

**BESLUITENLIJST**

Voorronde Open Huis

Datum: 20 april 2017

Onderwerp: Discussienota Paraplubestemmingsplan Buitengebied Bunnik

<p>Voorzitter: dhr. P. Lakerveld          Griffier: mw. L. van Beek          Leden: mw. H.J. Mourits (P21), dhr. F.C.M. Pouw (De Liberalen), mw. H.J. Visser (CDA)          Portefeuillehouder: mw. H.M. Spil          Ambtelijke ondersteuning: mw. M. de la Croix          Insprekers: -</p>	
<p>Korte samenvatting bespreking:</p>	<p><u>De voorzitter</u> opent de vergadering en heet iedereen welkom. Onderwerp van deze vergadering is Discussienota Paraplubestemmingsplan Buitengebied Bunnik.</p> <p><u>Wethouder Spil</u> licht toe dat de voorliggende thema's kort worden toegelicht, waarna de raadsleden erop kunnen reageren. Vervolgens wordt het ambtelijk verder uitgewerkt, waarbij de opmerkingen van de raadsleden worden meege-nomen. Het uitgewerkte voorstel komt op een later moment bij de raad terug en kan in een informatief Open Huis worden besproken voordat het ter besluitvor-ming aan de raad wordt voorgelegd.</p> <p><u>Mevrouw De la Croix</u> legt uit dat een paraplubestemmingsplan een herziening is van één of meerdere bestemmingsplannen op een aantal thema's. In het buitengebied zou het gaan om de herziening van één bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 op enkele thema's. Op andere thema's blijft het huidige bestemmingsplan gelden.</p> <p>Een paraplubestemmingsplan is wenselijk om de geldende regeling enigszins te flexibiliseren en om sneller en/of meer ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen creëren. Dit zou kosten en tijd voor zowel de ondernemer als de gemeente kun-nen besparen. Met een paraplubestemmingsplan wordt vooruitgelopen op de totstandkoming van omgevingsplannen.</p> <p>Bij de gekozen thema's gaat het om veel voorkomende initiatieven en 'proble-matiek'. Voor de meeste thema's is er al een idee hoe het beter zou kunnen. Deze zijn klaar voor opname in het paraplubestemmingsplan. Dikwijls wordt het verruimde beleid wel toegepast, maar dat moet dan via een extra procedure. Daarbij heeft de raad gevraagd of regels kunnen worden versoepeld.</p> <p><i>Thema 1: Kamerbewoning</i>  <i>Dit is in het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Voorgesteld wordt het mogelijk te maken met een binnenplanse afwijking. Een onzelfstandige woon-ruimte mag niet te klein zijn. Omwonenden mogen er geen last van hebben. Het moet voldoen aan de regionale Huisvestingsverordening.</i></p> <p><u>Mevrouw Mourits</u> heeft niet paraat wat er in de regionale Huisvestingsverorde-ning staat op het punt van kamerbewoning. Wat is de minimale oppervlakte? Hoeveel kamers mogen worden verhuurd? Moet de eigenaar er ook wonen?</p> <p><u>Mevrouw Visser</u> vraagt of er een limiet wordt gesteld aan het aantal kamers dat mag worden verhuurd. Mede gezien het tekort aan goedkope woningen, is dit een thema dat moet worden opgenomen.</p> <p><u>Mevrouw De la Croix</u> wijst erop dat in deze regio een tekort is aan goedkope woonruimte. Voordat onzelfstandige woonruimte wordt aangeboden, moeten huizen aan bepaalde voorwaarden worden getoetst.</p>

Gedacht wordt aan een minimale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>. Het is niet de bedoeling dat het bedrijfsmatig gaat gebeuren of dat er huisjesmelkers optreden.

