

# **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

**BEHOREND BIJ HET  
BESTEMMINGSPLAN**

**PARAPLUHERZIENING BUITENGEBIED**

**GEMEENTE BUNNIK**

Auteurs : Gemeente Bunnik

Opdrachtnummer :

Datum : augustus 2018

Versie :

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1	Terinzagelegging ontwerpbesluiten .....	3
1.2	Anonimisering zienswijzen .....	3
1.3	Leeswijzer.....	3
<b>2</b>	<b>GEMEENTELIJKE BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN EN PROVINCIALE REACTIE .....</b>	<b>4</b>
2.1	Beantwoording zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o.....	4
2.2	Beantwoording zienswijze Werkgroep Natuurlijk Zeist-West .....	16
2.3	Beantwoording zienswijze 3 .....	17
2.4	Beantwoording zienswijze Van Westreenen, Adviseurs voor het buitengebied .....	20
2.5	Beantwoording zienswijze 5 .....	22
2.6	Beantwoording zienswijze 6 .....	24
2.7	Beantwoording zienswijze 7 .....	26
2.8	Beantwoording zienswijze Belangenvereniging 'Bunnik Buiten'.....	27
2.9	Beantwoording zienswijze Cumela Nederland .....	31
2.10	Beantwoording zienswijze 10.....	32
2.11	Beantwoording provinciale ambtelijke reactie .....	34
<b>3</b>	<b>AMBTELIJKE AANPASSINGEN .....</b>	<b>38</b>
3.1	Ambtelijke aanpassingen in toelichting bestemmingsplan.....	38
3.2	Ambtelijke aanpassingen in regels bestemmingsplan.....	38

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Terinzagelegging ontwerpbesluiten**

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied'  
Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 24 mei 2018 tot en met 4 juli 2018 (zes weken) ter visie gelegen.

Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft tien zienswijzen ontvangen. Daarnaast heeft de provincie in een eerder stadium een ambtelijke reactie ingediend in het kader van het wettelijke vooroverleg.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 4 juli 2018 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Een aanvulling op een zienswijze mag, mits het een nadere motivering betreft, nog binnen enkele weken na 4 juli 2018 worden ingediend. Van belang hierbij is wel dat het bestuursorgaan, gelet op de datum van indiening, de aanvulling in redelijkheid nog kan meenemen in de besluitvorming. Alle door de gemeente ontvangen reacties zijn binnen de gestelde termijnen binnengekomen en daarom ontvankelijk.

### **1.2 Anonimisering zienswijzen**

De gemeente heeft de ingediende zienswijzen en de provinciale reactie in de voorliggende nota samengevat. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de namen van individuele burgers weggelaten en vervangen door een nummer. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het namelijk niet toegestaan dat dergelijke gegevens van natuurlijke personen elektronisch beschikbaar komen. Organisaties als Stichting Milieuzorg Zeist e.o., adviesbureaus als Van Westreenen (Adviseurs voor het buitengebied) alsmede de provinciale overheid zijn geen natuurlijke personen en als zodanig wel genoemd.

### **1.3 Leeswijzer**

In deze Nota van zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen en de provinciale reactie samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording ervan. Aan het einde van elke beantwoording volgt een conclusie, waarin is aangegeven of de zienswijze / provinciale reactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komen de ambtshalve aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan aan bod.

## **2 GEMEENTELIJKE BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN EN PROVINCIALE REACTIE**

### **2.1 Beantwoording zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o.**

#### **2.1.1 Samenvatting zienswijze**

##### **a. Doorlopen planproces en overzicht vergroting ruimtelijke mogelijkheden o.b.v. voorliggend ontwerpbestemmingsplan**

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: de Stichting) memoreert eerdere planologische procedures voor plannen voor het buitengebied. Hierbij wijst ze onder meer op het niet overnemen van haar zienswijze bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. Ook merkt ze op dat met deze omgevingsvisie de ruimtelijke mogelijkheden al aanzienlijk zijn vergroot. Tevens geeft ze een overzicht van de beoogde verruiming van mogelijkheden op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening buitengebied Bunnik'.

##### **b. Algemene reactie op gehele ontwerpbestemmingsplan**

De Stichting staat zeer kritisch tegenover de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen planologische verruiming voor het buitengebied. Deze kunnen namelijk resulteren in een verdere verrommeling / verstedelijking van dit gebied. Dit komt mede door onduidelijkheid over de wijze van toetsen van relevante ruimtelijke (rand)voorwaarden. Daarbij ontbreken dan ook nog ter zake doende heldere kwaliteitseisen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat terwijl er bijvoorbeeld wel al eerder o.a. t.a.v. ruimtelijke ontwikkelingen door de provincie o.a. de zogenaamde: 'Kwaliteitsgidsen landschappen' zijn opgesteld, zoals o.a. de: 'Kwaliteitsgids landschappen - Gebiedskatern Riviereengebied (Provincie Utrecht, 2011)', evenals door de gezamenlijke gemeenten voor het Kromme Rijngebied het: 'Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2009)' 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2010)'. Verder is er natuurlijk ook nog de: 'Omgevingsvisie Kromme Rijngebied (LOS, 2017)'. Als de gemeente serieus werk wil maken van ruimtelijke kwaliteit, moet ze in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bijzondere aandacht besteden aan die kwaliteit.

Daarnaast wijst de Stichting erop dat het ontwerpbestemmingsplan in verband met de daarin geboden ruimtelijke mogelijkheden strijdig is met de PRS/PRV (herijking 2016) en met relevante jurisprudentie. Verder merkt de Stichting op dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' in deze vorm erg ondoorzichtig is. Het betreft hier immers geen integrale herziening.

##### **c. Specifieke reactie m.b.t. nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf**

In principe heeft de Stichting niets tegen het toestaan van bepaalde nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Een bepaalde verbreding is gewenst. Het bij recht / rechtstreeks toestaan van bepaalde activiteiten maakt een zorgvuldige toetsing van de consequenties van deze

activiteiten vrijwel onmogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verkeersaantrekkende werking en milieueffecten. En hoe moet een zorgvuldige ruimtelijke inpassing tot stand komen? Ook kunnen derde-belanghebbenden geen enkele invloed meer uitoefenen op de toegestane activiteiten, nu deze niet meer aan een omgevingsvergunning worden gebonden. Toetsing van ruimtelijke besluiten door derde-belanghebbenden wordt op deze manier uitsluitend mogelijk gemaakt via handhavingsprocedures. En dat terwijl bij de gegeven ontwikkelingsmogelijkheden wel degelijk bepaalde waarden in het geding (kunnen) zijn. Het voorgaande is ook niet in lijn met de belangrijke rol, die de overheid in de omgevingsvisie aan (het verwerven van) draagvlak wil toekennen.

Daarnaast is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (uitbreiding van de bouwoppervlakte met een maximum van 300 m<sup>2</sup>) in strijd met de PRS/PRV (Herijking 2016). Uitbreiding van bebouwing ten behoeve van ongeschikte nevenactiviteiten (weliswaar via een afwijking) mag niet. Tevens is het niet toegestaan dat een ruimtelijk besluit voor gronden in de PRV aangewezen als onder meer 'agrarische bedrijven', géén ruimtelijke onderbouw met een beeldkwaliteitsparagraaf bevat die aan de in de PRV gestelde voorwaarden voldoet.

Op basis van het voorgaande dient de gemeente vast te houden aan de regelgeving in de nu geldende bestemmingsplannen.

**d. Specifieke reactie m.b.t. beroep aan huis**

Het blijft onduidelijk voor de Stichting waarom de gemeente de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verruiming wil toestaan. Een zodanige toename van de bedrijvigheid (op een dergelijke schaal) kan namelijk leiden tot ongewenste neveneffecten, waarbij een zorgvuldige toetsing op die effecten onmogelijk is. Daarbij is een veelheid van de in de 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis' opgenomen beroepen niet aan het buitengebied gebonden. De 'Parapluziending Buitengebied Bunnik' maakt te veel mogelijk.

**e. Specifieke reactie m.b.t. bed&breakfast**

De Stichting weet dat de gemeente wil inzetten op recreatie en toerisme. Niettemin blijft de vraag of het wenselijk is zonder nadere zorgvuldige beoordeling, dus bij recht, bij elke woning een bed&breakfast toe te staan. Hoe wil men de maximale duur van 2 weken controleren? Hierdoor behoort geen enkele toetsing aan aanwezige gebiedskwaliteiten meer tot de mogelijkheden. Bovendien trekt een bed&breakfast extra verkeer aan. Ook vraagt de Stichting zich af of het in de plantoelichting weergegeven beleid goed is vertaald in de planregels en geeft ze aan de planregels enigszins onduidelijk te vinden.

**f. Specifieke reactie m.b.t. vrijkomende agrarische bebouwing (zogenaamde VAB's)**

Hierbij spelen dezelfde problemen als bij de hierboven weergegeven regelingen. Ook hier wil de gemeente de ruimtelijke mogelijkheden vergroten, zonder daarbij bepaalde functie-eisen en andere type voorwaarden te stellen.

Op basis van het zogeheten maatwerkproces, dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied' bestaat de mogelijkheid dat in beginsel geen afname van bebouwing meer plaatsvindt. Bebouwingsafname vormt echter juist de kern van de 'Ruimte voor ruimte-regeling' uit de PRS/PRV (Herijking 2016). Bij het voorgeschreven maatwerkproces vindt wel toetsing plaats van de gevolgen van de betreffende ontwikkeling voor de gebiedskwaliteiten, maar die hebben slechts een globale omschrijving in de genoemde omgevingsvisie. Hetzelfde geldt voor de gewenste gebiedsontwikkelingen. Het blijft dus onduidelijk welke consequenties de in het ontwerpbestemmingsplan toegelaten ruimtelijke mogelijkheden hebben voor het buitengebied. Dit ontwerpbestemmingsplan resulteert in een verdergaande versterking van het buitengebied, wat in strijd met de PRS/PRV (Herijking 2016) moet worden geacht.

**g. Specifieke reactie m.b.t. kamerbewoning**

Het onder voorwaarden bij recht toestaan van kamerbewoning vergroot de stedelijke druk op het buitengebied en kan resulteren in het alsnog gedogen van illegale bewoning van bepaalde panden.

**h. Specifieke reactie m.b.t. plattelandswoning**

De Stichting vraagt zich af of het bij recht opnemen van de mogelijkheid van gebruik van een woning als plattelandswoning niet in strijd is met jurisprudentie van de Raad van State. Hierbij gaat het onder meer om de toetsing aan luchtkwaliteitseisen.

**i. Conclusie**

De Stichting heeft grote bezwaren tegen de vergroting van de ruimtelijke mogelijkheden, zoals die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'. Een verdere verrommeling / versterking van het buitengebied kan het gevolg zijn. Daarnaast zijn de genoemde ruimtelijke mogelijkheden in strijd met het bepaalde in de PRV/PRS (Herijking 2016). Ook is er (enkele uitzonderingen daargelaten) nog nauwelijks sprake van een nadere toetsing en al helemaal niet op basis van duidelijke kwaliteitscriteria en door derden controleerbaar. De Stichting verzoekt dan ook vast te houden aan de vigerende planologische regelgeving. Dit in ieder geval totdat de provincie Utrecht een nieuwe omgevingsvisie voor de provincie Utrecht heeft vastgesteld.

### **2.1.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze**

**Ad a. Doorlopen planproces**

De gemeente heeft kennis genomen van de opmerkingen van de Stichting over het doorlopen planproces. Dat geldt ook voor de uiteenzetting van de Stichting over de vergroting van de ruimtelijke mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'. Hierin zitten geen zienswijzen die een reactie behoeven.

Daarnaast wil de gemeente er op wijzen dat met de vaststelling van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied op zichzelf de ruimtelijke mogelijkheden niet aanzienlijk zijn toegenomen. Deze omgevingsvisie heeft namelijk geen rechtstreekse werking. Het vormt een beleidsdocument dat via een nadere

planologische procedure eerst een vertaling moet krijgen naar een op uitvoering gericht plan als een bestemmings- of omgevingsplan.

