



## Discussienota

17-081

Aan: De gemeenteraad  
Van: College van Burgemeester en Wethouders  
Datum: 14 september 2017  
Onderwerp: Ontwikkeling Parallelweg 3, te Bunnik

---

### Inleiding

Op de locatie Parallelweg 3 te Bunnik is een agrarisch bedrijf gevestigd. De ondernemer heeft al langere tijd kenbaar gemaakt zijn bedrijfsactiviteiten te willen beëindigen en het perceel te verkopen. Het perceel is gelegen in een gebied waar al lange tijd veel onzekerheid is over de toekomstige ruimtelijke en infrastructuurontwikkeling. Inmiddels is hier duidelijkheid over en heeft de eigenaar een koper gevonden in Direct Plant.

Het bedrijf Direct Plant wil zich vestigen aan de Parallelweg te Bunnik. Dit is echter niet mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. De ontwikkeling kan wel mogelijk worden gemaakt via een partiele herziening van het bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. Direct Plant heeft als eerste stap hierin een vooroverlegplan ingediend.

### Wens college en rol gemeenteraad

Het college staat positief tegenover de voorgestelde functiewijziging van het perceel Parallelweg 3 en heeft hiervoor voorwaarden c.q. kaders opgesteld. Met de plannen wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het gebied, zoals ook beoogd in de Omgevingsvisie Kromme Rijstreek. De voorwaarden/kaders zijn er op gericht te komen tot een goede ruimtelijke ordening en een goede fysieke leefomgeving.

Medewerking is mogelijk met een partiele herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, inclusief projectafwijkingbesluit. In beide procedures heeft uw raad een rol. De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Een projectafwijkingbesluit is een bevoegdheid van het college, maar de vergunning mag pas worden verleend nadat de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) heeft afgegeven. Om deze reden is in dit stadium een richtinggevende uitspraak van de raad over het plan gewenst.

### Direct Plant

Direct Plant is een bedrijf dat via zijn webshop allerlei soorten tuinplanten, bomen, struiken, haagplanten, borderpakketten, bloembollen, tuingrond en daarmee vergelijkende producten verkoopt. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit aanvoeren, overslaan, opkweken en bezorgen van de eerdergenoemde producten. Direct Plant is nu gevestigd op Werkhovenseweg 18 A te Werkhoven, een locatie die daar niet voor geschikt is. Voor dit perceel is de gemeente een handhavingstraject gestart. Parallelweg 3 is een passende locatie voor het bedrijf Direct Plant. Zij zijn voornemens dezelfde activiteiten te ontplooiën als op de huidige locatie en willen op de nieuwe locatie ook een inspiratietuin realiseren.

Planologisch gezien past het bedrijf niet in het vigerende bestemmingsplan. Parallelweg 3 heeft een agrarische bestemming en de aard van het bedrijf Direct plant vraagt om een bedrijfsbestemming. Dit zou mogelijk zijn binnen de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan het college biedt, mits 50% van de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Dit is echter niet het geval. De vastgestelde Omgevingsvisie Kromme Rijn biedt ruimte om meer maatwerk te bieden waarbij de functie, gebruik en vitaliteit van het



landelijk gebied voorop staat. De vestiging van Direct Plant op locatie Parallelweg 3, aan de rand van het landelijk gebied, in een gebied waar nog steeds initiatieven ontplooid worden voor nieuwe verkeersstructuren en woningbouw, past in die zin in de Omgevingsvisie Kromme Rijn.

### **Kaders**

Het college wil meewerken aan dit initiatief, onder de volgende voorwaarden:

- Wijziging van de Agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, met de aanduiding agrarisch logistiek bedrijf;
- Op het achterste deel van het perceel is maximaal 1.065 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen mogelijk met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4m en 7m;
- Daarnaast is een schaduwhal mogelijk van 200 m<sup>2</sup>, zijnde een teeltondersteunende voorziening;
- De voorzijde van het perceel dient een tuin of een groenbestemming te krijgen;
- Maximaal 50m<sup>2</sup> van het bedrijfsgebouw mag ingericht en gebruikt worden voor detailhandel, deze functie is ondergeschikt;
- De twee schuren met asbestdaken worden afgebroken;
- Er zijn geen grootschalige reclame-uitingen aan de voorzijde van het terrein mogelijk;
- Maximaal een in-/uitrit op de Parallelweg;
- De bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor wordt advies gevraagd bij de landschapscoördinator Kromme Rijn
- Verdere concrete uitwerking van het duurzaamheidsaspect van deze ontwikkeling, zoals de water- en energievoorziening;
- De bedrijfsactiviteiten de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
- De bedrijfsactiviteiten in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredige vermindering van de verkeersveiligheid op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- Positieve grondhouding van regionale partners Omgevingsvisie ten aanzien van dit initiatief.