*Thema 2: Woningsplitsing*

*In het buitengebied is zo min mogelijk bewoning gewenst, maar soms zijn woningen zo groot dat woningsplitsing mogelijk is. Dat is in het huidige bestemmingsplan alleen toegestaan bij voormalige agrarische bedrijfswoningen. Voorgesteld wordt het via een binnenplanse afwijking toe te staan bij zowel voormalige agrarische bedrijfswoningen als bij burgerwoningen. Het moet noodzakelijk zijn voor het behoud van karakteristieke bebouwing. Het mag geen uitbreiding van bebouwing zijn. Het mag geen belemmering van agrarische bedrijven in de omgeving zijn.*

Mevrouw Mourits wijst erop dat P21 altijd tegen meer woningen in het buitengebied is geweest en twijfelt of dit wenselijk is. Als woningen worden gesplitst, betekent dit dat er meer mensen gaan wonen wat meer verkeersbewegingen zal geven. Zij gaat ervan uit dat per geval zorgvuldig wordt bekeken of het nodig is voor de economische levensvatbaarheid en wacht de definitieve verdieping af.

Mevrouw Visser realiseert zich dat veel grote boerderijen of woningen kunnen worden gesplitst. Het CDA is het niet eens met de bezwaren van P21 dat er meer mensen en autobewegingen komen, omdat het buitengebied dit prima aankan. Er zijn wettelijke regels waaraan een woning moet voldoen, dus wellicht kunnen bewoners een schuur bouwen bij een gesplitste woning.

De heer Pouw vindt de economische levensvatbaarheid ook in het buitengebied erg belangrijk. Als deze uitbreiding daarbij past, is dat akkoord.

Wethouder Spil vult aan dat het niet de bedoeling is dat ineens veel huizen worden gesplitst, maar er zijn voorbeelden waarbij het realistisch is om woningen te splitsen. Sommige grote boerderijen kunnen daarmee behouden blijven.

*Thema 3: Mantelzorg*

*Op dit moment is het niet rechtstreeks toegestaan. Voorgesteld wordt het via een binnenplanse afwijking wel mogelijk te maken. De regeling voor mantelzorg kan worden geschrapt, omdat de WABO vergunningvrije mogelijkheden in het leven heeft geroepen waaraan het bestemmingsplan niets meer heeft toe te voegen.*

Mevrouw Visser informeert of de regels in het Bor daarvoor in de plaats komen.

Mevrouw De la Croix verwijst naar bijlage 2 van het Bor, waarin staat wat vergunningvrij is. Voor wat vergunningvrij mogelijk is, is geen regel in het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan moet niet in strijd met het Bor zijn. Met het Bor kunnen alle bouwbehoeften voor mantelzorg worden geregeld.

Wethouder Spil vult aan dat de huidige regelgeving ervoor zorgt dat mantelzorg alleen als mantelzorg kan worden toegevoegd. Zodra de noodzaak voorbij is, moet het worden weggehaald.

Mevrouw Mourits vindt de uitleg duidelijk. P21 is voor mantelzorg. Het is goed dat het een wettelijke regeling is geworden. Hoe wordt hierop gehandhaafd? Gaat de gemeente controleren of een unit daadwerkelijk wordt gebruikt voor mantelzorg?

De heer Pouw stelt vast dat andere regelgeving de regeling Mantelzorg overbodig maakt. Het is goed als met minder regels kan worden volstaan.

Wethouder Spil bevestigt dat de regeling Mantelzorg niet in het paraplube-

stemmingsplan hoeft te worden opgenomen.  
Handhaving gebeurt, zoals het nu ook gaat, door middel extra ogen en oren in de omgeving die signalen aan de gemeente afgeven.

*Thema 4: Plattelandswoning*

*Hiervoor is niets geregeld in het huidige bestemmingsplan. De plattelandswoning is geïntroduceerd in een nieuwe wet uit 2013. Voorgesteld wordt een plattelandswoning rechtstreeks mogelijk te maken. Dit doet zich vaak voor bij agrarische bedrijven die twee bedrijfswoningen hebben, waarvan één bedrijfswoning overbodig wordt. Er mag iemand gaan wonen zonder binding met het agrarische bedrijf, maar de woning hoeft niet te worden beschermd tegen de invloed van het oorspronkelijke agrarische bedrijf. Iemand mag een plattelandswoning niet verkopen en vervolgens een nieuwe agrarische bedrijfswoning aanvragen.*

Mevrouw Mourits gaat er vanuit dat dit goed zal worden geregeld.

