

Rijndijk 5 Wijk bij Duurstede

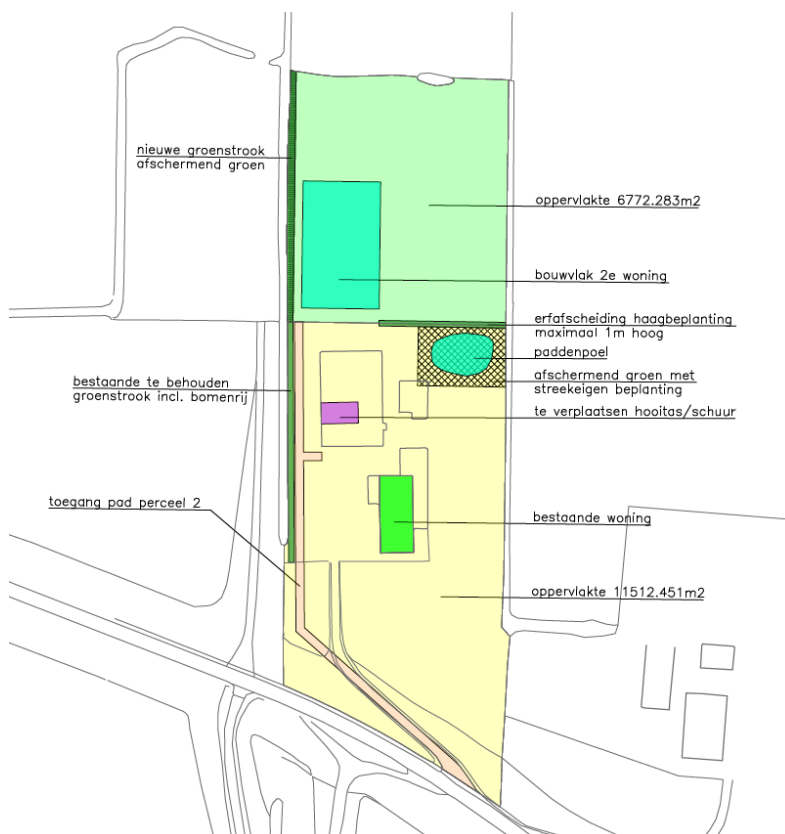
Voortraject en achtergronden

Bij brief van 23 juni 2013 heeft de heer W.R. van Oudbroekhuizen (hierna: initiatiefnemer) een principeverzoek ingediend om het agrarisch bedrijf aan de Rijndijk 5 te saneren, de bedrijfsbebouwing te slopen, en de bestemming 'Wonen' op te nemen. Tevens werd gevraagd de ruimte voor ruimte-woning niet aan de Rijndijk 5, maar aan de Groenewoudseweg 7 te bouwen.

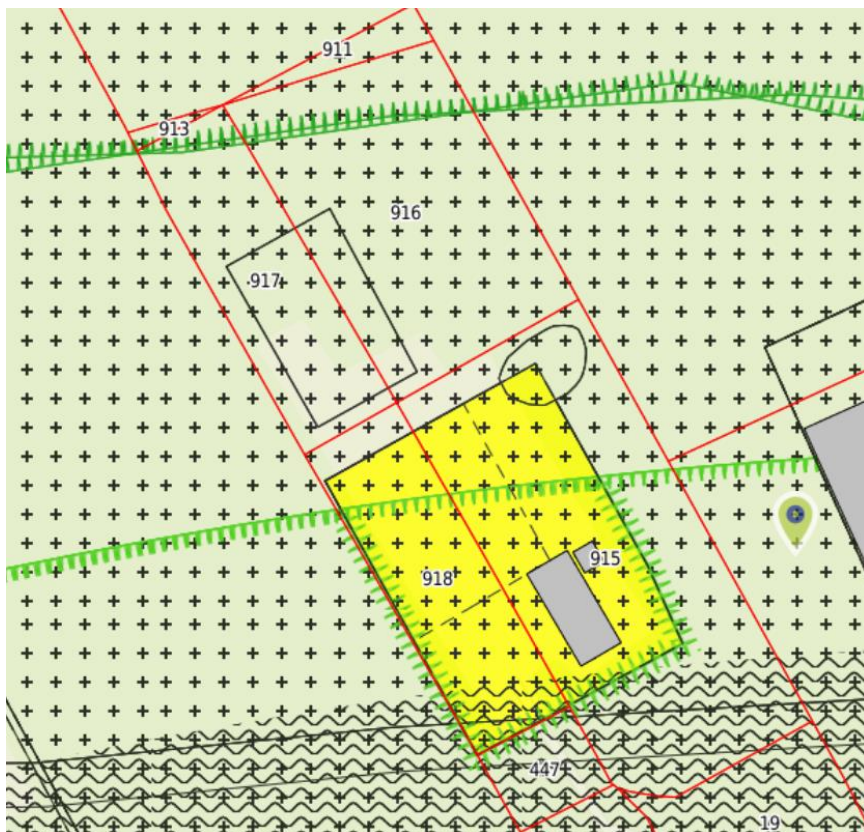
Op 21 januari 2014 heeft het college een besluit genomen over het principeverzoek. Het college stemde, onder voorwaarden, in met een ruimte voor ruimte-ontwikkeling op de Rijndijk 5, maar kon niet instemmen met realisatie van de ruimte voor ruimte-woning aan de Groenewoudseweg 7. Een ruimte voor ruimte-woning kan wel aan de Rijndijk 5 worden gerealiseerd.