### **Ad b. Algemene reactie op gehele ontwerpbestemmingsplan**

#### *Geen verrommeling buitengebied*

De gemeente is van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ruimtelijke mogelijkheden niet resulteren in een verrommeling of verstening van het buitengebied. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bijvoorbeeld geen extra bouwmogelijkheden opgenomen. En indien al een toename in verstedelijking optreedt, heeft deze slechts een zeer beperkt karakter. Dit acht de gemeente gerechtvaardigd met het oog op de toegenomen flexibiliteit en versimpeling van het gemeentebeleid en de vergroting aan economische mogelijkheden voor ondernemers. Dit komt de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied zeer ten goede. Tegelijkertijd beschermt de overheid de rechten van de andere inwoners en gebruikers en van de aanwezige waarden in het buitengebied. Het ontwerpbestemmingsplan vormt het resultaat van een afweging van alle betrokken belangen.

#### *Weergave kwaliteitseisen in relevante bestemmingsplannen*

Voor wat betreft de opmerking van de Stichting dat in het ontwerpbestemmingsplan ter zake doende heldere kwaliteitseisen ontbreken, is het volgende relevant. In het ontwerpbestemmingsplan van de parapluperziening staan de criteria voor het mogen plaatsvinden van een bepaalde activiteit. Deze criteria waarborgen een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van de parapluperziening staat waarom de nieuwe regels worden ingevoerd. In de toelichting van de geldende bestemmingsplannen, zoals bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', is voldoende uitgebreid ingegaan op alle gebiedskwaliteiten en de daaraan verbonden kwaliteitseisen. De toelichting van deze nu al vigerende bestemmingsplannen blijft uiteraard gewoon gelden. Nog een keer alle gebiedskwaliteiten en daaraan gerelateerde kwaliteitseisen weergeven in de parapluperziening, heeft geen toegevoegde waarde.

#### *Wijze van toetsing aan ruimtelijke (rand)voorwaarden*

Naar aanleiding van de zorgen, die de Stichting uit over de wijze van toetsen, past de gemeente het bestemmingsplan aan. Een vergunningaanvraag of aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan, heeft een belangrijke signaalfunctie. In de nieuwe regeling bereikt een dergelijk signaal de gemeente niet (meer), ingeval geen omgevingsvergunning voor het bouwen behoeft te worden aangevraagd. De gemeente realiseert zich dat het belangrijk is om wel een dergelijk signaal te ontvangen wanneer een agrariër het medegebruik bij zijn agrarisch bedrijf wenst te wijzigen. Het kan hierbij ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie namelijk om redelijk grote toenames in activiteiten gaan. Bij de andere thema's in het bestemmingsplan 'Parapluperziening Buitengebied Bunnik' is dat in mindere mate het geval. Daarom wordt in de planregels van het (definitieve) vast te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die voor een agrariër een meldingsplicht inhoudt bij wijziging (waaronder een uitbreiding) van nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf. Naar aanleiding hiervan wordt tevens de plantoelichting aangepast.

Uit het voorgaande blijkt mede dat de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan wil vasthouden aan het principe dat veel meer

bedrijfsactiviteiten met de parapluperzoning rechtstreeks (onder voorwaarden) worden toegestaan. Dit brengt echter minder grote veranderingen teweeg dan de Stichting doet voorkomen. In de huidige situatie vindt toetsing aan ruimtelijke criteria plaats bij de aanvraag voor een (uitgebreide) omgevingsvergunning of voor het afwijken van het bestemmingsplan. Nu vindt toetsing door de gemeente vooraf plaats. Als de gemeente de gevraagde vergunning verleent, mag de aanvrager de betreffende activiteit gaan ontplooiën. Ook in de huidige situatie is het echter geenszins zeker dat de betreffende ondernemer handelt in overeenstemming met de vergunning en de (rand)voorwaarden, waaraan toetsing heeft plaatsgevonden. Dat betekent dat de gemeente tevens in de huidige situatie een toetsing achteraf zou moeten uitvoeren.

Wat dat betreft, vinden op basis van het ontwerpbestemmingsplan geen relevante veranderingen plaats. Immers, óók een rechtens toegestane activiteit moet aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn specifiek genoeg geformuleerd. Controle / toetsing achteraf is tevens op grond van de parapluperzoning nodig in een aantal gevallen.

Met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluperzoning Buitengebied Bunnik' volgt de gemeente trouwens de landelijke trend van flexibilisering en deregulering, die de wetgever heeft ingezet. Denk hierbij aan de in 2014 ingevoerde regelingen ten aanzien van 'vergunningvrij bouwen' en de verruiming van de 'kruimelgevallenregeling' plus de Omgevingswet.

#### *Strijdigheid ontwerpbestemmingsplan met PRS/PRV (Herijking 2016)*

Naar aanleiding van de naar voren gebrachte inzichten van de Stichting, past de gemeente de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan aan. In de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan geeft de gemeente aan dat sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing een zeer wenselijke ontwikkeling vormt. Ontstening behoort daarmee tot de gemeentelijke doelstellingen. De gemeente erkent daarmee dat in het ontwerpbestemmingsplan te eenzijdig de nadruk is gelegd op het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor stedelijke functies. De provincie Utrecht heeft de gemeente ook hierop gewezen. Daarbij heeft de provincie wel naar voren gebracht dat het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluperzoning Buitengebied Bunnik' 'ten principale' past binnen het provinciale beleid (zie verder paragraaf 2.11 van deze Nota van Zienswijzen).

De PRV (Herijking 2016) schrijft voor dat de nevenactiviteiten ruimtelijk ondergeschikt moeten blijven aan de agrarische activiteiten. Om dit concreet te maken is in de parapluregeling ook een maximum van 300 m<sup>2</sup> gesteld op uitbreidingen ten behoeve van nevenactiviteiten. Eén en ander moet binnen het agrarische bouwvlak worden gerealiseerd en komt niet bovenop de agrarische bouwmogelijkheden. Nieuwe gebouwen voor nevenactiviteiten gaan dus ten koste van de resterende bouwmogelijkheden voor de agrarische activiteiten.

#### *Ondoorzichtigheid ontwerpbestemmingsplan in deze vorm*

De gemeente heeft begrip voor de opmerking van de Stichting dat het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm voor een 'niet-ingewijde' niet makkelijk te lezen is. Dit geldt voor de planregels en is in zekere zin inherent aan het feit dat het hier gaat om een paraplubestemmingsplan. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluperzoning Buitengebied Bunnik' worden namelijk allerlei soorten planregels vervangen in veertien geldende



bestemmingsplannen voor het buitengebied. De planregels vormen daarmee onvermijdelijk een technisch en juridisch ingewikkeld document. Daarom heeft de gemeente een uitgebreide toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan opgesteld, waarin de planregels per onderwerp worden weergegeven en van een duidelijke uitleg zijn voorzien.

De verwachting is dat de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' eind 2018 vaststelt en dat dit in de loop van 2019 onherroepelijk wordt. Daarna worden de verouderde / nu niet meer gewenste regels in de veertien geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied vervangen door de nieuwe regels. Deze veertien aangepaste bestemmingsplannen publiceert de gemeente dan op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit maakt de nieuwe regelgeving per bestemmingsplan makkelijk leesbaar en raadpleegbaar.

### **Ad c. Specifieke reactie m.b.t. nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf**

#### *Aanpassing toelichting bij ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van zienswijze*

Mede naar aanleiding van de geuite zorgen van de Stichting over de beperkte en minder gewenste mogelijkheden van toetsing van ruimtelijke besluiten door derde-belanghebbenden, past de gemeente het ontwerpbestemmingsplan aan. Ze realiseert zich namelijk dat ze met dit nieuwe bestemmingsplan in grotere mate dan voorheen moet inzetten op toezicht en handhaving. Het gemeentelijke 'loslaten' in het voortraject (waarin dus geen vergunningaanvraag meer nodig zal zijn), dient gepaard te gaan met voldoende toezicht. Hier ligt een taak voor de lokale overheid om preventief op te treden en te voorkómen dat er op enigerlei wijze overlast optreedt in het buitengebied. Daarnaast gaat de gemeente, mede naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan, haar handhavingsbeleid herzien. Handhaving moet een meer prominente plaats krijgen in het gemeentelijk beleid dan voorheen. De plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' wordt op het punt van toezicht en handhaving aangevuld.

#### *Ontbreken toegevoegde waarde vergunningplicht*

De gemeente is het niet eens met de opvatting van de Stichting dat het bij recht / rechtstreeks toestaan van nevenactiviteiten een zorgvuldige toetsing van de consequenties onmogelijk maakt. Mede op basis van het participatieproces in het kader van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied heeft de gemeente geconstateerd dat een vergunningplicht / afwijkingsbevoegdheid in deze geen meerwaarde heeft. De voorwaarden waaronder het agrarische medegebruik is toegestaan, zijn specifiek genoeg geformuleerd. In veruit de meeste gevallen leidt een uitgebreide toetsing naar aanleiding van een concreet verzoek alleen maar tot vertraging en kosten. Dit terwijl het college van B&W slechts zelden specifieke voorwaarden voor het medegebruik / de nevenactiviteit in een concrete situatie voorschrijft. Om die reden is het medegebruik bij recht, maar onder voorwaarden toegestaan. Wel wordt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' via een voorwaardelijke verplichting een meldingsplicht voorgeschreven. Hierdoor is het medegebruik bij de gemeente bekend, kunnen waar nodig controles plaatsvinden en kan de gemeente zo nodig handhavend optreden. Zie verder hierboven onder ad b.

### *Ontwerpbestemmingsplan resultaat afweging alle betrokken belangen*

Het voorgaande is niet in strijd met de rol, die de overheid in de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied aan het (verwerven van) draagvlak wil toekennen. De in het buitengebied woonachtige agrariërs juichen de voorgenomen deregulering toe. Bovendien vormen flexibilisering en deregulering centrale elementen in de omgevingsvisie. Dit neemt echter niet weg dat er ook organisaties en inwoners van het buitengebied zijn, die vinden dat de gemeente met het nieuwe ontwerpbestemmingsplan te veel rechtstreeks mogelijk maakt. De gemeente vindt evenwel dat ze de rechten beschermt van alle inwoners en gebruikers van het buitengebied en alle hier aanwezige waarden. Het ontwerpbestemmingsplan vormt namelijk het resultaat van een afweging van alle betrokken belangen. Dit komt onder meer tot uiting in de (rand)voorwaarden, die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de ontplooiing van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf.

### *Voorwaarden ontplooiing nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze door de Stichting voegt de gemeente een voorwaarde aan de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan toe. Het gaat hierbij om de eis dat bij het medegebruik voor nevenactiviteiten geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden in vergelijking met het agrarische gebruik. De gemeente heeft namelijk geconstateerd dat ze deze voorwaarde per abuis niet had opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is relevant dat de nevenactiviteiten (het medegebruik) bij een agrarisch bedrijf en de randvoorwaarden hiervoor in de geldende bestemmingsplannen en in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluperziening Buitengebied Bunnik' vrijwel met elkaar overeenstemmen. Bij medegebruik van het agrarische bouwperceel moet altijd sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Nevenactiviteiten dienen namelijk onder meer om (volwaardige) agrarische activiteiten in stand te houden. Daarom moet het medegebruik onderdeel vormen van de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf en mag geen sprake zijn van een externe exploitant van de nevenactiviteiten. Deze mogen tevens uitsluitend ondergeschikt zijn (en blijven) aan de agrarische activiteiten en mogen de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren. Ook zijn ten behoeve van het medegebruik opslag en stalling in de open lucht niet toegestaan. Als ook het erf bij de gebouwen voor de nevenactiviteiten in gebruik wordt genomen, is tevens een landschappelijke inpassing vereist. Daarnaast zijn de specifieke activiteiten qua vloeroppervlakte aan duidelijke maxima gebonden. Ook worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Parapluperziening Buitengebied Bunnik' voor medegebruik geen extra bouwmogelijkheden opgenomen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

### *Belang en aanvaardbaarheid ontplooiing nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf*

Het medegebruik van het agrarische bouwvlak voor de nevenactiviteiten is zeer gewenst. Dit dient namelijk onder meer om de volwaardige agrarische activiteiten in stand te houden, wat de vitaliteit en leefbaarheid van het landelijke gebied zeer ten goede komt. Iets wat de Stichting overigens erkent. De voor de nevenactiviteiten te gebruiken agrarische bedrijfsgebouwen bestaan al. De impact van het toegelaten medegebruik op de omgeving is qua

zwaarte vergelijkbaar met die bij een maximale invulling van de geldende agrarische bestemming.