Mevrouw De la Croix geeft aan dat hiermee wordt voorkomen dat er bebouwing bijkomt, en dat hiermee wordt gezorgd voor een nuttige herbestemming van overbodig geworden agrarische bedrijfswoningen.

*Thema 5: Veldschuren*

*In de huidige situatie blijkt dat een aantal veldschuren met een agrarische bestemming in de praktijk worden gebruikt voor opslag en stalling. Voorgesteld wordt het feitelijke gebruik te volgen en rechtstreeks toe te staan dat die schuren worden gebruikt voor opslag en stalling. De veldschuren moeten legaal zijn gebouwd en mogen niet worden uitgebreid of opnieuw gebouwd.*

Mevrouw Mourits neemt aan dat er wel regels komen over wat er mag worden opgeslagen. Handhaving is duidelijk een punt van aandacht.

Mevrouw De la Croix erkent dat handhaving belangrijk is om te beoordelen of schuren daadwerkelijk worden gebruikt waarvoor ze zijn bedoeld.

*Thema 6: Parkeren*

*Volgens het huidige bestemmingsplan moet worden gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein bij nieuwbouw. Voorgesteld wordt de regels zo aan te scherpen dat niet alleen bij bouwen, maar ook bij gebruikswijziging of functiewijziging moet worden gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.*

Mevrouw Visser kan zich wel iets voorstellen bij deze maatregel. Als buiten het eigen terrein wordt geparkeerd, dan is dat vaak langs de kant van de weg.

Mevrouw Mourits is hier voor.

*Thema 7: Aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten*

*Dit is volgens jurisprudentie onlosmakelijk aan de woonfunctie verbonden en kan niet worden verboden. Voorgesteld wordt dit te verruimen tot maximaal 40% (nu 30%) van de vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m<sup>2</sup> (nu 60 m<sup>2</sup>) en bij percelen groter dan 1500 m<sup>2</sup> een maximum van 150 m<sup>2</sup>. In het huidige bestemmingsplan mag alleen de bewoner werkzaam zijn. Voorgesteld wordt toe te staan dat nog twee personen werkzaam zijn. De woonfunctie blijft het belangrijkste. Mensen in de omgeving mogen geen last hebben van aan huis gebonden beroepen. Detailhandel is niet toegestaan en het verkeer moet op een normale manier worden afgewikkeld.*

Mevrouw Visser kan zich hierin vinden.

Mevrouw Mourits denkt dat het geen onredelijk voorstel is als dit de economi-

sche bedrijvigheid in het buitengebied ten goede komt. Ook hier blijft handhaving van belang.

*Thema 8: Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf*

*Nevenactiviteiten (paardenpension, kinderboerderij, natuureducatie) worden nu per afwijking/bevoegdheid toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf. Voorgesteld wordt nevenactiviteiten rechtstreeks toe te staan. Het betreft agrarische verwante, recreatieve en op zorg gerichte nevenactiviteiten, opslag en stalling en/of een combinatie daarvan. Er zijn strikte regels voor de maximale omvang. De agrarische functie blijft vooropstaan. Er worden eisen gesteld aan de inpassing. Het is niet de bedoeling dat de bebouwing wordt uitgebreid; dat kan alleen onder uitzonderlijke voorwaarden. Nevenactiviteiten zijn vaak nodig om agrarische bedrijven te kunnen behouden en een zekere vitaliteit van het platteland te kunnen garanderen.*

Mevrouw Visser vindt het passend binnen dit plan als de procedure korter kan worden om hetzelfde te bereiken.

Mevrouw Mourits laat weten dat, voor zover zij nu kan overzien, P21 hier niet tegen is. Ook hier is handhaving heel belangrijk.