Initiatiefnemer heeft vervolgens verzocht om de ontwikkeling aan de Rijndijk 5 in het bestemmingsplan 'Buitengebied' op te nemen. Daarbij heeft hij een inrichtingsvoorstel ingediend (voorstel 11 maart 2014). Dit inrichtingsvoorstel is dus geen onderdeel van besluitvorming geweest bij het principeverzoek van 23 juni 2013.

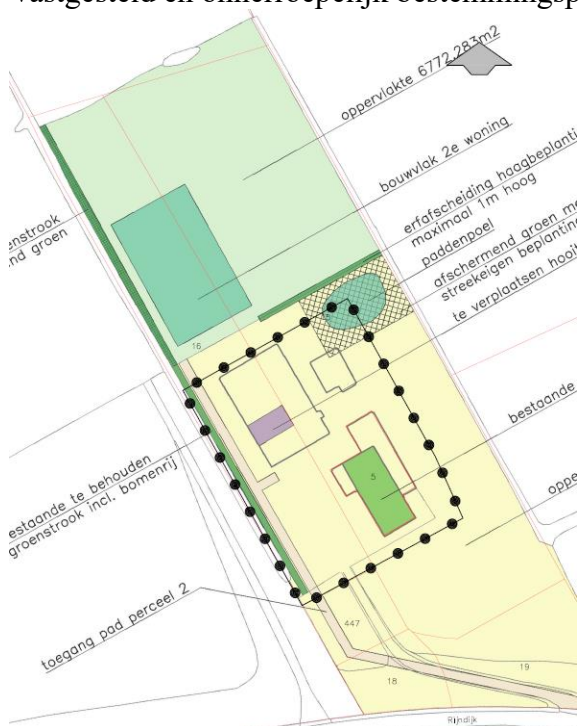
In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is de ontwikkeling opgenomen. In dat plan is een verschil ontstaan tussen toelichting (ruimtelijke onderbouwing particuliere initiatieven) en de verbeelding (plankaart). In de ruimtelijke onderbouwing staat het inrichtingsvoorstel zoals ingediend door initiatiefnemer. Dit inrichtingsplan gaat uit van twee kavels (geel: percelen 915 en 918; en groen: percelen 911, 916 en 917), waarbij per kavel één woning is gepland: Op de gele kavel de voormalige bedrijfswoning en op de groene kavel de nieuwe ruimte voor ruimte-woning.



Inrichtingsvoorstel 11 maart 2014



Vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan 'Rijndijk 5'



Inrichtingsvoorstel met contour bestemming 'Wonen' uit bestemmingsplan 'Rijndijk 5'

Het bestemmingsvlak in het ontwerpbestemmingsplan beperkte zich hoofdzakelijk tot het gele vlak uit het inrichtingsvoorstel (percelen 915 en 918) waarbij binnen dit bestemmingsvlak twee woningen zijn toegestaan, te weten de voormalige agrarische bedrijfswoning en een nieuwe ruimte voor ruimte-woning.