Onder alle genoemde voorwaarden is het (ontwerp)bestemmingsplan 'Paraplusherziening Buitengebied Bunnik' in overeenstemming met de PRS/PRV (Herijking 2016). Het nieuwe bestemmingsplan vormt tezamen met de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011, een ruimtelijk besluit. In de plantoelichtingen hierbij staat de door de Stichting bedoelde en ingevolge de PRS/PRV vereiste ruimtelijke onderbouw. Op basis van het voorgaande geeft de gemeente dan ook de voorkeur aan de nieuwe regeling in de vast te stellen 'Paraplusherziening Buitengebied Bunnik' boven de vigerende regelingen in de nu geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied.

#### **Ad d. Specifieke reactie m.b.t. beroep aan huis**

*Te beperkte huidige regeling voor aan huis verbonden activiteiten*

Zowel de gemeente als veel burgers ervaren de huidige regeling in de geldende bestemmingsplannen als te beperkend. Daarom wordt in de bestaande situatie veel afgeweken van het bestemmingsplan en is verruiming in het nieuwe bestemmingsplan gewenst.

Deze in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verruiming is verbonden aan voorwaarden, zoals een maximale omvang van de activiteiten. Bovendien is sprake van maatwerk, waarbij grootte van het perceel en de toegestane schaal van de activiteiten op elkaar zijn afgestemd. Daarnaast bevat zowel de bestaande planologische regeling als de voorgestelde nieuwe regeling géén extra bouwmogelijkheden voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

*Aanvaardbaarheid verruiming door gehanteerde voorwaarden*

Op basis van deze voorwaarden is gegarandeerd dat de activiteiten niet leiden tot verdringing van de woonfunctie en dat ze tevens passen in de omgeving van een 'rustig buitengebied'. Inderdaad vormen bedrijfsmatige activiteiten een zekere belasting voor het woon- en leefklimaat. Het is echter ook niet zo dat de gemeente eenzijdig rekening houdt met de belangen van de 'activiteiten aan huis ontplooiende burger'. Met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een redelijke afweging gemaakt tussen de belangen van deze 'activiteiten aan huis verrichtende burger' en de bescherming van de burens voor wat betreft de effecten van de ontplooiende activiteiten.

Het maakt bij het voorgaande in principe niet uit dat de beroepen, zoals opgenomen in de nieuwe 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis', niet aan het buitengebied zijn gebonden. De activiteiten moeten aan huis zijn gebonden en dus in principe kleinschalig zijn (maximaal 40% vloeroppervlakte gebouwen tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> of 150 m<sup>2</sup> bij percelen met een oppervlakte van minimaal 1500 m<sup>2</sup>).

#### **Ad e. Specifieke reactie m.b.t. bed&breakfast**

*Aanpassing planregels en toelichting naar aanleiding van zienswijze*

Naar aanleiding van de zienswijze past de gemeente het ontwerpbestemmingsplan aan. Het in de plantoelichting weergegeven beleid is, zoals de Stichting terecht opmerkt, niet geheel vertaald in de planregels. Ook ontbreekt het maximale aantal van vijf slaapplekken in de Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis in de toelichting. Zowel planregels als

plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluzoening Buitengebied Bunnik' worden op dit punt aangevuld.

#### *Gemeentelijke wens verruiming mogelijkheden recreatieve initiatieven onder voorwaarden*

De gemeenteraad wenst de mogelijkheden voor recreatieve initiatieven, waaronder B&B, te verruimen. Doel hiervan is het geven van een impuls aan recreatie en toerisme. De Stichting merkt terecht op dat in het nieuwe bestemmingsplan een B&B bij recht in elke woning wordt toegestaan. Het betreft dan een aan huis verbonden beroep of bedrijf (in geval het niet gaat om nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf). Een dergelijke B&B is gebonden aan regels, die gelden voor aan huis verbonden beroep of bedrijf (zie hiervoor onder ad d). Daarnaast moet het gaan om kortdurend toeristisch nachtverblijf. Dit betekent een verblijf per persoon van hoogstens twee weken in een half jaar en deze persoon moet een recreatief motief hebben. Bij een B&B in een voormalige agrarische bedrijfswoning of een monument of een 'mip-pand' met een minimale inhoud van 850 m<sup>3</sup> mag dit toeristisch nachtverblijf ten hoogste 300 m<sup>2</sup> met tien slaapplekken beslaan. Het gaat hier doorgaans om grote percelen. Bij andere 'gewone' woningen mag het toeristisch nachtverblijf ten hoogste 100 m<sup>2</sup> met vijf slaapplekken beslaan en ten hoogste 150 m<sup>2</sup> met tien slaapplekken bij een perceeloppervlakte van minimaal 1500 m<sup>2</sup>. De B&B moet plaatsvinden binnen de geldende en reguliere bouwmogelijkheden voor de woning.

#### *Geen negatieve consequenties door stellen van voorwaarden*

De gemeente is van mening dat het bij deze oppervlaktes en maximaal aantal logees van vijf of tien personen nog altijd een kleinschalige activiteit betreft, waarvoor bovendien geen extra bouwmogelijkheden worden geboden. In combinatie met de overige beperkingen, waaraan aan huis verbonden beroep of bedrijf is gehouden, ondervinden de in het buitengebied aanwezige gebiedskwaliteiten geen schade. Daarnaast kunnen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd op het betreffende perceel en in de omgeving ervan.

#### **Ad f. Specifieke reactie m.b.t. vrijkomende agrarische bebouwing (zogenaamde 'VAB's')**

##### *Veelheid van eisen op basis van maatwerkproces*

De opmerking van de Stichting dat de gemeente de ruimtelijke mogelijkheden vergroot zonder daarbij bepaalde functie-eisen en andere type voorwaarden te stellen, is onjuist. De Stichting doelt op het maatwerkproces, wat is opgenomen in paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied (hierna: omgevingsvisie). Hierin staat een veelheid van eisen, waaraan het initiatief, de initiatiefnemer en het proces moeten voldoen. Inderdaad bestaat de mogelijkheid dat in beginsel geen afname van bebouwing plaatsvindt, maar hier staan aanzienlijke kwaliteitseisen tegenover, die het niet-toepassen van de sloopregeling rechtvaardigen. Zowel gebiedskwaliteiten als gewenste gebiedsontwikkelingen zijn in de omgevingsvisie niet zo globaal omschreven als de Stichting suggereert. Zo bieden de inspiratievoorbeelden ter verbetering van de gebiedskwaliteiten en de gehanteerde beschrijvingen van de bestaande en te behouden waarden voldoende houvast bij een maatwerkproces. Het is onmogelijk om nagestreefde ontwikkelingen en waarden exact tot in detail vast te leggen, omdat daarmee wellicht uitsluiting

plaatsvindt van zeer gewenste, maar onvoorzien(bar)e ruimtelijke mogelijkheden.

*Erkenning noodzaak tot overleg provincie en gemeente bij maatwerkproces*  
Mede naar aanleiding van deze zienswijze past de gemeente het ontwerpbestemmingsplan aan. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' neemt de gemeente een extra voorwaarde op bij de toepassing van het maatwerkproces conform de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de noodzaak tot opname van de aanvullende voorwaarde uiteengezet.

De aanvullende voorwaarde betreft per casus de verplichting tot vroegtijdig overleg tussen gemeente en provincie. Doel hiervan is om gezamenlijk consensus te bereiken op basis van welke concrete en specifieke kwaliteitswinst het gerechtvaardigd is af te wijken van de slooppeis van 50%. Provinciale en gemeentelijke overheid besluiten gezamenlijk of en in welke vorm een initiatief doorgang kan vinden. Deze rol van de provincie en de samenwerking tussen gemeente en provincie blijven onderbelicht in de toelichting bij en de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'. Hierop heeft de provincie Utrecht ook gewezen in haar ambtelijke reactie op het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 2.11).

*Tevens vasthouden aan nu geldende wijzigingsregels bij beëindiging agrarisch bedrijf*

Mede naar aanleiding van deze zienswijze, de provinciale ambtelijke reactie en tevens ambtshalve past de gemeente de planregels aan. Bij nader inzien houdt ze volledig vast aan de nu geldende wijzigingsregels naast de, bij gemeentelijk en provinciaal goedvinden, geïntroduceerde mogelijkheid tot het doorlopen van het 'maatwerkproces' op basis van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. De nu geldende wijzigingsregels voor voormalige agrarische bedrijfspercelen en bedrijfsgebouwen in de momenteel vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied functioneren in veel gevallen namelijk ook. Deze bestaande wijzigingsregels hanteren de sloopverplichting als uitgangspunt voor toename van ruimtelijke kwaliteit.

Uit het voorgaande blijkt dat het na de inwerkingtreding van het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' formeel mogelijk is om op twee wijzen nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid te vestigen op een voormalig agrarisch bouwvlak en / of in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In de eerste plaats op de 'oude' wijze, die is opgenomen in de nu geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Deze gaat uit van de besproken sloopverplichting en kan vrijwel altijd worden toegepast. In de tweede plaats via het genoemde 'maatwerkproces' op basis van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied, waarvan toepassing slechts in uitzonderlijke situaties mogelijk is.

#### **Ad g. Specifieke reactie m.b.t. kamerbewoning**

Kamerbewoning heeft behalve effecten voor huisvesting en gemeentelijke woningvoorraad ook ruimtelijke effecten. Voor het al dan niet toestaan van kamerbewoning in het bestemmingsplan is met name een afweging van belang voor wat betreft de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat in

de omgeving. Bij een rechtstreeks toestaan van ten hoogste twee kamers met maximaal één persoon per kamer acht de gemeente het ontstaan van overlast voor de omgeving zeer onwaarschijnlijk. Slecht bij afwijking mag het aantal kamers en personen oplopen naar hoogstens vijf. Hier wordt in een concreet geval een nadere afweging gemaakt met het oog op het behoud van een goed woon- en leefklimaat op het betreffende perceel en in de omgeving hiervan (waaronder de burens).

De kamerbewoning is gewenst vanuit volkshuisvestelijk belang, maar aan dermate beperkende regels gebonden dat geen sprake is van een vergroting van de stedelijke druk op het buitengebied. Het resulteert ook niet in het alsnog gedogen van illegale bewoning van bepaalde panden. Wel bestaat de mogelijkheid dat nu bestaande, niet-vergunde bewoning met deze regeling alsnog wordt gelegaliseerd. Dat betekent dat die situatie dan wel voldoet aan de beperkende regels uit het ontwerpbestemmingsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

#### **Ad h. Specifieke reactie m.b.t. plattelandswoning**

De Stichting merkt terecht op dat het bij recht opnemen van de mogelijkheid van gebruik van een woning als plattelandswoning in strijd zou kunnen zijn met jurisprudentie van de Raad van State. Het gaat hierbij uitsluitend om de toetsing aan luchtkwaliteitseisen. Het voorgaande vloeit voort uit een belangrijke kanttekening die de Raad van State in 2015 heeft geplaatst bij de regeling, zoals opgenomen in de Wet plattelandswoning (per 1 januari 2013).

Op grond van het voorgaande wordt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' de regeling over de plattelandswoning aangevuld met een extra voorwaarde. Deze houdt in dat de toekomstige bewoner van de plattelandswoning op zijn kosten moet aantonen dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer. Dit dient plaats te vinden voorafgaand aan de ingebruikname van de woning als plattelandswoning. Tevens wordt de plantoelichting op dit onderdeel aangevuld.

#### **Ad i. Conclusie van Stichting**

De gemeente heeft het bestemmingsplan nogmaals kritisch bezien en het mede naar aanleiding van de zienswijze van de Stichting op meerdere onderdelen aangepast. De gemeente houdt echter vast aan de lijn van deregulering en flexibilisering, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt:

- in paragraaf 2.1 'Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf' toegelicht dat in de regels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen, die voor een agrariër een meldingsplicht inhoudt in geval van een wijziging van nevenactiviteiten bij een (volwaardig) agrarisch bedrijf;
- in paragraaf 2.1 'Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf' aangegeven dat in de regels de voorwaarde wordt opgenomen dat bij medegebruik voor nevenactiviteiten geen onevenredig grotere verkeersbelasting op

aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden in vergelijking met het agrarische gebruik;

- in paragraaf 2.3 'Recreatief nachtverblijf (bed&breakfast)' naast het maximum van tien slaappleaatsen tevens het maximum van vijf slaappleaatsen genoemd in de daar besproken Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis;
- in paragraaf 2.4 'Vrijkomende agrarische bebouwing' opgenomen dat sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing een zeer wenselijke ontwikkeling vormt en dat ontstening tot de gemeentelijke doelstellingen behoort;
- in paragraaf 2.4 'Vrijkomende agrarische bebouwing' opgenomen en toegelicht dat overleg tussen gemeente en provincie per casus en in een vroegtijdig stadium noodzakelijk is in geval van het 'maatwerkproces', zoals bedoeld in de 'Omgevingsvisie Kromme Rijngebied';
- in paragraaf 2.4 'Vrijkomende agrarische bebouwing' opgenomen en toegelicht dat de gemeente toch volledig vasthoudt aan de nu geldende wijzigingsregels naast de geïntroduceerde mogelijkheid tot het doorlopen van voornoemd 'maatwerkproces';
- in paragraaf 2.8 een paragraaf opgenomen over toezicht en handhaving van het gemeentelijke beleid in het buitengebied en de invoering van een meldingsplicht voor agrarische nevenactiviteiten.