*Thema 9: Recreatief nachtverblijf (B&B)*

*In het huidige bestemmingsplan wordt B&B toegestaan. Voorgesteld wordt om het voor burgerwoningen onder te brengen bij aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Grote voormalige agrarische bedrijfswoningen mogen tot maximaal 300 m<sup>2</sup> gaan. Voor agrarische bestemmingen wordt voorgesteld B&B onder te brengen bij nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf.*

Mevrouw Visser vindt het terecht dat het niet alleen aan agrariërs is voorbehouden om een B&B te exploiteren. Vindt dit een goede ontwikkeling.

Mevrouw Mourits is absoluut voor meer recreatie en B&B-mogelijkheden in het buitengebied. P21 heeft geen bezwaar.

De heer Pouw denkt dat het bijdraagt aan de economische levensvatbaarheid.

*Thema 10: Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing*

*In het huidige bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor het wijzigen van de bestemming van een agrarisch perceel naar een agrarisch bouwvlak. middels een wijzigingsbevoegdheid. Er kunnen meerdere soorten bebouwing voor in de plaats komen. De oppervlaktes liggen duidelijk vast. Voorgesteld wordt dat het in de eerste plaats niet gaat om 'ontstening' maar om toevoeging van ruimtelijke en functionele kwaliteit. Dit is ontleend aan de Omgevingsvisie. Jaarlijks vallen ongeveer twee à drie agrarische bedrijven vrij welke niet in verval mogen raken, maar een functie moeten krijgen. Dit moet nog nader worden geconcretiseerd.*

Mevrouw Visser stelt vast dat dit aansluit bij de nieuwe Omgevingsvisie. Volgens haar is afgesproken dat in maatwerkgroepen aan de slag wordt gegaan met die vrijkomende agrarische bebouwing en het zoeken naar een nieuwe bestemming. Hierbij wordt dan ook gekeken naar ruimtelijke kwaliteit en inpassing in het landschap. Er moet dan ook input komen van mensen die meekijken en meedenken. Dit lijkt haar een goed voorbeeld van de werkwijze die is afgesproken met de drie gemeenten.

Mevrouw Mourits sluit zich aan bij de opmerking van mevrouw Visser.

Zij wil omschreven zien waaraan het college denkt en wat mogelijk zou zijn binnen vrijkomende agrarische bebouwing. Wellicht hoeven niet alle schuren en gebouwen te blijven bestaan. De ruimtelijke kwaliteit is erg belangrijk en moet

misschien worden bekeken door een landschapsarchitect. Zij neemt aan dat dit nog nader wordt uitgewerkt.

Wethouder Spil bevestigt dat. Het staat in de Omgevingsvisie. Het wordt een onderdeel van de maatwerktrajecten. Zij wil vooraf kijken of er zaken zijn die geen maatwerk hoeven te worden omdat ze vaak voorkomen. Zij kan niet zeggen hoe dat eruit komt te zien. Bij de volgende versie kan worden gediscussieerd over feitelijkheden.

De heer Pouw denkt dat dit zeker onderdeel moet zijn van deze nota.

*Thema 11: Duurzaamheid*

*In het huidige bestemmingsplan zijn geen regels toegesneden op duurzaamheid. Voorgesteld wordt via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid duurzaamheidsinitiatieven onder voorwaarden te faciliteren. Hierbij kan worden gedacht aan zonneveldjes of batterijen voor warmte-/koudeopslag.*

De heer Pouw vindt dat een goed plan.

Mevrouw Mourits wijst erop dat P21 erg voor het bevorderen van duurzaamheid en milieumaatregelen is. Daar horen ook zonnecollectorveldjes bij en misschien zelfs windmolens. Zij is benieuwd wat hieruit gaat komen.

De voorzitter vat samen dat elf thema's zijn besproken. Het thema mantelzorg wordt niet in het paraplubestemmingsplan opgenomen, omdat de bestaande regelgeving dat afdekt.

De raadsleden hebben aanvullende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Deze worden door het college en de ambtenaren meegenomen bij de uitwerking. In een volgende ronde kan concreter over de inhoud worden gediscussieerd.

Zijn er nog andere thema's die moeten worden toegevoegd dan wel uitgewerkt?

