebied is locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd inzake spuitzones. Het genoemde rapport van de WUR kan wel degelijk als wetenschappelijke onderlegger dienen. Het rapport bevat namelijk de meest recente wetenschappelijke inzichten naar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de fruitteelt, de werking van drift en de effecten voor omwonenden. De specifieke omstandigheden van

onderhavige locatie zijn tot uitgangspunt genomen en onderzocht. Voorts is in het spuitzone rapport ervoor gekozen om uit te gaan van een zogenoemd worstcasescenario betreffende de fruitteeltgronden. Hierbij wordt tevens verwezen naar een uitspraak van de Raad van State van 4 mei 2016, no. 201506413/1/R2, waarin een onderzoek van de opsteller van onderhavig bureau aan de orde was. De zienswijze is ongegrond.

5. Gesteld wordt dat het spuitzoneonderzoek niet in gaat op andersoortig agrarisch gebruik rond het plangebied. Op akkerbouwgronden mogen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. Hiermee moet rekening worden gehouden in locatiespecifiek onderzoek, aldus de indiener.

#### ***Reactie gemeente***

Uit diverse onderzoeken van de Wageningen Universiteit blijkt dat in de fruitteelt het meest intensief wordt gespoten. Tevens wordt hier gebruik gemaakt van het meest toxische middel van vrijwel alle gewasbeschermingsmiddelen, de stof Captan. Drift in de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bometeelt of aardappelteelt. Er is in het onderzoek dan ook sprake van een worstcase-scenario, waardoor het niet nodig is onderzoeken te doen naar andere teelten. De zienswijze is ongegrond.

#### **Conclusie**

De ingebrachte zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt 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.

Verder is in het spuitzoneonderzoek in bijlage 7 bij de toelichting 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.

## 2.2 Samenvatting Zienswijze 2

1. Indieneren plaatsen kanttekeningen bij de omschrijving van de huidige situatie zoals die in het ontwerp wordt gepresenteerd. Er is onduidelijkheid over het genoemde begrip "hoofdboerderij", het wekt volgens de indiener de onterechte suggestie dat er meerdere subboerderijen aanwezig zijn.

### **Reactie gemeente**

Het begrip "hoofdboerderij" is genoemd in paragraaf 5.6 Water. In deze paragraaf wordt de bebouwing omschreven in het kader van de aanwezige verharding op het terrein. Hoewel dit deel van de toelichting een ander doel heeft dan het gedetailleerd beschrijven van de huidige situatie, delen we de mening dat er veel begrippen over de bebouwing door elkaar worden gebruikt in de toelichting. Naar aanleiding van de reactie van de indiener wordt uitsluitend nog gesproken over "voorhuis", "achterhuis", "schaapskooi", "kapschuur" en "zomerhuis". Hierbij behoren het voorhuis, achterhuis (samen de dwarshuisboerderij) en de schaapskooi tot het gemeentelijke monument, evenals het ensemble "Hoeve Sterkwijk". De kapschuur en het zomerhuis behoren niet tot het gemeentelijk monument maar zijn wel van cultuurhistorische waarde.

2. Het tweede punt dat wordt aangehaald door de indieneren is het gebruik van de schaapskooi welke wordt bestemd als "Groen". De schaapskooi is volgens de indieneren al jaren in gebruik als opslag en werkplaats van een schildersbedrijf. Dit geldt eveneens voor het voormalige melkhok aan de linkerzijde van het achterhuis.

### **Reactie gemeente**

De aanwezigheid van het schildersbedrijf is bij de gemeente niet bekend en is op basis van het geldend bestemmingsplan niet toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is bedrijfsmatig gebruik van de schaapskooi eveneens niet toegestaan. Het voormalige melkhok is in de toelichting te zien op afbeelding 8, hieruit blijkt dat er geen sprake is van (volwaardige) bedrijfsmatige activiteiten. Ook hier zijn bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan.

We delen wel de mening dat de bestemming "Groen" ter plaatse van de schaapskooi niet juist is omdat de over het algemeen wordt gebruikt voor openbare onbebouwde ruimte. De geldende bestemming Agrarisch met waarden – Landschap kan voor dit gedeelte behouden blijven. Deze agrarische bestemming blijft verboden met het agrarisch bedrijf op Hollendewagenweg 8. In de schaapskooi is opslag ten behoeve van de agrarische activiteiten van dit bedrijf toegestaan.

3. Indieneren zijn van mening dat bij het ontwerpplan een beschrijving en een exacte intekening hoort die de bestaande situatie weergeeft. Dit omvat een beschrijving en intekening van de bestaande erfscheidingen met hagen en toegang tot de erven van de huurders.