In de planregels van het bestemmingsplan wordt:

- in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' bij het onderdeel 'medegebruik voor nevenactiviteiten' als extra algemene gebruiksregel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die voor een agrariër een meldingsplicht inhoudt bij een wijziging van nevenactiviteiten bij een (volwaardig) agrarisch bedrijf;
- in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' bij het onderdeel 'medegebruik voor nevenactiviteiten' als extra algemene gebruiksregel opgenomen dat bij het medegebruik voor nevenactiviteiten geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden in vergelijking met het agrarische gebruik;
- in de bestemming 'Wonen' opgenomen dat een maximumoppervlakte van 300 m<sup>2</sup> is toegestaan bij een B&B in een voormalige agrarische bedrijfswoning of een monument of een 'mip-pand' met een minimale inhoud van 850 m<sup>3</sup>;
- in de wijzigingsregels onder 'Wijzigingsbevoegdheid' onder de bepalingen ten aanzien van het 'maatwerkproces', zoals bedoeld in paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied, een overlegverplichting opgenomen tussen gemeente en provincie Utrecht;
- in de wijzigingsregels onder 'Wijzigingsbevoegdheid' een nieuwe wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor een wijziging via maatwerk volgens de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.
- In de agrarische bestemmingen de regeling voor het gebruik als plattelandswoning aangevuld met de voorwaarde dat ter plaatse wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de bijlage bij de planregels van het bestemmingsplan wordt:

- de 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis' onder 'Bed&Breakfast' aangevuld met tevens een maximum van vijf

slaapplaatsen in geval de 'Bed&Breakfast' ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen.

## **2.2 Beantwoording zienswijze Werkgroep Natuurlijk Zeist-West**

### **2.2.1 Samenvatting zienswijze**

#### **a. Poldersport**

De Werkgroep Natuurlijk Zeist-West (hierna: Werkgroep) acht het onjuist om poldersport bij recht toe te staan in de verscheidene agrarische bestemmingen. Regulering van poldersport dient plaats te hebben via een afwijking van het college van B&W, zodat het mogelijk is in te grijpen bij excessen of onevenredige nadelen voor andere belangen. Ook moet in het nieuwe bestemmingsplan worden bepaald dat het moet gaan om niet-gemotoriseerde vormen van sportbeoefening, er geen versterkt geluid ten gehore wordt gebracht en geen overmaat aan licht wordt gecreëerd.

#### **b. Vrijkomende agrarische bebouwing**

Om verstening in het buitengebied tegen te gaan, mag de inhoud van een woning in het buitengebied maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen. Via een afwijking en onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing, is een maximale inhoud van 800 m<sup>3</sup> toegestaan. Dit wordt in de PRV aangegeven.

### **2.2.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze**

#### **Ad a. Poldersport**

##### *Regeling poldersport in ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan*

Het begrip 'poldersport' is in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' gedefinieerd als: "Sport die zonder permanente bouwwerken eenvoudig kan worden beoefend in het polderlandschap buiten het agrarische bouwvlak, zoals boerengolf, slootje springen en fierljeppen en waarvoor binnen het agrarische bouwvlak voorzieningen zijn toegestaan zoals kleedruimtes, douches en opslag." In het ontwerpbestemmingsplan is deze (als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf) rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>.

##### *Aanpassing definitie poldersport in definitieve bestemmingsplan*

Bij de beoefening van poldersport, die voldoet aan de geformuleerde voorwaarden, bestaat geen risico op een overmaat aan licht of versterkt geluid. In geval van veel licht en geluid gaat het om een feest of evenement en daarover regelt dit ontwerpbestemmingsplan niets. De toevoeging dat het om een niet-gemotoriseerde vorm van sportbeoefening moet gaan, acht de gemeente wel zinvol. De definitie van het begrip poldersport wordt daaraan aangepast in het definitieve bestemmingsplan.

##### *Rechtstreeks toestaan van poldersport aanvaardbaar*

Het feit dat de uitoefening van poldersport zonder ontheffing / afwijking van het college van B&W mag plaatsvinden, stelt de beoefenaren daarvan niet vrij van de in het bestemmingsplan gestelde gebruiksvoorwaarden. Indien de gebruiksregels zoals hiervoor beschreven worden overtreden, kan de gemeente wel degelijk ingrijpen. Bij het voldoen aan de gebruiksregels, zijn excessen en onevenredige nadelen uitgesloten ten aanzien van andere belangen waaronder natuur.



### **Ad b. Vrijkomende agrarische bebouwing**

De Werkgroep wijst terecht op een bepaalde regeling in de PRV (Herijking 2016). De gemeente past de betreffende toelichting en planregels ten aanzien van het onderwerp 'Vrijkomende agrarische bebouwing al ambtshalve aan (zie hoofdstuk 3). Hiermee wordt reeds tegemoet gekomen aan de opmerking van de Werkgroep.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In de planregels van het bestemmingsplan wordt de definitie van het begrip poldersport aangevuld met de woorden dat het moet gaan om een niet-gemotoriseerde vorm van sportbeoefening.

## **2.3 Beantwoording zienswijze 3**

### **2.3.1 Samenvatting zienswijze 3**

#### **a. Niet functioneren systeem indienen zienswijze online**

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het systeem om de zienswijze langs de officiële weg digitaal in te dienen, niet werkte. Daarom heeft indiener de zienswijze persoonlijk in schriftelijke vorm bij de gemeente overhandigd.

#### **b. Eenzijdige gerichtheid van het plan op ondernemers**

Indiener van de zienswijze geeft aan zich grotendeels te kunnen vinden in de ruimtelijke mogelijkheden, die het ontwerpbestemmingsplan biedt. Ook erkent indiener dat de belangen voor ondernemers groot zijn. Het plan is echter te eenzijdig gericht op ondernemers en de uitbreiding van hun activiteiten. Aandacht voor de gevolgen van het plan voor de overige inwoners ontbreekt. Hun belangen hebben betrekking op een prettige woonomgeving en bescherming van hun vastgoed voor henzelf en hun kinderen.

#### **c. Negatieve consequenties parapluserziening**

Ongewenste gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor niet-ondernemers betreffen ongewenste verkeerssituaties, zoals een verkeerstoename, overlast en schending van privacy. Concreet vormt uitbreiding van nevenactiviteiten tot 700 m<sup>2</sup> in de agrarische sector een ondoelmatige maatregel en biedt dit mogelijkheden voor grote uitbreiding van de huidige (neven)activiteiten. Ook bestaat op die manier risico op alsnog goedkeuring van bestaande illegale situaties. Voor genoemde uitbreiding tot 700 m<sup>2</sup> moet de huidige vergunningplicht van toepassing blijven.

#### **d. Ontbreken aandacht voor handhaving en controle**

Indiener geeft aan dat de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht besteedt aan de wijze, waarop de gemeente dit bestemmingsplan gaat handhaven en de uitbreiding van (nieuwe) bedrijfsmatige activiteiten controleert. Voorheen heeft de gemeente dit onderdeel onderschat.

**e. Verzoek om vroegtijdige betrokkenheid en duidelijke informatie**

Indiener verzoekt om vroegtijdig betrokken en duidelijk geïnformeerd te worden over activiteiten met betrekking tot het bestemmingsplan. Dit zou met name moeten gelden voor de inwoners, die wonen in de nabijheid van beoogde activiteiten.

**2.3.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze 2**

**Ad a. Niet functioneren systeem indien zienswijze online**

De gemeente heeft wel digitaal zienswijzen ontvangen. Ze betreurt het echter dat het systeem kennelijk niet functioneerde op het moment dat de indiener van deze zienswijze hiervan gebruik wenste te maken.

**Ad b. Eenzijdige gerichtheid van het plan op ondernemers**

De gemeente erkent dat de toegenomen flexibiliteit, versimpeling en deregulering van het gemeentelijke beleid, zoals dat zijn neerslag heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan, een positieve ontwikkeling vormt voor ondernemers. Dit vergroot hun economische mogelijkheden, wat de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied ten goede komt. Anderzijds vindt de gemeente dat ze tegelijkertijd in voldoende mate de rechten beschermt van de andere inwoners en gebruikers van het buitengebied en van de daar voorkomende waarden.

In het ontwerpbestemmingsplan van de parapluherziening staan de criteria voor het mogen plaatsvinden van een bepaalde activiteit. Deze criteria waarborgen een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan vormt het resultaat van een afweging van alle betrokken belangen. Verder wordt hier verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Zie paragraaf 2.1.2. Gemeentelijke beantwoording zienswijze, Ad b. Algemene reactie op gehele ontwerpbestemmingsplan.

**Ad c. Negatieve consequenties parapluherziening**

*Borging van goede ruimtelijke ordening door stellen voorwaarden*

Voor de beantwoording van dit deel van zienswijze verwijst de gemeente in eerste instantie naar het bovenstaande onder Ad b.

Voor wat betreft de ontplooiing van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf is het volgende relevant. Een uitbreiding van nevenactiviteiten tot 700 m<sup>2</sup> is niet aan de orde. In het ontwerpbestemmingsplan vindt ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen géén uitbreiding plaats van de oppervlakte waarop ondergeschikte activiteiten bij een agrarisch bedrijf zijn toegestaan. Ook bestaan de voor nevenactiviteiten te gebruiken agrarische bedrijfsgebouwen al. De impact van het toegelaten medegebruik op de omgeving is qua zwaarte vergelijkbaar met die bij een maximale invulling van de geldende agrarische bestemming.

Het medegebruik wordt in het ontwerpbestemmingsplan wel bij recht toegestaan, met andere woorden de huidige vergunningplicht vervalt. De enige wijze waarop op die manier legalisering van bestaande illegale situaties kan plaatsvinden, is wanneer deze toch al aan de geformuleerde voorwaarden voor ontplooiing van nevenactiviteiten voldoen. Indien dit het geval is, is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De genoemde voorwaarden waarborgen dat. Voor een overzicht van de vereiste randvoorwaarden voor het medegebruik bij een agrarisch bedrijf wordt hier verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Zie

paragraaf 2.1.2. Gemeentelijke beantwoording zienswijze, Ad c. Specifieke reactie m.b.t. nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf.

#### *Ontbreken toegevoegde waarde vergunningplicht*

Mede op basis van het participatieproces in het kader van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied heeft de gemeente geconstateerd dat een vergunningplicht / afwijkingsbevoegdheid in deze geen meerwaarde heeft. De voorwaarden waaronder het agrarische medegebruik is toegestaan, zijn specifiek genoeg geformuleerd. In veruit de meeste gevallen leidt een uitgebreide toetsing naar aanleiding van een concreet verzoek alleen maar tot vertraging en kosten. Dit terwijl het college van B&W slechts zelden specifieke voorwaarden voor het medegebruik / de nevenactiviteit in een concrete situatie voorschrijft. Om die reden is het medegebruik bij recht, maar onder voorwaarden toegestaan. Wel wordt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluzieking Buitengebied Bunnik' via een voorwaardelijke verplichting een meldingsplicht voorgeschreven (zie hierna). Hierdoor is het medegebruik bij de gemeente bekend, kunnen waar nodig controles plaatsvinden en kan de gemeente zo nodig handhavend optreden.