Mevrouw Visser realiseert zich dat in het buitengebied wordt gezocht naar kleinschalige recreatieve ontwikkelingen. Is er behoefte aan een kleine natuurcamping? Zij kan zich voorstellen dat dat nog een thema zou kunnen zijn en dat het de moeite waard is om nader uit te werken.

Mevrouw De la Croix laat weten dat kamperen bij een boer valt onder nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Zij weet niet of het mogelijk is bij een burgerwoning.

Wethouder Spil neemt dit mee.

De voorzitter stelt vast dat de lijst wordt aangevuld met *thema 12: natuurcamping bij bebouwing*.

De heer Pouw vraagt hoe flexibel of statisch deze lijst is. Wat wordt er gedaan als er zich volgende week iemand meldt met een nieuw onderwerp?

Wethouder Spil wijst erop dat op dit moment de huidige wetgeving van toepassing is. Deze lijst kan op ieder gewenst moment worden aangepast.

Mevrouw Mourits constateert dat het een verruiming is van de planologische mogelijkheden. Dat is goed voor de ondernemers en daardoor voor de hele samenleving van Bunnik. Als ondernemers/agrariërs meer kansen en mogelijkheden krijgen, kan daar wellicht iets voor worden teruggevraagd. Zij denkt hierbij bijvoorbeeld aan een bijdrage aan een nieuw klompenpad. Kan dat worden meegenomen?

	<p><u>Wethouder Spil</u> heeft daar een ander beeld bij. Het is goed als er meer recreatieve mogelijkheden in het buitengebied komen. Via de toeristenbelasting zijn er inkomsten voor de gemeente. Dat kan vervolgens worden geïnvesteerd in onder andere klompenpaden. Zij wil de ondernemers daar niet direct mee belasten.</p> <p><u>De voorzitter</u> geeft de raadsleden de gelegenheid om meer in het algemeen op het plan te reageren.</p> <p><u>De heer Pouw</u> meldt dat De Liberalen met genoeg hebben kennisgenomen van deze nota. Luisteren naar wat er leeft, vertrouwen, eigen verantwoordelijkheden geven aan inwoners c.q. ondernemers, flexibilisering, liberalisatie: allemaal prima. De Liberalen gaat ervan uit dat dit zal bijdragen aan de levensvatbaarheid van het agrarische buitengebied. Het college moet hier vooral mee verder gaan. Het sluit goed aan bij wat er landelijk c.q. vanuit de provincie wordt gepropageerd als het gaat over Omgevingsvisie en Omgevingswet. Ook daar is het de bedoeling dat de samenleving de ruimte krijgt om zelf het een en ander te bepalen, dat er ruimere kaders worden gesteld, dat er vertrouwen wordt gesteld in inwoners en dat er eigen verantwoordelijkheden worden gegeven aan inwoners, dat er meer wordt ingespeeld op actief burgerschap en dat de controle achteraf plaatsvindt. Tijdens de recente Dag van de Ruimtelijke Kwaliteit bij het provinciehuis van Utrecht werd duidelijk gesteld dat de overheid meer moet loslaten op basis van vertrouwen. Dit plan sluit hier mooi op aan. Vertrouwen en controle worden in één zin genoemd. Hoe gaat het college controleren en hoe zal zich dat verhouden tot het genoemde vertrouwen? Wat is de planning van het college met betrekking tot de verdere uitvoering hiervan? Spreker verwijst naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018. De Liberalen wil eerst het uitgewerkte voorstel zien, voordat erover wordt besloten. Het antwoord op de nu voorliggende vraag kan hij met "ja" beantwoorden.</p> <p><b>T</b> <u>Wethouder Spil</u> kan nu geen antwoord geven op de vraag over de planning, maar moet dat ambtelijk afstemmen. Zij informeert de raad hierover. De toezichthoudende taken gaan met de nieuwe Omgevingswet veranderen. De gemeente moet bekijken hoe dat moet worden ingericht. Nu is er aan de voorkant een strenge poort en zijn er mensen die in het buitengebied rondrijden. Signalen zijn heel belangrijk. Het komende jaar moet dit worden omgedraaid en moet tot een structurele kijk op handhaving aan de achterkant worden gekomen. Zij kan niet zeggen hoe dat precies wordt vormgegeven. Voorlopig wordt de handhaving in eigen huis gehouden totdat duidelijk is wat de Omgevingswet gaat betekenen en wat het voor Bunnik gaat betekenen. De Omgevingswet staat voor 2019 geagendeerd, maar dit kan ook 2020 worden. Zij wil niet te hard lopen, maar zal met een helder plan komen voordat de Omgevingswet ingaat.</p> <p><u>De heer Pouw</u> ziet het uiteindelijke voorstel graag tegemoet. Hij verzoekt de wethouder daarbij aandacht te geven aan de controleparagraaf en hoe zich dat verhoudt tot het vertrouwen.</p> <p><u>Mevrouw Visser</u> heeft in grote lijnen gezegd dat het college op de goede weg is met deze onderwerpen. De brainstormsessies zijn alweer ruim twee jaar geleden geweest. In oktober 2016 stond het paraplubestemmingsplan al op de raadsagenda. Nu blijkt dat er slechts een inventarisatie van de onderwerpen is gedaan. Dat viel het CDA tegen en baart zorgen. Gaat uitstel niet zorgen voor afstel?</p> <p>Deze vraag kwam mede naar boven vanwege Buurtplan Vinkenburg. Ook daar zijn thema's als woningsplitsing, plattelandswoning, kamerbewoning en bedrijvigheid aan huis aan de orde. Buurtplan Vinkenburg is een paar jaar geleden ontstaan omdat het college inwoners van Odijk heeft uitgenodigd met hun plannen te komen. Het plan is opgenomen in de Ruimtelijke Agenda die met de pro-</p>
--	--