### **Reactie gemeente**

In hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat de huidige situatie op het totale erf beschreven met ondersteunend fotomateriaal. Zo zijn op afbeelding 7 de bestaande woningen in het voorhuis op Hollendewagenweg 21A en B weergegeven en is een luchtfoto opgenomen. Op afbeelding 16 is te zien dat de bestaande situatie is verwerkt in de landschappelijke inpassing van het plan. Het opnemen van overige erfafscheidingen en erftoegangen in de toelichting is zodoende niet nodig, de opgenomen omschrijving volstaat. De zienswijze is ongegrond.

4. In de zienswijze wordt verder gesteld dat er geen communicatie en informatievoorziening is geweest vanuit de initiatiefnemers richting de huurders van het voorhuis. Dit ondanks dat de fractiewoordvoerders in het Open Huis van 29 oktober 2015 hebben benoemd dat in overleg dient te worden getreden met bewoners.

**Reactie gemeente**

In reactie op de opmerkingen van de fractiewoordvoerders is door de wethouder in het Open Huis van 29 oktober 2015 aangegeven dat de cultuurhistorische waarden worden vastgelegd conform het geldend bestemmingsplan. Ook heeft de wethouder destijds gemeld dat onderlinge afspraken over het gebruik van aan- en bijgebouwen een privaatrechtelijke zaak tussen eigenaar en bewoners betreft. In een bestemmingsplan wordt het toegestane gebruik vastgelegd, waarbinnen de eigenaren of huurders de mogelijkheid hebben om hier invulling aan te geven.

Zodoende is goed overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden wel een uitgangspunt bij ruimtelijke initiatieven, maar geen concrete randvoorwaarde. Indien er sprake is van gegronde bezwaren van belanghebbenden kan de gemeente aanpassingen van het plan eisen. In hoofdstuk 3 van deze nota is te zien in hoeverre dit voor dit plan noodzakelijk wordt geacht.

5. Indieners stellen de vraag welke criteria er zijn gehanteerd om vast te stellen hoeveel wooneenheden per locatie met agrarische bebouwing gerealiseerd mogen worden in het buitengebied.

**Reactie gemeente**

Hiervoor zijn de criteria toegepast zoals beschreven in Artikel 32.2.2 van de algemene wijzigingsregels van bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011. Bij wijziging van een voormalig agrarisch bouwvlak naar de bestemming Wonen kunnen er extra woningen in een voormalige boerderij worden toegestaan (indien inhoud groter is dan 800m<sup>3</sup>). De inhoud van elke woning dient tenminste 400m<sup>3</sup> te bedragen en de wijziging dient bij te dragen aan de instandhouding van de bebouwing. Het plan voldoet aan deze voorwaarden, er wordt geen bebouwing toegevoegd aan het erf.

6. Indieners geven aan dat bij de berekening van het aantal parkeerplekken geen rekening is gehouden met parkeerplaatsen ten behoeve van het schildersbedrijf en de toegang tot de bedrijfsruimte waar nu bedrijfswagens staan geparkeerd.

**Reactie gemeente**

Zoals eerder gesteld onder punt 2 is de aanwezigheid van het schildersbedrijf niet toegestaan. Omdat het plan niet voorziet in het toestaan van dit bedrijf zijn er ook geen parkeerplekken voor opgenomen.

**Conclusie**

De ingebrachte zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een eenduidige beschrijving opgenomen van de verschillende gebouwen op het erf (voorhuis, achterhuis, schaapskooi, kapschuur en zomerhuis). Verder wordt het gedeelte van de opgenomen bestemming "Groen" ter hoogte van de schaapskooi vervangen door de bestemming "Agrarisch met Waarden - Landschap". Deze bestemming is gekoppeld aan het agrarisch bedrijf op Hollendewagenweg 8.

### **3. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN**

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

#### **3.1 Toelichting**

In de gehele toelichting worden 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".

Verder zijn wijzigingen aangebracht in bijlage 7 bij de toelichting (onderbouwing spuitzone) naar aanleiding van enkele opmerkingen uit zienswijze 1.

#### **3.2 Regels**

Aan de regels wordt Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschap toegevoegd. 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).

#### **3.3 Verbeelding**

De begrenzing van het plangebied wordt aangepast 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.

Op de verbeelding wordt daarnaast de bestemming "Groen" verkleind en voor een deel aangepast naar de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap". Het agrarische bestemmingsvlak heeft relatie met het agrarisch bouwvlak op Hollendewagenweg 8 (zie koppelteken).