Daarnaast is het overigens ook in de huidige situatie geenszins zeker dat de betreffende ondernemer handelt in overeenstemming met zijn verkregen vergunning en de (rand)voorwaarden, waaraan toetsing heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de gemeente tevens in de huidige situatie een toetsing achteraf zou moeten uitvoeren. Wat dat betreft, vinden op basis van het ontwerpbestemmingsplan geen relevante veranderingen plaats. Immers, *óók een rechtens toegestane activiteit moet aan de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voldoen.*

#### *Invoeren meldingsplicht bij wijziging medegebruik bij agrarische bedrijven*

Naar aanleiding van de zorgen, die de indiener van de zienswijze uit, past de gemeente het bestemmingsplan aan. Een vergunningaanvraag of aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan, heeft een belangrijke signaalfunctie. In de nieuwe regeling bereikt een dergelijk signaal de gemeente niet (meer), ingeval geen omgevingsvergunning voor het bouwen behoeft te worden aangevraagd. De gemeente realiseert zich dat het belangrijk is om wel een dergelijk signaal te ontvangen wanneer een agrariër het medegebruik bij zijn agrarisch bedrijf wenst te wijzigen. Het kan hierbij ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie namelijk om redelijk grote toenames in activiteiten gaan. Bij de andere thema's in het bestemmingsplan 'Parapluzieking Buitengebied Bunnik' is dat in mindere mate het geval. Daarom wordt in de planregels van het (definitieve) vast te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die voor een agrariër een meldingsplicht inhoudt bij wijziging (waaronder een uitbreiding) van nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf. Naar aanleiding hiervan wordt tevens de plantoelichting aangepast.

#### **Ad d. Ontbreken aandacht voor handhaving en controle**

Naar aanleiding van deze zienswijze past de gemeente het ontwerpbestemmingsplan aan. De gemeente dient met dit nieuwe bestemmingsplan namelijk in grotere mate dan voorheen in te zetten op toezicht en handhaving. Het 'loslaten' in het voortraject (waarin dus geen vergunningaanvraag meer nodig zal zijn), moet gepaard gaan met voldoende toezicht. Hier ligt een taak voor de gemeentelijke overheid om preventief op

te treden en te voorkómen dat er op enigerlei wijze overlast optreedt in het buitengebied. Daarnaast gaat de gemeente, mede naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan, haar handhavingsbeleid herzien. Handhaving moet een meer prominente plaats krijgen in het lokale overheidsbeleid dan voorheen. De plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' wordt op het punt van toezicht en handhaving aangevuld.

#### **Ad e. Verzoek om vroegtijdige betrokkenheid en duidelijke informatie**

De gemeente informeert de Bunnikse inwoners op de wettelijk voorgeschreven wijze over de voortgang van de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'.

Voor wat betreft het verzoek tijdig betrokken en duidelijk te worden geïnformeerd over activiteiten in het buitengebied, is het volgende van belang. De ambtenaren uit de gemeenten Houten, Wijk bij Duurstede en Bunnik hebben gezamenlijk zitting in de zogeheten maatwerkgroep. Deze is in het leven geroepen naar aanleiding van de vaststelling van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. De maatwerkgroep staat nu nog enigszins in de kinderschoenen. De leden hiervan onderzoeken momenteel op welke wijze bij projecten in het buitengebied de participatie van en de communicatie richting inwoners het beste kan worden vorm gegeven. Het streven is om in de toekomst per locatie per casus een publieke discussie te voeren. Het uiteindelijke besluit over het al dan niet toestaan van een activiteit ligt wel bij het gemeentebestuur.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt:

- uiteengezet dat en waarom in de regels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen, die voor een agrariër een meldingsplicht inhoudt in geval van een wijziging van nevenactiviteiten bij een (volwaardig) agrarisch bedrijf;
- een hoofdstuk opgenomen over toezicht en handhaving van het gemeentelijke beleid in het buitengebied.

In de planregels van het bestemmingsplan wordt:

- in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' bij het onderdeel 'medegebruik voor nevenactiviteiten' als extra algemene gebruiksregel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die voor een agrariër een meldingsplicht inhoudt bij een wijziging van nevenactiviteiten bij een (volwaardig) agrarisch bedrijf.

## **2.4 Beantwoording zienswijze Van Westreenen, Adviseurs voor het buitengebied**

### **2.4.1 Samenvatting zienswijze Van Westreenen**

#### **a. Beperking aantal niet-zelfstandige wooneenheden tot maximaal vijf**

Een beperking van het maximaal aantal niet-zelfstandige woonruimtes tot vijf is onverstandig zonder daarbij de situatie ter plaatse in ogenschouw te nemen. Onder bepaalde omstandigheden kunnen meer niet-zelfstandige woonruimtes worden gerealiseerd, waarbij nog steeds te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ter voorkoming van wildgroei en ongewenste ontwikkelingen, dient het aantal toegestane kamers te worden bepaald op basis van andere criteria. Zo kan de gemeente in geval van kamerbewoning als nevenactiviteit (in tegenstelling tot hoofdactiviteit) het criterium van aantal kamers loslaten.

#### ***b. Concreet verzoek tot toestaan negen kamers op agrarisch perceel***

Indiener van de zienswijze verzoekt om het toestaan van circa negen niet-zelfstandige wooneenheden als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. De daarvoor beoogde bebouwing is ruim en heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' als functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-tweede bedrijfswoning'. Dit gebruik voor 'kamerbewoning' heeft een kleinschalig karakter en vormt een ondergeschikte activiteit ten opzichte van de vigerende agrarische bestemming. Op grond van het voorgaande verzoekt de indiener van de zienswijze om aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de opgelegde beperking in de vorm van aantallen kamers vervalt.

### ***2.4.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze***

#### ***Ad a. Beperking aantal niet-zelfstandige wooneenheden tot maximaal vijf***

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' behelst een regeling voor het gebruik van de gronden in het plangebied in algemene zin. In een bestemmingsplan voor een dergelijk groot gebied is het niet gewenst om voor elk perceel maatwerk te regelen. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan, die een restrictie inhoudt van hooguit twee niet-zelfstandige woonruimtes rechtstreeks en maximaal vijf via afwijking, is alleszins aanvaardbaar met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is het niet eens met de opmerking van indiener dat het aantal toegestane kamers dient te worden bepaald op basis van andere criteria dan opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zeker het door indiener genoemde criterium (hoofd- of nevenactiviteit) acht de gemeente in het geheel niet relevant.

#### ***Ad b. Concreet verzoek tot toestaan negen kamers op agrarisch perceel***

De gemeente honoreert met deze parapluherziening niet het verzoek van indiener voor het toestaan van circa negen niet-zelfstandige wooneenheden als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. De in het ontwerpbestemmingsplan opgelegde beperking in de vorm van aantallen kamers blijft in stand.

Een gebruik van een gebouw voor circa negen niet-zelfstandige wooneenheden heeft géén kleinschalig karakter. Of het daarbij gaat om een ondergeschikte activiteit ten opzichte van de geldende agrarische bestemming, doet niet ter zake. De beperkingen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zijn noodzakelijk in verband met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging.

Relevant is onder meer het belang van de woonomgeving van omwonenden, waar een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. Het loslaten van de in het plan opgenomen restricties opent de deur naar allerlei ongewenste vormen van verblijf en overlast in het buitengebied, zoals ook elders in Nederland gebeurt / is gebeurd.

## **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan oftewel heeft geen consequenties voor de inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

## **2.5 Beantwoording zienswijze 5**

### **2.5.1 Samenvatting zienswijze van indiener zienswijze**

#### **a. Eerder overleg en voorgaande besluiten**

De indiener van de zienswijze beschrijft enkele overleggen en gemeentelijke besluiten over bed&breakfast voorafgaand aan de opstelling en terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat zowel het college van B&W als de gemeenteraad positief staan tegenover een verruiming van de mogelijkheden voor recreatieve initiatieven. De uit de verschillende overleggen voortvloeiende informatie zou de gemeente gebruiken voor het opstellen van een zogenaamd paraplubestemmingsplan.

In maart 2015 heeft de gemeente schriftelijk aangegeven dat het college van B&W medewerking verleent aan de exploitatie van de recreatieve voorziening van de indiener van de zienswijze. Dit vooruitlopend op de vaststelling van het paraplubestemmingsplan en binnen bepaalde kaders. Eén van die kaders betreft het toestaan van een maximale verblijfsduur van drie maanden met een ontheffingsmogelijkheid voor langere verblijfsduur.

Verder geeft indiener aan dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte wordt verwezen naar een overleg tussen de gemeenteraad en de initiatiefnemers van een B&B. Het betreffende overleg heeft namelijk plaatsgevonden met enkele ambtenaren.

#### **b. Beschrijving gang van zaken bij vakantieverblijf indiener zienswijze**

De indiener van de zienswijze geeft aan geen selectie te maken op basis van het verblijfsmotief van zijn gasten. In de zomer bestaat een redelijk grote vraag met een vooral recreatief verblijfsmotief. In de andere jaargetijden bestaat minder vraag en ontvangt indiener ook gasten met een niet-toeristisch verblijfsmotief. Een dergelijke exploitatiemogelijkheid in dit laagseizoen met tevens een langere verblijfsduur is essentieel ter voorkoming van leegstand en een verlies aan opbrengsten.

#### **c. Verzoek aanpassing maximale verblijfsduur in parpluherziening**

Indiener verzoekt de gemeente om aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de maximale verblijfsduur. Deze moet van twee weken naar drie maanden met een ontheffings-mogelijkheid voor een

langere verblijfsduur. Dit voldoet aan de wensen van gasten en exploitant. Tevens is dit in overeenstemming met de uitgangspunten, zoals door gemeenteraad en het college van B&W is vastgelegd.

### **2.5.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze 5**

#### **Ad a. Eerder overleg en voorgaande besluiten**

Naar aanleiding van de zienswijze past de gemeente de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan aan. In de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt vermeld dat het overleg, zoals genoemd in het ontwerpbestemmingsplan, heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers van een B&B en verscheidene ambtenaren. Voorts onderschrijft de gemeente ook de inhoud van de overige opmerkingen van de indiener van de zienswijze. Deze neemt de gemeente voor kennisgeving aan.

#### **Ad b. Beschrijving gang van zaken bij vakantieverblijf indiener zienswijzen**

In de toekomst dient de indiener van de zienswijze een selectie te maken op basis van het verblijfsmotief van zijn gasten. Ook in het laagseizoen wenst de gemeente géén gasten met een niet-toeristisch verblijfsmotief toe te staan in voor recreatie bedoelde en toegestane voorzieningen. Vanuit ruimtelijk perspectief vormen leegstand en een verlies aan opbrengsten van een kleinschalige B&B-voorziening geen enkel probleem. Bovendien weten toeristen ook in andere seizoenen dan de zomer de weg naar Bunnik te vinden.

#### **Ad c. Verzoek aanpassing maximale verblijfsduur in parapluziending**

##### *Leveren bijdrage aan toeristisch-recreatief product van Bunnik*

De gemeenteraad heeft aangegeven de mogelijkheden voor recreatieve initiatieven, waaronder B&B's, te willen verruimen. Doel hiervan is het geven van een impuls aan recreatie en toerisme in de gemeente Bunnik. Om daadwerkelijk een bijdrage te kunnen leveren aan het toeristisch-recreatief product van onze gemeente en de verblijfsrecreatie te stimuleren, mag de verblijfsduur maar zeer beperkt zijn. De gemeente vindt dat het hier ten hoogste twee weken in een periode van een half jaar mag betreffen. Een periode van drie maanden staat juist in de weg aan recreatie en toerisme.

##### *Afweging van alle betrokken belangen*

Deze termijn van twee weken is tot stand gekomen na een afweging van alle betrokken belangen. Hierbij gaat het onder meer om het belang van de woonomgeving van omwonenden, waar een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. Een toegestane verblijfsduur van drie maanden opent de deur naar allerlei ongewenste vormen van verblijf en overlast in het buitengebied, zoals ook elders in Nederland gebeurt / is gebeurd.

##### *Nieuwe afweging in ontwerpbestemmingsplan o.b.v. goede ruimtelijke ordening*

Het feit dat het gemeentebestuur gedurende een bepaalde periode heeft ingestemd met een verblijfsduur van maximaal drie maanden met ook nog een ontheffingsmogelijkheid, betekent niet dat de gemeente nu hieraan moet vasthouden. In een nieuw bestemmingsplan maakt de gemeenteraad een

nieuwe op zichzelf staande afweging met als criterium een goede ruimtelijke ordening. Op basis daarvan komt ze tot een verblijfsduur van ten hoogste twee weken in een half jaar. Bovendien heeft de gemeente nadrukkelijk gesteld een impuls te willen geven aan recreatie en toerisme en geeft de indiener van de zienswijze aan de B&B voor andere doeleinden te willen gebruiken.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onder paragraaf 2.3.2. opgenomen dat op 9 december 2014 overleg heeft plaatsgevonden tussen initiatiefnemers van een B&B en verscheidene ambtenaren van de gemeente.

