

**Gemeente Bunnik**

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

behorend bij het

**Bestemmingsplan Rhijnauwenselaan 5 Bunnik en Koningslaan 11 Bunnik**

**Oktober 2017**

## **1. INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan "Rhijnauwenselaan 5 Bunnik en Koningslaan 11 Bunnik" 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 is één zienswijze ingekomen en een informele reactie.

De zienswijze is ingediend binnen de termijn en voldoet aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijze is zodoende ontvankelijk en is in behandeling genomen.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijze en het antwoord van de gemeente daarop. In hoofdstuk 3 komt de informele reactie aan bod.

## 2. ZIENSWIJZE

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

### Samenvatting Zienswijze

1. De indiener geeft aan te vrezen voor de reflectie door de zon op de aan te bouwen kas. Deze reflectie heeft volgens de indiener grote impact op het wonen van de bewoners van het "Vinkenbuurtje". Eerder genoemde oplossingsrichtingen zoals het aanbrengen van zonwering in overleg met de Veldkeuken worden niet als afdoende geacht. Indiener wil dat na constatering van schittering en reflectie van de zon in de kas er binnen een maand afdoende maatregelen worden getroffen om de bewoners van het "Vinkenbuurtje" hiervan te vrijwaren. De afspraken hierover moeten volgens de indiener vastgelegd worden in een overeenkomst tussen de gemeente en de Veldkeuken of als voorwaarde worden opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente**

In de APV (Algemene plaatselijke verordening Bunnik) en het Bouwbesluit 2012 zijn er geen mogelijkheden opgenomen op basis waarvan we als gemeente zouden kunnen optreden tegen overlast door weerspiegeling van ruiten. Daarnaast is de vrees voor reflectie door de zon geen reden om de initiatiefnemer strikte eisen op te leggen ten aanzien van materiaalgebruik van de te bouwen kas. De woning van de bezwaarmaker is gelegen op een behoorlijke afstand (circa 170 meter) waarin meerdere bomen aanwezig zijn die eventuele reflectie kunnen voorkomen of verminderen.

2. De indiener heeft bezwaar tegen de status van de aan te bouwen kas. Het door de RCE uitgebrachte advies ging uit van een tijdelijke woning, waarbij volgens indiener is gekeken naar welke invloed de kas heeft op de tijdelijke bewoning in de twee stallen. Met de wijziging naar een permanente woning is het volgens indiener logisch dat de status van deze kas nader beschouwd wordt.

#### **Reactie gemeente**

Het laatste advies van de RCE dateert van 5 juli 2017. In dit advies is positief geadviseerd op de plannen voor het monument met daarin de uitbreiding in de vorm van de kas. Hierbij is uitgegaan van permanente bebouwing, geen tijdelijkheid op welke manier dan ook. Hiermee is een nadere beschouwing niet nodig. De RCE, Mooisticht en de Provincie Utrecht hebben vastgesteld dat de monumentale waarden voldoende intact blijven en met deze nieuwe functies het monument behouden blijft.

3. Indiener heeft twijfels bij het direct beoogde en het toekomstige gebruik van de kas. Enerzijds geeft de indiener aan het vreemd te vinden dat een dergelijke investering voor een kas aanpandig aan de woning wordt gedaan, zonder dat hier andere activiteiten voor beoogd zijn dan het verbouwen van gewassen. De bouw van de kas langs bijna de gehele lengte van de zuidwestgevel met een schuifdeur en openslaande deuren naar de woning, wekt volgens de indiener de suggestie dat de aanbouw onderdeel uit gaat maken van de woning. Ten slotte vraagt de indiener zich af of met deze bestemming eventuele toekomstige bewoners wel gebruik kunnen maken van de aan te bouwen kas. Indien dit niet het geval is, is indiener van mening dat een onverhuurbare woning ontstaan en hiermee het permanente karakter in het geding komt.

**Reactie gemeente**

Mede om zowel het direct beoogde als het toekomstige gebruik van de kas vast te leggen is een specifieke aanduiding voor de kas opgenomen, evenals een begripsbepaling in de regels. Hierin is benoemd dat de kas uitsluitend mag worden gebruikt voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Toekomstige bewoners kunnen op een zelfde wijze gebruik blijven maken van de kas.

Het plaatsen van deuren en andere doorgangen richting de kas brengt geen veranderingen in de gebruiksmogelijkheden. Indien de kas op een andere wijze gebruikt wordt dan toegestaan zal hier handhavend tegen worden opgetreden.

**Conclusie**

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

### **3. INFORMELE REACTIE**

In reactie op het ontwerpbestemmingsplan heeft Vitens een informele reactie gegeven. In de reactie wordt benoemd dat het plangebied gedeeltelijk in het 100-jaarsaandachtgebied Bunnik ligt. Dit type beschermingsgebied is onderdeel van een beschermingszone drinkwater zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016). Hiervoor geldt de bijzondere zorgplicht (artikel 4 Provinciale Milieu Verordening). Er is echter in het Ontwerpbestemmingsplan geen aandacht besteed aan het 100-jaarsaandachtgebied Bunnik. Het verzoek is om dit alsnog op te nemen, conform bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011.

#### **Conclusie**

De voorgestelde toevoeging wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.