De ruimtelijke onderbouwing particuliere initiatieven is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan per post opgestuurd aan de initiatiefnemer waarbij de link naar het digitale ontwerpplan doorgegeven is. Zowel initiatiefnemer als gemeente hebben toen het verschil tussen toelichting (onderbouwing) en verbeelding niet opgemerkt. Hierbij is relevant dat de regels en de verbeelding (plankaart) juridisch bindend zijn, maar dat een toelichting (onderbouwing) niet juridisch bindend is.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' op 17 februari 2015 is het adres Rijndijk 5 in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. De reden was dat een bodemverontreiniging was vastgesteld en dat onduidelijkheid bestond over een eventuele spoedsanering. Uiteindelijk kon deze onduidelijkheid worden opgelost, was een spoedsanering niet nodig en heeft de raad op 31 maart 2015 het bestemmingsplan 'Rijndijk 5' vastgesteld. De gemeente heeft in dit plan de toelichting aangepast en in overeenstemming gebracht met de verbeelding. Deze verbeelding is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

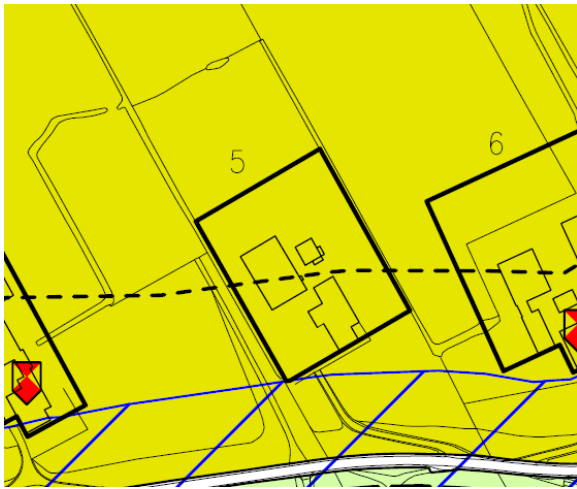
Initiatiefnemer is geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rijndijk 5', maar er is niet expliciet aangegeven dat het bestemmingplan niet overeenkwam met het inrichtingsvoorstel zoals oorspronkelijk was ingediend.

Achtergrond om het inrichtingsvoorstel van initiatiefnemer niet te volgen was enerzijds de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) en anderzijds overwegingen van ruimtelijke kwaliteit.

De toen geldende provinciale verordening gaf aan dat de nieuwe ruimte voor ruimte-woning in beginsel binnen het agrarisch bouwvlak gesitueerd diende te worden¹. Een situering buiten het bouwvlak is echter mogelijk indien situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Volgens het inrichtingsvoorstel was de rvr-woning grotendeels buiten (ten noorden van) het agrarisch bouwvlak gesitueerd. Dat betekent dat een motivering nodig is waarom het plan tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit leidt.

In december 2015 heeft initiatiefnemer de zuidelijke kavel (percelen 18, 19, 447, 915 en 918) verkocht. In 2017 diende zich een potentiële koper aan voor de noordelijke kavel (percelen 911, 916 en 917). Toen is gebleken dat voor deze kavel de bestemming 'Agrarisch' geldt en daar geen bouw mogelijkheden bestaan. Initiatiefnemer noch verkopend makelaar hebben dit eerder gesignaleerd.

¹ Provinciale ruimtelijke verordening (4 februari 2013) artikel 4.7 lid 4 onder c:
de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwvlak in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;



Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009: agrarisch bouwvlak Rijndijk 5

Initiatiefnemer wil nu graag dat het bestemmingsplan wordt aangepast conform het inrichtingsvoorstel dat hij oorspronkelijk heeft ingediend. Het verzoek betekent dat op de zuidelijke kavel in plaats van de huidige twee woningen slechts één woning wordt toegestaan en dat de noordelijke kavel, die nu de bestemming 'Agrarisch' heeft, deels de bestemming 'Wonen' krijgt met de mogelijkheid één woning te realiseren.