## **2.6 Beantwoording zienswijze 6**

### **2.6.1 Samenvatting zienswijze van indiener zienswijze**

#### **a. Verzoek om aanpassing parapluherziening t.a.v. het vereiste van recreatief motief bij B&B**

Indiener van zienswijze ervaart de restrictie van een recreatief motief bij de exploitatie van een bed&breakfast als te beperkend. Uitsluiting van gasten met een ander verblijfsmotief resulteert in een inkomstenderving voor de exploitant van een bed&breakfast. Selectie op basis van dit criterium is bovendien onmogelijk. Indiener verzoekt om vervanging van de omschrijving 'kortdurend toeristisch nachtverblijf' door 'kortdurend nachtverblijf'.

#### **b. Verzoek om aanpassing parapluherziening t.a.v. de maximale verblijfsduur bij B&B**

Indiener van de zienswijze ervaart de restrictie van maximaal twee weken in een periode van een half jaar bij de exploitatie van een bed&breakfast als te beperkend. Het bieden van de mogelijkheid tot een langer verblijf dan twee weken, resulteert in een meer rendabele bed&breakfast. Het bestemmingsplan moet een verblijf van maximaal drie maanden toestaan.

#### **c. Ontbreken regeling in ontwerpbestemmingsplan**

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de regeling voor een bed&breakfast in een voormalige agrarische bedrijfswoning of een monument of 'mip-pand' ontbreekt in de parapluherziening. In een dergelijk geval mag de maximumoppervlakte van deze activiteit 300 m<sup>2</sup> bedragen.

### **2.6.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze 6**

#### **Ad a. Verzoek om aanpassing parapluherziening t.a.v. het vereiste van recreatief motief bij B&B**

Een B&B is een recreatieve voorziening en de restrictie van een recreatief motief is dan ook zeer gerechtvaardigd. De gemeente wenst in geen enkel seizoen gasten met een niet-toeristisch verblijfsmotief toe te staan in voor recreatie bedoelde en toegestane voorzieningen. Vanuit ruimtelijk perspectief (en daarover gaat een bestemmingsplan) vormt een zekere mate van inkomstenderving geen probleem.



Selectie op basis van het genoemde criterium is wellicht erg moeilijk voor een enkele nacht of enkele gast. Wanneer echter regelmatig meerdere mensen zonder recreatief motief op een bepaald adres verblijven (wat ook vaak samengaat met een langere verblijfsduur), valt dat wel degelijk op. Dergelijke situaties nemen ook onmiddellijk en dikwijls op ongewenste wijze toe wanneer de gemeente het vereiste van een recreatief motief loslaat. Bovendien weten toeristen vrijwel altijd de weg naar Bunnik te vinden. Op grond van het voorgaande past de gemeente de parapluherziening dan ook niet aan.

#### ***Ad b. Verzoek om aanpassing parapluherziening t.a.v. de maximale verblijfsduur bij B&B***

Leveren bijdrage aan toeristisch-recreatief product van Bunnik  
De gemeenteraad heeft aangegeven de mogelijkheden voor recreatieve initiatieven, waaronder B&B's, te willen verruimen. Doel hiervan is het geven van een impuls aan recreatie en toerisme in de gemeente Bunnik. Om daadwerkelijk een bijdrage te kunnen leveren aan het toeristisch-recreatief product van onze gemeente en de verblijfsrecreatie te stimuleren, mag de verblijfsduur maar zeer beperkt zijn. De gemeente vindt dat het hier ten hoogste per persoon twee weken in een periode van een half jaar mag betreffen. Een periode van drie maanden staat juist in de weg aan recreatie en toerisme.

#### *Afweging alle betrokken belangen*

Deze termijn van twee weken is tot stand gekomen na een afweging van alle betrokken belangen. Hierbij gaat het onder meer om het belang van de woonomgeving van omwonenden, waar een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. Een toegestane verblijfsduur van drie maanden opent de deur naar allerlei ongewenste vormen van verblijf en overlast in het buitengebied, zoals ook elders in Nederland gebeurt / is gebeurd.

#### ***Ad c. Ontbreken regeling in ontwerpbestemmingsplan***

Indiener geeft terecht aan dat de regeling voor een B&B in een voormalige agrarische bedrijfswoning of een monument of 'mip-pand' ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is per abuis gebeurd. De gemeente past dit in het vast te stellen bestemmingsplan aan. Hierin neemt de gemeente op dat de maximumoppervlakte van een B&B in genoemde panden 300 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In de planregels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een maximumoppervlakte van 300 m<sup>2</sup> is toegestaan voor een B&B in een voormalige agrarische bedrijfswoning of een monument of 'mip-pand' met een minimale inhoud van 850 m<sup>3</sup>.

## **2.7 Beantwoording zienswijze 7**

### **2.7.1 Samenvatting zienswijze van indiener zienswijze**

#### **a. Verzoek om aanpassing parapluherziening t.a.v. het vereiste van recreatief motief bij B&B**

Indiener van zienswijze ervaart de restrictie van een recreatief motief bij de exploitatie van een bed&breakfast als te beperkend. Uitsluiting van gasten met een ander verblijfsmotief resulteert in een inkomstenderving voor de exploitant van een bed&breakfast. Selectie op basis van dit criterium is bovendien onmogelijk. Indiener verzoekt om vervanging van de omschrijving 'kortdurend toeristisch nachtverblijf' door 'kortdurend nachtverblijf'.

#### **b. Verzoek om aanpassing parapluherziening t.a.v. de maximale verblijfsduur bij B&B**

In het laagseizoen ervaart de indiener van de zienswijze de restrictie van maximaal twee weken in een periode van een half jaar als te beperkend bij de exploitatie van een bed&breakfast. Het bieden van de mogelijkheid tot een langer verblijf dan twee weken in het laagseizoen, resulteert in een meer rendabele bed&breakfast. In dit seizoen moet het bestemmingsplan een verblijf van maximaal drie maanden toestaan. In het hoogseizoen volstaat een maximale verblijfsduur van twee weken.

Het verzoek om aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de voorgestelde wijze is gebaseerd op een aantal jaren ervaring en mede ingegeven door de gemaakte afspraken met de initiatiefnemers in december 2014.

### **2.7.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze 7**

#### **Ad a. Verzoek om aanpassing parapluherziening t.a.v. het vereiste van recreatief motief bij B&B**

Een B&B is een recreatieve voorziening en de restrictie van een recreatief motief is dan ook zeer gerechtvaardigd. De gemeente wenst in geen enkel seizoen gasten met een niet-toeristisch verblijfsmotief toe te staan in voor recreatie bedoelde en toegestane voorzieningen. Vanuit ruimtelijk perspectief (en daarover gaat een bestemmingsplan) vormt een zekere mate van inkomstenderving geen probleem.

Selectie op basis van het genoemde criterium is wellicht erg moeilijk voor een enkele nacht of enkele gast. Wanneer echter regelmatig meerdere mensen zonder recreatief motief op een bepaald adres verblijven (wat ook vaak samengaat met een langere verblijfsduur), valt dat wel degelijk op. Dergelijke situaties nemen ook onmiddellijk en dikwijls op ongewenste wijze toe wanneer de gemeente het vereiste van een recreatief motief loslaat. Bovendien weten toeristen vrijwel altijd de weg naar Bunnik te vinden. Op grond van het voorgaande past de gemeente de parapluherziening dan ook niet aan.

#### **Ad b. Verzoek om aanpassing parapluherziening t.a.v. de maximale verblijfsduur bij B&B**

Leveren bijdrage aan toeristisch-recreatief product van Bunnik

De gemeenteraad heeft aangegeven de mogelijkheden voor recreatieve initiatieven, waaronder B&B's, te willen verruimen. Doel hiervan is het geven van een impuls aan recreatie en toerisme in de gemeente Bunnik. Om daadwerkelijk een bijdrage te kunnen leveren aan het toeristisch-recreatief product van onze gemeente en de verblijfsrecreatie te stimuleren, mag de verblijfsduur maar zeer beperkt zijn. De gemeente vindt dat het hier per persoon ten hoogste twee weken in een periode van een half jaar mag betreffen. Dit geldt ook voor het laagseizoen. Een periode van drie maanden staat juist in de weg aan recreatie en toerisme. Overigens komen toeristen ook in andere seizoenen dan de zomer naar Bunnik.

#### *Afweging alle betrokken belangen*

Deze termijn van twee weken is tot stand gekomen na een afweging van alle betrokken belangen. Hierbij gaat het onder meer om het belang van de woonomgeving van omwonenden, waar een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. Een toegestane verblijfsduur van drie maanden opent de deur naar allerlei ongewenste vormen van verblijf en overlast in het buitengebied, zoals ook elders in Nederland gebeurt / is gebeurd.

#### *Nieuwe afweging in ontwerpbestemmingsplan o.b.v. goede ruimtelijke ordening*

Het feit dat het gemeentebestuur gedurende een bepaalde periode heeft ingestemd met een verblijfsduur van maximaal drie maanden met ook nog een ontheffingsmogelijkheid, betekent niet dat de gemeente nu hieraan moet vasthouden. In een nieuw bestemmingsplan maakt de gemeenteraad een nieuwe op zichzelf staande afweging met als criterium een goede ruimtelijke ordening. Op basis daarvan komt ze tot een verblijfsduur van ten hoogste twee weken in een half jaar. Bovendien heeft de gemeente nadrukkelijk gesteld een impuls te willen geven aan recreatie en toerisme en geeft de indiener van de zienswijze aan de B&B mede voor andere doeleinden te willen gebruiken.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan oftewel heeft geen consequenties voor de inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

## **2.8 Beantwoording zienswijze Belangenvereniging 'Bunnik Buiten'**

### **2.8.1 Samenvatting zienswijze**

#### **a. Onderschrijven gemeentelijk streven naar verruiming regelgeving**

De Belangenvereniging "Bunnik Buiten" (hierna: de Belangenvereniging) onderschrijft het gemeentelijke streven naar verruiming van het beleid in het buitengebied. Dit blijft daardoor levendig en actief en geeft perceeleigenaren de mogelijkheid tot het economisch rendabel en in goede staat van onderhoud houden van hun percelen.

**b. *Ontwerpbestemmingsplan toch beperkend en onduidelijk***

De Belangenvereniging wijst op de veelheid aan regels en beperkingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Dit vindt ze in strijd met de bedoeling van het plan, zoals de gemeente die naar buiten heeft gebracht. Daarnaast bevat een bestemmingsplan altijd wel een regel, waaraan een initiatief niet voldoet, ook indien ruimschoots aan de andere regels wordt voldaan. Verder brengt de Belangenvereniging naar voren dat de herkomst en bedoelingen van de beschrijvingen in het plan onduidelijk en voor meerderlei uitleg vatbaar zijn. Hetzelfde geldt voor de planregels.

**c. *Slepende discussies en tot slot teleurstelling bij initiatiefnemers***

De Belangenvereniging voorziet het ontstaan van uitgebreide discussie tussen ambtenaren en initiatiefnemers van plannen in het buitengebied. Dit resulteert in negatieve beoordelingen van veel initiatieven. Dit dwingt initiatiefnemers tot inhuur van (dure) externe deskundigen om plannen voor het voetlicht en gerealiseerd te krijgen. Daarnaast biedt de overgangsregeling van het ontwerpbestemmingsplan geen soelaas voor momenteel gedoogde situaties, die wellicht strijdig blijken te zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

**d. *Voorstel tot instellen Adviescommissie paraplubestemmingsplan***

De Belangenvereniging stelt benoeming van een Adviescommissie Paraplubestemmingsplan voor, die een onderbouwd advies geeft als initiatiefnemers en ambtenaren niet tot een vergelijk komen. Deze commissie bestaat bijvoorbeeld uit ondernemers en burgers uit het buitengebied, ziet erop toe dat belangen van anderen in de afwegingen worden betrokken en adviseert het college van B&W en de gemeenteraad.