	<p>vincie is opgesteld als ontwikkelopgave. Voor Bunnik is een lijstje met ontwikkelopgaven opgenomen, maar ook het Buurtplan Vinkenburg. Dat was een helder proces dat een paar jaar geleden op gang is gekomen. Nu zijn de laatste berichten dat die mensen te horen hebben gekregen dat het plan geen doorgang kan vinden, terwijl het voor vanavond op de conceptagenda stond. Kan de wethouder bevestigen dat het plan inderdaad niet doorgaat? Hoe is dat besluit genomen? Wat is de rol van de raad daarin?</p> <p><u>Wethouder Spil</u> biedt haar excuses aan voor het feit dat het nu dit stadium heeft. Zij verzekert de raadsleden dat voor dit plan van uitstel geen afstel komt. De situatie van het Buurtplan Vinkenburg is iets genuanceerder dan mevrouw Visser nu doet voorkomen. De kaders werden op sommige punten te ruim genomen. Ook de ontwikkelingen van Odijk-West hebben invloed gehad op het Buurtplan. De terugkoppeling van de bijeenkomst wordt door het college besproken en er wordt gekeken hoe ermee wordt verdergegaan. Een deel van de plannen is wel degelijk mogelijk, een deel van de plannen moet wachten tot de grote ontwikkelingen duidelijk zijn en een deel van de plannen is onmogelijk. Dat is uitgebreid aan de mensen toegelicht.</p> <p>Het college bespreekt hoe het wordt ingebracht in de raad. Zij verwacht dat ook nog met de initiatiefnemers wordt gesproken.</p> <p><u>Mevrouw Mourits</u> spreekt woorden van dank uit voor de heldere presentatie die veel duidelijk heeft gemaakt. P21 kan zich erin vinden dat er een paraplubestemmingsplan komt. Het kan verder worden uitgewerkt.</p> <p><u>De voorzitter</u> stelt vast dat het paraplubestemmingsplan nader wordt uitgewerkt. De wethouder laat nog weten wat de planning is. Hij bedankt iedereen voor de discussie en sluit de bijeenkomst.</p>
Besproken in technisch overleg d.d. 11 mei 2017	Vastgesteld d.d. 11 mei 2017