

**Raadsvergadering**

28-06-2018

Nummer

18-065

---

**Onderwerp** Leemkolkweg 10 Werkhoven

---

Aan de raad,

**Onderwerp**

Leemkolkweg 10 Werkhoven.

**Gevraagde beslissing**

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het bouwplan Leemkolkweg 10 Werkhoven.

**Grondslag**

Wet ruimtelijke ordening.

**Relatie met Strategische Agenda**

In de Strategische agenda wordt de beweging van de agrarische sector aangehaald, met aan de ene kant schaalvergroting van agrarische bedrijven en aan de andere kant de stoppende agrarische bedrijven. In beginsel is het wenselijk om agrarische bedrijven in het buitengebied te behouden. Het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies is een oplossing in het geval dat voortzetting van een bedrijf niet mogelijk is gebleken. In voorliggend geval kan met een inpandige tweede bedrijfswoning een volwaardig agrarisch bedrijf behouden blijven. Met de inpandige oplossing blijven de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Het initiatief past hiermee binnen de kaders van de Strategische agenda.

**Inleiding**

Aan de Leemkolkweg 10 in Werkhoven is een agrarisch bedrijf gevestigd, welke voornemens is om een inpandige tweede bedrijfswoning te realiseren. De tweede bedrijfswoning is gewenst om het voortzetten van het bestaande bedrijf te kunnen garanderen. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is op het perceel één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf. Om een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Dit kan door middel van een projectafwijkingbesluit. Na afloop van het vooroverleg is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met de verdere planuitwerking. Dit heeft geresulteerd in een formele omgevingsvergunningaanvraag eind 2017.

**Beoogd effect**

Het in stand houden van een volwaardig agrarisch bedrijf onder de voorwaarde dat dit gepaard gaat met een goede ruimtelijke ordening op het perceel Leemkolkweg 10 in Werkhoven.

## **Argumenten**

### *1.1. Goede ruimtelijke ordening*

De aanvraag is intern getoetst en voorgelegd aan het waterschap, de welstandscommissie, VRU en de Odru. Hieruit is gebleken dat de uitvoeringsaspecten juist zijn uitgewerkt en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voor een tweede inpandige bedrijfswoning is hiermee uitvoerbaar geacht.

### *1.2. Voorwaarden ABC advies worden overgenomen in vergunning*

Eerder was door middel van het advies van de Agrarische beoordelingscommissie (ABC) al de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning aangetoond. In de ABC beoordeling zijn voorwaarden aan medewerking aan het verzoek verbonden die ongewenst gebruik van de tweede bedrijfswoning voorkomen:

- De inpandige bedrijfswoning mag niet los verkocht worden, waardoor het (in de toekomst) geen bedreiging kan vormen voor het bedrijf of de omgeving.
- De huisvesting van (het huishouden van) een persoon in de (tweede, inpandige) bedrijfswoning dient, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en diens verbondenheid aan het agrarisch bedrijf noodzakelijk te zijn.
- Voorts dient sprake te zijn van een agrarisch bedrijf met een arbeidsbehoefte van minimaal 2 volwaardige arbeidskrachten (VAK). In het geval van de maatschap Van Eck zijn de bewoners/eigenaren leden van de maatschap, werkzaam in het bedrijf en daarnaast van dezelfde generatie (twee broers). Redelijkerwijs is te veronderstellen dat bewoning door deze op het bedrijf werkzame personen voor ten minste 20 à 30 jaar verzekerd is.
- Sprake dient te zijn van een bedrijf met een omvang in de categorie 'zeer groot' waarbij ook nachtelijk toezicht en eventueel kunnen ingrijpen vereist is.

Deze voorwaarden worden in de omgevingsvergunning opgenomen.

### *1.3. Verklaring van geen bedenkingen benodigd*

Een omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingbesluit is een bevoegdheid van het college, maar de vergunning mag pas worden verleend nadat de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. De gemeenteraad wordt gevraagd om een Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor het plan Leemkolkweg 10 Werkhoven af te geven.

## **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

## **Kosten, baten en dekking**

De kosten voor de inzet van ambtelijke uren is geregeld via de legesverordening.

## **Uitvoering**

Na besluit van de raad wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Indien er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend, kan de vergunning vervolgens worden verleend.

## **Bijlage**

-

## Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

inzake de verlening van de omgevingsvergunning Leemkolkweg 10 Werkhoven

De raad van de gemeente Bunnik;

Gezien:

- De ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning voor een tweede inpandige bedrijfswoning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouw voor het afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011”;
- Het plan Leemkolkweg 10 Werkhoven niet met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of de lijst van kruimelgevallen vergund kan worden (Bijlage 1 bij raadsvoorstel 03-03-2011);
- In het kader van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3<sup>o</sup> van de Wabo het mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen (projectafwijkingsbesluit), indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouw bevat.

Overwegende dat:

- Het college (voorstel d.d. 12-06-2018) bereid is om de omgevingsvergunning te verlenen;
- Het college bevoegd is tot het verlenen van de omgevingsvergunning, maar er wel een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is;
- Het plan voor een tweede inpandige bedrijfswoning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- De indieners van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning zullen worden gehoord en de ingebracht zienswijzen worden beoordeeld.

## Besluit

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het bouwplan Leemkolkweg 10 Werkhoven.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 juni 2018

De raad voornoemd,

Mw. H. Hofland  
de griffier,

dhr. R. van Schelven  
de voorzitter,

**Procedure raadsvoorstel / besluit**

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
|                          |  | <i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>                  |
| Onderwerp                | <i>Leemkolkweg 10 Werkhoven</i>  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |
| Bijgevoegde stukken      | <i>Collegebesluit 21-02-2017</i>   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |
| Ter inzage               |  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |
| Inhoud besluit B&W       | Bereid een omgevingsvergunning te verlenen indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. |  |
| Datum besluit B&W        | 12-06-2018   |  |
| In Voorrondes Open Huis  | Reeds besproken  |  |
| Bijzonderheden           |  |  |
| <i>Gewenste planning</i> |  |  |
| Open Huis                | Uitsluitend bespreken in technisch overleg Open Huis 28-06-2018                                    |  |
| Raad                     | 28-06-2018   |  |
| Uiterste datum Raad      | 28-06-2018   |  |
| <i>Agenda Commissie</i>  |  |  |
| Datum bespreking         | 12-06-2018   |  |
| Opmerkingen              |  |  |
|                          |  |  |