**2.8.2 *Gemeentelijke beantwoording zienswijze Belangenvereniging Bunnik Buiten***

***Ad a. Onderschrijven gemeentelijk streven naar verruiming regelgeving***

De gemeente neemt de opmerkingen van de Belangenvereniging over het gemeentelijke streven naar verruiming van regelgeving voor kennisgeving aan.

***Ad b. Ontwerpbestemmingsplan toch beperkend en onduidelijk***

*Ontwerpbestemmingsplan vormt afweging van alle belangen*

De Belangenvereniging wijst op een (naar haar mening) teveel aan regels en daarmee op een te geringe gerichtheid van het ontwerpbestemmingsplan op ondernemers. Indieners van andere zienswijzen wijzen juist op een te geringe gerichtheid van het ontwerpbestemmingsplan op overige bewoners en gebruikers van het buitengebied en op te weinig aandacht voor gebiedskwaliteiten. Het is de taak van de gemeente om te streven naar het bereiken van een evenwicht. Een evenwicht tussen enerzijds het behouden en vergroten van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied door het toestaan van meer economische activiteiten en anderzijds het behouden van ruimte, rust, groen en andere gebiedswaarden.

De gemeente erkent dat het ontwerpbestemmingsplan een veelheid aan randvoorwaarden bevat waaronder activiteiten mogen plaatsvinden, maar er

is wel degelijk sprake van een noemenswaardige verruiming van de regelgeving op belangrijke thema's. Met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een redelijke afweging gemaakt tussen de belangen van deze 'activiteiten ontplooiende ondernemers' en de bescherming van de burens en gebiedswaarden voor wat betreft de effecten van de ontplooiende activiteiten. Het ontwerpbestemmingsplan vormt het resultaat van een afweging van alle betrokken belangen.

#### *Ontwerpbestemmingsplan waarborgt goede ruimtelijke ordening*

De opmerking van de Belangenvereniging dat een bestemmingsplan altijd wel een regel bevat op basis waarvan een initiatief kan worden geweigerd, is onjuist. Ook de hiermee gesuggereerde willekeur is misplaatst. In het ontwerpbestemmingsplan van de parapluperziening staan de criteria voor het mogen plaatsvinden van een bepaalde activiteit. Deze criteria waarborgen een goede ruimtelijke ordening. Indien een initiatief niet aan een bepaalde regel voldoet, is géén sprake van een goede ruimtelijke ordening, ook al voldoet het initiatief ruimschoots aan andere regels. Elke planvoorschrift heeft een functie en dient ter bescherming van een bepaald ruimtelijk belang.

#### *Ontwerpbestemmingsplan bevat heldere beschrijvingen en eenduidige planregels*

De gemeente is het niet eens met de opmerking van de Belangenvereniging dat de bedoelingen van de beschrijvingen in het plan onduidelijk en voor meerderlei uitleg vatbaar zijn. Ook is ze het niet eens met de Belangenvereniging dat het voorgaande tevens voor de planregels zou gelden. De gemeente ziet in dat het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm voor een 'niet-ingewijde' niet makkelijk te lezen is. Dit geldt voor de planregels en is in zekere zin inherent aan het feit dat het hier gaat om een paraplubestemmingsplan. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluperziening Buitengebied Bunnik' worden namelijk allerlei soorten planregels vervangen uit veertien geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied. De planregels vormen daarmee onvermijdelijk een technisch en juridisch ingewikkeld document. Daarom heeft de gemeente een uitgebreide toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan opgesteld, waarin de planregels per onderwerp / thema worden weergegeven en van een duidelijke uitleg zijn voorzien.

De verwachting is dat de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluperziening Buitengebied Bunnik' eind 2018 vaststelt en dat dit in de loop van 2019 onherroepelijk wordt. Daarna worden de verouderde / nu niet meer gewenste regels in de veertien geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied vervangen door de nieuwe regels. Deze veertien aangepaste bestemmingsplannen publiceert de gemeente dan op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit maakt de nieuwe regelgeving per bestemmingsplan makkelijk leesbaar en raadpleegbaar.

#### ***Ad c. Slepnde discussies en tot slot teleurstelling bij initiatiefnemers*** *Voorkómen van slepnde discussies*

Het ontstaan van discussies tussen ambtenaren en initiatiefnemers van plannen is doorgaans het resultaat van het niet-accepteren van een negatieve beoordeling van een plan. Deze negatieve beoordeling is echter volkomen terecht, indien een plan niet aan een bepaalde planologische regel kan voldoen. Dit betekent dat een plan in die ingediende vorm in strijd is met een

goede ruimtelijke ordening, niet dat een extern deskundige het plan nogmaals in dezelfde vorm voor het voetlicht dient te brengen. Een zekere teleurstelling is soms onvermijdelijk en geen ruimtelijk relevant verschijnsel. Acceptatie door een initiatiefnemer van een negatief gemeentelijk oordeel in combinatie met vasthoudendheid bij de gemeente vormt de beste methode voor het voorkómen van slepende discussies.

#### *Ontbreken overgangsregeling in ontwerpbestemmingsplan voor nu gedoogde situaties*

De gemeente vindt dat het vanzelf spreekt dat de overgangsregeling van het ontwerpbestemmingsplan geen oplossing biedt voor momenteel gedoogde situaties, indien die later strijdig blijken te zijn met het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat hier immers om illegale situaties, waaraan de veroorzaker geen rechten kan ontlenen. De enige reden voor het gedogen van dergelijke omstandigheden, is dat optreden hiertegen ongewenst is zolang geen zekerheid bestaat over de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. Dus zolang het onzeker is of de betreffende situatie in strijd moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. De enige wijze waarop legalisering van bestaande illegale situaties kan plaatsvinden, is wanneer deze blijken te (kunnen) voldoen aan de criteria, die in het nieuwe bestemmingsplan staan. In dat geval is sprake van een goede ruimtelijke ordening en acht de gemeente een ontwikkeling of ontplooiende activiteit ruimtelijk aanvaardbaar.

#### **Ad d. Voorstel tot instellen Adviescommissie Paraplubestemmingsplan**

De gemeente ziet geen meerwaarde in de benoeming van een adviescommissie, die een onderbouwd advies geeft in geval initiatiefnemers en ambtenaren niet tot een vergelijk komen. In een dergelijk geval is sprake van een weigering van een initiatief en komt het erop neer dat de gemeente op heeft moeten komen voor bescherming van het belang van de omwonenden en / of voor het behoud van gebiedswaarden. De gemeente handelt vanuit het algemeen belang en staat in die zin boven de partijen. Hierboven is uiteengezet dat de afweging van alle relevante belangen is vertaald naar de planregels van de parapluperziening. Het is onnodig om die belangenafweging bij weigering van een plan nogmaals over te doen in een adviescommissie, ook als daarbij sprake is van deskundige ambtelijke ondersteuning. Weigering van een initiatief (eventueel na een herbeoordeling) houdt simpelweg in dat een plan strijdigheid vertoont met datgene wat de gemeente als een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Het getuigt overigens niet van objectiviteit dat de Belangenvereniging de adviescommissie uitsluitend een taak toebedeelt indien initiatiefnemers en ambtenaren niet tot een vergelijk komen oftewel de initiatiefnemer in het ongelijk wordt gesteld. Dit wijst op een eenzijdige gerichtheid op het ondernemersbelang in het buitengebied.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan oftewel heeft geen consequenties voor de inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

## **2.9 Beantwoording zienswijze Cumela Nederland**

### **2.9.1 Samenvatting zienswijze**

#### **a. Positie van (huidige) loonbedrijf**

De indiener van de zienswijze, Cumela Nederland (hierna: Cumela), wijst op het grote belang van de sector voor de ruimtelijke inrichting en ruimtelijke kwaliteit in ons land. Het cumelabedrijf is onder meer dé ontwerper, beheerder, operationeel uitvoerder en verzorger van de 'ruimte' in Bunnik.

#### **b. Gebrek aan eenduidigheid in gebruikte begrippen**

Cumela wijst erop dat de gemeente in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' en in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluzienering Buitengebied Bunnik' meerdere termen / begrippen hanteert voor (nagenoeg) gelijksoortige situaties. Dit kan niet worden gemotiveerd vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening c.q. ruimtelijke relevantie. Een dergelijke wijze van regelen van het grondgebruik in een bestemmingsplan leidt tot onduidelijkheid terwijl de gemeente nu juist meer eenduidigheid en versimpeling van beleid nastreeft.

#### **c. Verzoek hanteren van bepaalde definitie voor hedendaags loonbedrijf**

Cumela verzoekt de gemeente om voor het hedendaagse loonbedrijf in het bestemmingsplan de volgende definitie te hanteren: "loonbedrijf: een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen." Ook de gemeenten Houten en Wijk bij Duurstede hanteren deze definitie in hun bestemmingsplannen voor het buitengebied.

### **2.9.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze 9**

#### **Ad a. Positie van (huidige) loonbedrijf**

De gemeente erkent de belangrijke rol van de cumelasector en de daarin actieve ondernemingen voor het Bunnikse grondgebied.

#### **Ad b. Gebrek aan eenduidigheid in gebruikte begrippen**

De gemeente (h)erkent het verscheidene keren door elkaar gebruiken van de begrippen 'agrarisch verwant' en 'landbouw verwant'. Dit is echter in juridisch opzicht onbeduidend. Bij de overige door Cumela genoemde termen gaat het wel degelijk om in ruimtelijk opzicht relevante verschillen in betekenis. Daarom acht de gemeente dit onderdeel van de zienswijze van Cumela niet relevant voor het nieuwe bestemmingsplan 'Parapluzienering Buitengebied Bunnik'.

#### **Ad c. Verzoek hanteren van bepaalde definitie voor hedendaags loonbedrijf**

Het verzoek van Cumela komt neer op het vervangen van het begrip 'agrarisch loonwerkbedrijf' door 'loonbedrijf', zoals gedefinieerd door Cumela, in de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Met behoud van de nu bestaande regelingen in de geldende bestemmingsplannen ten aanzien

van 'agrarisch loonwerkbedrijf' resulteert het verzoek van Cumela in een verdere verruiming van de regelgeving in het buitengebied. Voornoemde verruiming heeft met name tot gevolg dat een dergelijk loonbedrijf, zoals bedoeld door Cumela, als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf mag worden ontplooid (tot een maximale vloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup>). Daarnaast vergroot dit de kans op vestiging van zo'n loonbedrijf als hoofdactiviteit in het buitengebied. De door Cumela gehanteerde definitie omvat echter ook in het geheel niet-agrarische bedrijven en niet-agrarisch verwante bedrijven. Vestiging hiervan acht de gemeente ongewenst in het buitengebied. Ze wil deze vestiging van niet aan het agrarisch gebied verbonden bedrijvigheid dan ook niet stimuleren. Het voorgaande betekent dat de gemeente het verzoek van Cumela niet inwilligt. Het feit dat de gemeenten Houten en Wijk bij Duurstede de door Cumela gewenste definitie wel zouden hanteren, is in dit geval niet relevant.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan oftewel heeft geen consequenties voor de inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

## **2.10 Beantwoording zienswijze 10**

### **2.10.1 Samenvatting zienswijze 10**

#### **a. Achtergronden en onderbouwing van verzoek indiener zienswijze**

Indiener van de zienswijze somt een aantal feiten op over het complex 'De Knapschinkel'. Deze betreffen onder meer het verkrijgen van een woonbestemming op een stal in ruil voor de sloop en herbouw elders van twee woningen op het betreffende perceel en bijbehorende gronden. Vervolgens gaat indiener in op een zienswijze en beroepsprocedure tegen een bestemmingsplan, wat niet meer geldt, op een overleg uit 2010, op het kwijtraken van stukken door de gemeente en op gemeentelijke inspecties in de periode 2014-2016. Dit alles onderstreept en onderbouwt indiener met bijlagen 2 tot en met 8.

Daarna gaat indiener in op de invulling van de 'parapluplanherziening' voor wat betreft de specifieke onderdelen 'vergaderruimte', 'historische hooiberg', 'zorgboerderij en opslag', 'verplaatsen paardebak', 'kuil- en parkeerplaats', 'herplanting bomen' en 'terugplaatsen veranda aan de zuidzijde'. Dit alles onderstreept en onderbouwt indiener met bijlagen 3 en 9 tot en met 11.