### **Argumenten en kanttekeningen**

Het college heeft bij dit initiatief de volgende argumenten en kanttekeningen geplaatst:

#### *Argumenten*

##### *1. Aard van het bedrijf Direct Plant vraagt maatwerkbestemming*

Direct Plant is een bedrijf dat gezien het type producten dat men verkoopt past in het buitengebied. De volumineuze goederen, en de weliswaar beperkte hoeveelheid vrachtverkeer, horen niet thuis in de kern. Een bedrijventerrein sluit minder goed aan bij de inrichting van de inspiratietuin zoals deze wordt beoogd.

##### *2. De omgevingsvisie Kromme Rijn maakt een maatwerkontwikkeling mogelijk*

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat maatwerk onder andere inhoudt dat er meer afwegingsruimte moet komen. Het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijvigheid (VAB) moet een motor achter een grotere vitaliteit van het landelijk gebied worden. Om dat te bevorderen introduceren we naast de bestaande regeling voor VAB's die uitgaat van sloop en beperkte nieuwbouw (en zoals opgenomen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2011), een alternatief. We richten ons op de toevoeging van ruimtelijke en functionele kwaliteit.

#### *Kanttekeningen*

##### *1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voorziet niet in deze wijziging*

In het bestemmingsplan Buitengebied is wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt via algemene wijzigingsregels. Een van de voorwaarden is dat 50% van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat het gebouw geen hogere goot- en bouwhoogte heeft dan de huidige bebouwing. In het bestemmingsplan is ook opgenomen dat een opslag- en stallingsbedrijf maximaal 1.200 m<sup>2</sup> vloeroppervlak mag hebben. Dit initiatief blijft wel onder deze genoemde omvang.

## 2. *Beperkte toename bedrijfsbebouwing*

Het plan gaat uit van de sloop van 607 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing en de toevoeging van 800 m<sup>2</sup> bebouwing. De omgevingsvisie Kromme Rijn gaat uit van het bestaande volume voor herontwikkeling. Aangezien het hier gaat om een agrarisch bouwblok met beperkte omvang van de bedrijfsgebouwen en de nieuwe bebouwing goed op het perceel ingepast lijkt te kunnen worden, wordt voorgesteld om met deze beperkte toename, onder voorwaarden, in te stemmen.

## Procedure raadsvoorstel / besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	<i>Ontwikkeling Parallelweg 3</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Bijgevoegde stukken	<i>Kaders ontwikkeling Parallelweg 3 Nota van Uitgangspunten Parallelweg 3</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Ter inzage		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Inhoud besluit B&W	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In principe instemmen met het planologisch mogelijk maken van het vestigen van het tuincentrum Direct Plant op Parallelweg 3 in Bunnik, onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wijziging van de Agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, met de aanduiding agrarisch logistiek bedrijf;</li> <li>- Op het achterste deel van het perceel is maximaal 1.065 m2 aan bedrijfsgebouwen mogelijk met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4m en 7m;</li> <li>- Daarnaast is een schaduwhal mogelijk van 200 m2, zijnde een teeltondersteunende voorziening;</li> <li>- De voorzijde van het perceel dient een tuin of een groenbestemming te krijgen;</li> <li>- Maximaal 50m2 van het bedrijfsgebouw mag ingericht en gebruikt worden voor detailhandel, deze functie is ondergeschikt;</li> <li>- De twee schuren met asbestdaken worden afgebroken;</li> <li>- Er zijn geen grootschalige reclame-uitingen aan de voorzijde van het terrein mogelijk;</li> <li>- Maximaal een in-/uitrit op de Parallelweg;</li> <li>- De bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor wordt advies gevraagd bij de landschapscoördinator Kromme Rijn;</li> <li>- Verdere concrete uitwerking van het duurzaamheidsaspect van deze ontwikkeling, zoals de water- en energievoorziening;</li> <li>- De bedrijfsactiviteiten de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;</li> <li>- De bedrijfsactiviteiten in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredige vermindering van de verkeersveiligheid op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.</li> <li>- Positieve grondhouding van regionale partners Omgevingsvisie ten aanzien van dit initiatief;</li> </ul> </li> <li>2. De raad te vragen een richtinggevende uitspraak te doen aan de hand van bijgevoegde discussienota;</li> <li>3. Voor Parallelweg 3, conform bovenstaande voorwaarden de procedure te starten voor een partiele herziening van het bestemmingsplan `Buitengebied Bunnik 2011' of een projectafwijkingsbesluit;</li> <li>4. Kennis te nemen van de wens van Direct Plant om per direct het bedrijf te verhuizen naar Parallelweg 3, en handhaving van het vigerende bestemmingsplan af te stemmen op de te starten planologische procedure.</li> </ol>	
Datum besluit B&W	12 sept. 2017	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	

Bijzonderheden	
<i>Gewenste planning</i>	
Open Huis	5 okt. 2017
Raad	n.v.t.
Uiterste datum Raad	n.v.t.
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	19 sept. 2017
Opmerkingen	