#### **b. Verzoek indiener zienswijze**

Indiener verzoekt de gemeente op basis van de zienswijze en de overige bijgevoegde informatie het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplanherziening Buitengebied Bunnik' zodanig aan te passen dat het plan in overeenstemming is met hetgeen bij de zienswijze en de gronden in bijlage 1 is weergegeven en daarmee ex artikel 19.5 duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende monumentale bebouwing.



## **2.10.2 Gemeentelijke beantwoording zienswijze 10**

### **Ad a. Gemeentelijke reactie op aangedragen achtergronden en onderbouwing verzoek**

De gemeente wil er in de eerste plaats op wijzen dat de opgesomde feiten over het complex 'De Knapschinkel' voor het (ontwerp)bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' in het geheel niet relevant zijn. Hetzelfde geldt voor het onderdeel met bijbehorende bijlagen, waarin indiener ingaat op een zienswijze en beroepsprocedure tegen een niet meer geldend bestemmingsplan, op een overleg uit 2010, op vermeend kwijtraken van stukken door de gemeente en op bepaalde inspecties in de periode 2014-2016. Ook datgene wat indiener verstaat en opsomt onder invulling van de 'parapluplanherziening' met bijbehorende bijlagen heeft in het geheel géén relatie met het (ontwerp)bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'.

### **Ad b. Verzoek indiener zienswijze**

#### *Gemeentelijke overwegingen over verzoek*

Voor wat betreft het gedane verzoek, moet de gemeente constateren dat dit niet geheel duidelijk is. Het lijkt echter aannemelijk dat indiener artikel 19.5 uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' bedoelt en dat indiener vindt dat de gemeente alles wat indiener beschreven heeft, mogelijk moet maken met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'. En dat zou dan volgens indiener op basis van artikel 19.5 uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' duidelijk bijdragen aan de instandhouding van de ter plaatse aanwezige monumentale bebouwing.

#### *Gemeentelijke reactie op verzoek*

De zienswijze lijkt voort te komen uit het feit dat indiener thans allerlei activiteiten ontplooit en wenst te ontplooiën, die in strijd zijn met het geldende planologische regime. Tegen de indiener van de zienswijze loopt een handhavingzaak. Volgens de gemeente is een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd met het nieuwe bestemmingsplan, waarin de ambtshalve aanpassingen en wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en provinciale reactie worden verwerkt. Indien de wensen van indiener niet aan het bestemmingsplan voldoen, beschouwt de gemeente deze wensen als strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de ruimtelijke mogelijkheden geboden op basis van artikel 19.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' geldt dat deze volledig in stand blijven met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'. Hier kan indiener gebruik van maken, mits voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid van artikel 19.5 geformuleerde voorwaarden én het college van B&W in dit concrete geval / deze specifieke situatie tevens overtuigd is dat voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan oftewel heeft geen consequenties voor de inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

## **2.11 Beantwoording provinciale ambtelijke reactie**

### **2.11.1 Samenvatting provinciale ambtelijke reactie**

#### **a. In principe passen van maatwerkregeling in provinciale regelgeving**

De provincie geeft aan dat de 'maatwerkregeling' (op basis van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied) in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing ten principale past binnen het provinciale beleid. De provinciale regelgeving gaat uit van het basisprincipe van 50% sloop van de bestaande bebouwing bij vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op een vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel. In de plantoelichting staat echter terecht dat de provinciale regelgeving een uitzondering op dit basisprincipe (van 50% sloop) toestaat en instemt met een lager sloopperscentage, indien een andere vorm van ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Hierbij zijn wel onderstaande aandachtspunten relevant.

#### **b. Nadrukkelijke wens tot vroegtijdig overleg gemeente provincie**

De provincie heeft de nadrukkelijke wens om per casus vroegtijdig overleg te voeren tussen gemeente en provincie. Dit om te voorkómen dat tussen beide bestuurslagen verschil in inzicht bestaat over de vraag of daadwerkelijk voldoende kwaliteit wordt bereikt om van genoemde sloopregeling af te wijken.

#### **c. Ten onrechte door gemeente presenteren van sloop als negatief verschijnsel**

De provincie betreurt dat de gemeente sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing als een negatief verschijnsel presenteert, als uitsluitend een verlies aan kansen om nieuwe bedrijvigheid naar het buitengebied te trekken. Voor de provincie vormt sloop van het overschot aan onbenutte bebouwing de norm en hergebruik voor stedelijke functies de uitzondering. Bij de gemeente lijkt het omgekeerde aan de orde. De provincie ziet dit graag ietwat anders gepresenteerd.

Daaraan gerelateerd doet ze het verzoek om zowel in toelichting als regels sloop wel expliciet als doel te benoemen en wellicht nog explicieter in te gaan op de mogelijkheid van ontwikkeling op de ene locatie in ruil voor sloop op de andere. Het VAB-loket vormt hiervoor een instrument.

Voorts staat ten onrechte in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat het na agrarische bedrijfsbeëindiging niet overgaan van bedrijfsbebouwing naar andere boeren, leidt tot sloop van veel boerderijen. Van de agrarische bedrijven is dan wel 55% verdwenen, dat geldt zeker niet vanzelfsprekend voor de gebouwen.

#### **d. Wens tot monitoring en evaluatie bij nieuwe vormen van maatwerk**

Zowel provincie als gemeente zoekt naar nieuwe vormen van maatwerk voor de opgaven van het landelijke gebied. De planregeling voorziet terecht in de daarvoor noodzakelijke speelruimte. Om in de toekomst van de opgedane ervaringen te leren, wenst de provincie een vorm van monitoring en evaluatie in de plantoelichting op te nemen.

### **2.11.2 Gemeentelijke beantwoording provinciale ambtelijke reactie**

#### **Ad a. In principe passen van maatwerkregeling in provinciale regeling**

De gemeente neemt de opmerking van de provincie voor kennisgeving aan.

#### **Ad b. Nadrukkelijke wens tot vroegtijdig overleg gemeente provincie**

Naar aanleiding van deze provinciale wens past de gemeente het ontwerpbestemmingsplan aan. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' neemt de gemeente een extra voorwaarde op bij de toepassing van het maatwerkproces conform de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. Deze aanvullende voorwaarde betreft per casus de verplichting tot vroegtijdig overleg tussen gemeente en provincie. Doel hiervan is het bereiken van een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit en consensus over de concrete invulling / vorm hiervan. In de toelichting bij het definitieve bestemmingsplan wordt de, ook door de gemeente erkende, noodzaak tot voornoemde extra voorwaarde nader uiteengezet.

#### **Ad c. Ten onrechte door gemeente presenteren van sloop als negatief verschijnsel**

##### *Aanpassing toelichting naar aanleiding van provinciale reactie*

Naar aanleiding van de naar voren gebrachte inzichten van de provincie, past de gemeente de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan aan. In de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan geeft de gemeente aan dat sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing een zeer wenselijke ontwikkeling vormt en ook ontstening tot de gemeentelijke doelstellingen behoort. Dit doet niet af aan het feit dat de realisering van een echt bijzonder project, waarbij geen sloop plaatsvindt maar toch ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt, tevens nuttig / gewild kan zijn. De gemeente erkent dat nuancering op zijn plaats is voor wat betreft het belang dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt toegekend aan het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor stedelijke functies.

Daarnaast vult de gemeente naar aanleiding van de provinciale ambtelijke reactie de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan aan door hierin in te gaan op de mogelijkheid van ontwikkeling op de ene locatie in ruil voor sloop op de andere. Tevens wijst de gemeente daarbij op de rol die het VAB-loket daarin kan vervullen. De huidige planregels in de geldende bestemmingsplannen staan niet in de weg aan deze gang van zaken en behoeven daarom geen aanpassing op dit punt.

Tot slot wijzigt de gemeente naar aanleiding van de provinciale ambtelijke reactie de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het volgende. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de opmerking geschrapt dat het na agrarische bedrijfsbeëindiging niet overgaan van bedrijfsbebouwing naar andere boeren, leidt tot sloop van veel boerderijen.

##### *Aanpassen regels naar aanleiding van provinciale reactie*

Mede naar aanleiding van deze zienswijze en tevens ambtshalve past de gemeente de planregels aan. Bij nader inzien houdt ze volledig vast aan de nu geldende wijzigingsregels naast de, bij gemeentelijk en provinciaal goedvinden, geïntroduceerde mogelijkheid tot het doorlopen van het 'maatwerkproces' op basis van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. De nu geldende wijzigingsregels voor voormalige agrarische bedrijfspercelen en bedrijfsgebouwen in de momenteel vigerende bestemmingsplannen voor het

buitengebied functioneren namelijk goed. Deze bestaande wijzigingsregels hanteren de sloopverplichting als uitgangspunt voor toename van ruimtelijke kwaliteit.

Uit het voorgaande blijkt dat het na de inwerkingtreding van het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' formeel mogelijk is om op twee wijzen nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid te vestigen op een voormalig agrarisch bouwvlak en / of in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In de eerste plaats op de 'oude' wijze, die is opgenomen in de nu geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Deze gaat uit van de besproken sloopverplichting en kan vrijwel altijd worden toegepast. In de tweede plaats via het genoemde 'maatwerkproces' op basis van de Omgevingsvisie Kromme Rijgebied, waarvan toepassing slechts in uitzonderlijke situaties mogelijk is.

#### **Ad d. Wens tot monitoring en evaluatie bij nieuwe vormen van maatwerk**

Naar aanleiding van de provinciale opmerking vult de gemeente de toelichting aan en besteedt in de plantoelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan de nodige aandacht aan de bedoelde vorm van monitoring en evaluatie.

#### **Conclusie**

De provinciale vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.4 'Vrijkomende agrarische bebouwing':

- opgenomen dat sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing een zeer wenselijke ontwikkeling vormt en dat ontstening tot de gemeentelijke doelstellingen behoort;
- nader ingegaan op de mogelijkheid tot ontwikkeling op de ene locatie in ruil voor sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing op de andere locatie. Daarbij wordt ook gewezen op de rol die het VAB-loket daarin kan vervullen;
- opgenomen en toegelicht dat overleg tussen gemeente en provincie per casus en in een vroegtijdig stadium noodzakelijk is in het geval van een 'maatwerkproces', zoals bedoeld in de Omgevingsvisie Kromme Rijgebied;
- opgenomen en toegelicht dat de gemeente toch volledig vasthoudt aan de nu geldende wijzigingsregels naast de geïntroduceerde mogelijkheid tot het doorlopen van voornoemd 'maatwerkproces';
- de opmerking geschrappt dat het na agrarische bedrijfsbeëindiging niet overgaan van bedrijfsbebouwing naar andere boeren, leidt tot sloop van veel boerderijen.

In de planregels van het bestemmingsplan wordt in de wijzigingsregels onder 'Wijzigingsbevoegdheid':

- de bestaande wijzigingsregels (met eis van ontstening) ongewijzigd gehandhaafd, maar een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor wijzigingen volgens de Omgevingsvisie Kromme Rijgebied;
- onder de bepalingen ten aanzien van het 'maatwerkproces', zoals bedoeld in paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie Kromme Rijgebied,

een overlegverplichting opgenomen tussen gemeente en provincie Utrecht.

### **3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN**

#### **3.1 Ambtelijke aanpassingen in toelichting bestemmingsplan**

Het college van burgemeester en wethouders voert ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verscheidene tekstuele aanpassingen op ondergeschikte aspecten door in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast neemt het college een hoofdstuk op over de ingediende zienswijzen. De voorliggende 'Nota van zienswijzen' wordt in de bijlagen bij de plantoelichting opgenomen.

#### **3.2 Ambtelijke aanpassingen in regels bestemmingsplan**

Het college van burgemeester en wethouders past in de verschillende agrarische bestemmingen de regeling van het medegebruik van het agrarische bouwperceel voor nevenactiviteiten aan. Bouwperceel wordt bouwvlak, waardoor de nevenactiviteiten hierbinnen dienen plaats te vinden. Uitzonderingen hierop vormen de uitoefening van poldersport en het kamperen in uitsluitend een tent, niet een caravan (bouwwerken ten behoeve van poldersport en kamperen moeten wel binnen het bouwvlak staan).

De tweede ambtshalve wijziging van de planregels behelst het toevoegen van de woorden 'per persoon' in de definitie van 'kortdurend toeristisch nachtverblijf'. Dit wordt dan: "recreatief nachtverblijf met een duur van maximaal twee weken per persoon in een periode van een half jaar, waaronder in ieder geval niet is begrepen tijdelijk verblijf zonder recreatief motief of tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten".