



BESLUITENLIJST

Voorronde Open Huis

Datum: 7 juni 2018

Onderwerp: Voorstel vaststelling bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a en Herenstraat 44' ten behoeve van verplaatsing loonwerkersbedrijf uit Werkhoven

Voorzitter: dhr. P. Lakerveld
Griffier: mevr. H.R.E. Hofland

Aanwezigen: dhr. H.J. Hoitink (De Liberalen), mevr. W. Zuidweg (P21), dhr. C.J. Kool (CDA)
Voorts aanwezig: mevr. M. Balkema
Insprekers: dhr. S. Roelofsen (namens omwonenden) en dhr. Van Arendonk (Buro SRO namens Van Impelen)

Portefeuillehouder: dhr. J.J. Eijbersen (namens mevr. H.M. Spil)

<p>Korte samenvatting bespreking:</p>	<p><u>De voorzitter</u> opent de vergadering en heet iedereen welkom.</p> <p><u>Dhr. Eijbersen</u> licht toe dat dit voorstel eerder in het Open Huis is besproken als discussienota. Er was toen een positieve grondhouding ten aanzien van het voorstel, omdat hierdoor verkeer uit de dorpskern verdwijnt en er woningbouw kan plaatsvinden op de plek waar nu het loonwerkersbedrijf staat.</p> <p><u>Dhr. Roelofsen</u> spreekt in namens de omwonenden van de Schadewijkerweg. Specifiek namens de familie Van Rooijen.</p> <p>Dhr. Roelofsen zegt: namens de omwonenden van de Schadewijkerweg, die ook de zienswijze via Lanen en Standhardt advocaten hebben ingediend, wil ik uitleg geven over ons inzicht dat het oordeel over de wijziging van de bestemming aan de Schadewijkerweg niet objectief is, dat dit blijkt uit het feit dat de wijziging recht tegenover de plannen en regels van het buitengebied staat en dat bezwaarlijke opmerkingen te makkelijk aan de kant worden geschoven. Ik sluit af met een conclusie van ons verhaal.</p> <p>Het oordeel over de wijziging van het bestemmingsplan is niet objectief. De firma Van Impelen voert haar bedrijfsactiviteiten uit in de kern van Werkhoven. De grote machines zijn onhandig in de dorpskern. De gemeente Bunnik heeft een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de firma Van Impelen om ervoor te zorgen dat de bedrijfsactiviteiten in Werkhoven staken. Het idee is om het loonbedrijf te verplaatsen naar de Schadewijkerweg.</p> <p>Zou de gemeente Bunnik instemmen met de plannen van de firma Van Impelen aan de Schadewijkerweg, als de loods en activiteiten in Werkhoven zouden blijven bestaan? Of zelfs de situatie in Werkhoven geen rol had gespeeld? De getekende overeenkomst bewijst dat het antwoord op deze vraag met 'nee' beantwoord moet worden. We kunnen daarom vaststellen dat de activiteiten niet los van elkaar kunnen worden gezien. De omwonenden hebben echter niets te</p>
---------------------------------------	---

	<p>maken met de situatie in Werkhoven en willen dat de bestemmingsplanwijzigingen objectief worden beoordeeld, en niet in het licht van de situatie van Werkhoven.</p> <p>Dit is ons inziens ook de taak van de gemeente om objectief te zijn en op te komen voor haar bewoners. Deze overeenkomst en de besluitvorming rondom deze bestemmingsplannen lijken verdacht veel op 'koehandel' en de omwonenden rondom de Schadewijkerweg zijn op deze manier de dupe.</p> <p>Als gevolg van deze gang van zaken wordt er door de gemeente Bunnik te makkelijk ingestemd met de plannen. Dit blijkt uit twee zaken: 1. De wijzigingen druisen in tegen eerdere plannen en regels voor het buitengebied en 2. Bezwaren worden te gemakkelijk aan de kant geschoven. Hierover geef ik een aantal voorbeelden: de rest van onze bezwaren zijn te vinden in de nieuwe notitie van dhr. Obbink van Lanen en Standhardt advocaten.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Normaal gesproken is de maximale uitbreiding van een bestemming een uitbreiding van 20%. Door de uitbreiding naar 17.000 m² gaat niet alleen deze regel ruimschoots aan diggelen, maar zijn er meer implicaties. Aan de Schadewijkerweg vestigt zich geen agrarisch loonbedrijf maar een bedrijf dat naast agrarische bedrijfsactiviteiten ook wegenbouw en andere activiteiten uitvoert. Dit is helemaal niet de bedoeling in het landelijk gebied. De agrarische werkzaamheden van de firma Van Impelen passen prima in de huidige bebouwing aan de Schadewijkerweg, de uitbreiding faciliteert slechts de andersoortige werkzaamheden. b. Er wordt verteld dat er geen alternatieve mogelijkheden voor de firma Van Impelen waren in het verleden een andere locatie te zoeken, waardoor er economische noodzaak ontstaat om aan de Schadewijkerweg af te wijken van de grens van 20% uitbreiding. Echter is er in het verleden een MOB terrein gekomen vlakbij, waar de firma Van Impelen ook had kunnen zitten. Onderhandelingen over het MOB terrein met de firma van Impelen zijn niet gekomen tot overeenstemming. Maar ook recent is er aan de firma een terrein aangeboden aan de parallelweg naast de A12. Echter werd deze locatie zonder opgaaf van redenen door de firma terzijde geschoven. Deze ontwikkelingen zijn erg belangrijk, want vervolgens geeft de provincie aan dat gezien het gebrek aan alternatieve locaties en de omstandigheden in Werkhoven de economische noodzaak aannemelijk wordt geacht en er wordt ingestemd met de overschrijding van 20%. Het eerste is naar ons inzicht echter niet waar en het tweede heeft feitelijk niets met de Schadewijkerweg te maken en zou geen rol mogen spelen. c. De Burgweg en andere wegen in het buitengebied moeten autoluw worden, het karakter moet worden beschermd, uitgebreide plannen zijn geschreven ten aanzien van het landelijke gebied, zowel door de gemeente als de provincie. Deze doelstellingen worden blijkbaar direct overboord gegooid zodra er andere belangen van de gemeente Bunnik meespelen. d. De Burgweg lijdt door een omgeving waar veel bouwplannen zijn voor de toekomst zoals de Vinkenburg, Odijk-West en het Burgje. Hoewel een aantal van deze plannen niet door is gegaan in het verleden, staat het bouwen van woningen sinds 2017 weer op de agenda en alleen om de reden dat de ontwikkeling en het verloop hiervan nog onduidelijk is, wordt er hier verder niet meer naar gekeken en wordt het gelaten voor wat het is. Dit lijkt ons echter juist een taak van de gemeente, namelijk 'verder kijken dan de neus lang is', want je voelt op je klompen aan dat naast de huidige plannen er nog wel meer bouwplannen zullen komen op lange termijn en dan zit de gemeente weer met hetzelfde probleem, zoals nu in Werkhoven. Een groot bedrijf in het dorp. e. Er wordt beschreven dat de hoogte van de loods (liefst 9 meter) nodig
--	---

is omdat er een hakselaar in het arsenaal zit. Een hakselaar heeft echter een hoogte van circa 3,5 a maximaal 4 meter.

- f. De loods is groot maar niet vreemd in de omgeving en wordt aan het zicht onttrokken door beplanting. De enorme loods is straks niet meer te zien. Behalve voor de burens, want de schuur komt op 5 meter afstand van de erfgrans te staan, maar daar lijkt niet bij stil te worden gestaan.

Conclusie

Het voelt alsof er een wedstrijd wordt gespeeld tussen Ajax en Feyenoord en de scheidsrechter uit Amsterdam komt. Het resultaat is dat de firma Van Impelen de onhoudbare situatie in Werkhoven in zijn voordeel gebruikt om de regels te buigen. De maximale uitbreiding van 20% wordt stiekem om en nabij 300% uitbreiding, zodat er een megalomane loods en bedrijfsterrein verrijst van onschatbare waarde voor de firma Van Impelen. De gemeente faciliteert het geheel want het is blij het probleem in Werkhoven op te lossen en tegelijkertijd een stuk grond te kunnen verkopen aan projectontwikkelaars die ook betrokken zijn bij dit project. Allemaal winnaars en met name winnaars op economisch vlak.

Dit voelt niet goed, en het gaat om meer dan gevoel. De omwonenden lijden schade aan de woningen en in het bijzonder de aanwonenden van het betreffende perceel aan de Schadewijkerweg zullen door al deze snode plannen economische schade van tonnen oplopen. De bewoners zien de waarde van de woning in de markt kelderen omdat de doelgroep van ruimtelijk en landelijk wonen niet meer geïnteresseerd zal zijn in de locatie door een nieuwe 'domper op Odijk' in de vorm van de loods van de firma Van Impelen. Met name de woning van de aanwonende familie Van Rooijen is vrijwel onverkoopbaar. Als de bestemmingswijziging wordt vastgesteld, zoals nu voorgenomen zullen de bewoners het daar niet bij laten.

Dhr. Hoitink dankt dhr. Roelofsen voor zijn inbreng.

Hij vraagt of er overleg heeft plaatsgevonden met de firma Van Impelen. Van Impelen wilde de woning van de familie Van Rooijen kopen.

Dhr. Roelofsen antwoordt dat er overleg is geweest, maar dat dit niet tot resultaat heeft geleid. De meningsverschillen over de waarde van de woning zijn te groot.

Mevr. Zuidweg merkt op dat dhr. Roelofsen in zijn pleidooi spreekt over een maximale uitbreiding van 20% maar dat deze uitbreiding stiekem 300% wordt. Zij vraagt om een toelichting.

Dhr. Roelofsen antwoordt dat het bedrijf drie keer zo groot wordt. Het eindresultaat is een bedrijfsterrein van 17 hectare. In de huidige situatie is het bedrijfsterrein 4 a 5 hectare. Hij antwoordt desgevraagd dat het gebouw hier deel van uitmaakt. Het gaat echter over de uitbreiding van de grond.

Dhr. Hoitink zegt dat het een goede zaak is dat een bedrijfspand uit een dorpskern wordt verplaatst, zodat er in de dorpskern ruimte komt voor woningbouw, en de bedrijfsactiviteiten die door het bedrijf worden veroorzaakt verminderen. Het lastige hierbij is dat dat bedrijf ergens naartoe moet. Daar waar het bedrijf naartoe gaat, ontstaan weer problemen met andere belanghebbenden. De kern van politiek is het afwegen van belangen. Er is over dit voorstel twee keer eerder gesproken in 2015 en in 2016. De conclusie is hierbij steeds geweest dat het voordeel voor het dorp Werkhoven zwaarder weegt dan het nadeel voor de omwonenden in de nieuwe situatie aan de Burgweg. De afweging van belangen valt in het voordeel van Werkhoven uit. Dus ook in het voordeel van het voorstel van het college. Dat neemt niet weg dat er knelpunten zijn. Er zijn zienswijzen ingediend.

T	<p>Het betoog van dhr. Roelofsen ging met name over regels en heeft een juridisch karakter. Hij vindt het lastig om op deze juridische kant van het verhaal te reageren en vindt dit geen taak van de gemeenteraad.. Hij kijkt naar de beleidsmatige kant van het voorstel. De conclusie is dat het, alles afwegende, een goede zaak is dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het is spijtig dat er geen overeenstemming is bereikt met de familie Van Rooijen. Dhr. Hoitink vraagt aan de wethouder of deze een toelichting kan geven op het feit dat er geen overeenstemming is bereikt met de familie van Rooijen. Dit was namelijk een kans en het is jammer dat dit niet tot resultaat heeft geleid.</p> <p><u>Mevr. Zuidweg</u> merkt op dat het voor P21 ook om de afweging van belangen gaat. P21 is ook voor een vertrek van het bedrijf uit de dorpskern van Werkhoven. In het bestemmingsplan staat niet op welke termijn er woningen worden gebouwd. Mevr. Zuidweg zou hierover garanties willen hebben. Zij wil de zekerheid krijgen dat er binnen afzienbare tijd woningen worden gebouwd. Er staat in het bestemmingsplan wel dat het bedrijf binnen drie jaar moet vertrekken. Dat is in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd. Hoe lang gaat het duren voordat er woningen in Werkhoven worden gebouwd? Kan het gebeuren dat het terrein lange tijd braak ligt?</p> <p>Zij wil weten waarom het gesprek met de burens niet tot resultaten heeft geleid. Ook de gesprekken met betrekking tot de hoogte van het gebouw. Zijn alle mogelijkheden goed onderzocht? Zijn de mogelijkheden onderzocht om het gebouw meer in de natuur in te passen?</p> <p>Stel dat het nieuwe pand er komt. Wordt er dan, gezien de klimaatdoelstellingen in Bunnik, gekeken naar duurzaamheid? In het bestemmingsplan wordt gemeld dat het bedrijf in de toekomst maximaal zelfvoorzienend zal zijn. Zij vraagt om een toelichting.</p> <p><u>Dhr. Kool</u> heeft een aantal vragen. Onder andere over de termijn voor het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten. Hoe wordt op deze termijn gehandhaafd? Wordt hiervoor een boeteclausule opgesteld?</p> <p>Wordt er een voorbehoud gemaakt door middel van een AP04-verklaring? Moet er een schone grond verklaring worden afgegeven?</p> <p>Zijn de verkeersdrukte en de verkeersveiligheid voldoende getoetst? De verkeersactiviteiten zullen toenemen. Er ligt daar momenteel een fietsroute.</p> <p>Mocht Odijk west gerealiseerd gaan worden, hoe ver ligt dat dan van het nieuwe bedrijf af?</p> <p>Is er gesproken met bedrijf Van Impelen over de mogelijkheid om het gebouw verder van de erfgrans te plaatsen?</p> <p>Er wordt gesproken over het agrarische karakter van de werkzaamheden. Daarnaast wordt gesproken over weg- en waterbouw werkzaamheden. Wat is de verhouding tussen deze werkzaamheden.</p> <p>Wordt het plan gerealiseerd in een archeologisch gebied?</p> <p><u>Dhr. Eijbersen</u> bevestigt dat hier sprake is van een belangenafweging. Aan de ene kant gaat het om het feit dat een niet passend bedrijf uit Werkhoven verdwijnt. Hierdoor verbetert de verkeerssituatie in het dorp. Hij begrijpt echter heel goed dat de direct omwonenden van het nieuwe pand niet blij zijn.</p> <p>Het college meent dat dit een juiste beslissing is. Het is hierbij echter goed om recht te doen aan de brief die mr. Obbink van Lanen en Standhardt Avocaten, namens de omwonenden, heeft ingediend. Het college zegt toe binnen een week op deze brief te zullen reageren. Deze reactie zal bij de besluitvorming worden betrokken.</p> <p><u>De voorzitter</u> vraagt of dit een toezegging van dhr. Eijbersen is.</p> <p><u>Dhr. Eijbersen</u> bevestigt dat het een toezegging is.</p>
---	--

Dhr. Eijbersen zegt dat er veel overleg is geweest met de buren. De gemeente heeft dit overleg gevolgd. Er is over twee oplossingen gesproken. Oplossing 1: aankoop van de woning van de buren. Oplossing 2: een vroegtijdige vergoeding van een eventuele waardevermindering. Aankoop van de woning is de meest wenselijke oplossing. Tot die aankoop is het uiteindelijk niet gekomen. Beide partijen hebben een waardebeoordeling van de woning laten uitvoeren. Het verschil tussen deze waardebeoordelingen bleek te groot. Er is hierdoor geen overeenkomst. Het blijft echter wel een oplossing die wenselijk is voor beide partijen. Dhr. Eijbersen hoopt dat het alsnog tot een goede uitkomst komt.

De raad heeft aangegeven dat hij niet wil dat er nog bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie plaatsvinden. De gemeente kan garanderen dat er geen bedrijfsactiviteiten meer zullen plaatsvinden. De bestemming wordt gewijzigd. Dit is juridisch vastgelegd. Garanties voor het bouwen binnen een bepaalde termijn kan de gemeente niet afdwingen. De gemeente kan wel afdwingen dat de bestemming wordt gewijzigd en dat er geen bedrijfsactiviteiten meer zullen plaatsvinden. De gemeente kan niet verplichten om te gaan bouwen. Dat de grond lange tijd braak blijft liggen is echter geen reëel scenario. Dhr. Eijbersen heeft er alle vertrouwen in dat de vrijkomende locatie op korte termijn wordt gevuld met woningbouw.

De gemeente moet binnen drie jaar het bestemmingsplan wijzigen. Bouw van nieuwe woningen kan zoals gezegd niet worden afgedwongen.

Met Van Impelen is gesproken over duurzaamheid. Het pand wordt voorzien van zonnepanelen. Met de energie die door de zonnepanelen wordt opgewekt kan de bedrijfsloods worden verwarmd. Er komt eveneens een elektrische boiler.

Dhr. Eijbersen antwoordt desgevraagd dat er geen boeteclausule wordt opgesteld. Als aan de termijn voor verplaatsing niet wordt voldaan, zal de gemeente bestuurlijk handhaven. Dan wordt er een bestuurlijke boete opgelegd.

De reiniging van de grond is goed vastgelegd.

Zowel de gemeente als de provincie hebben naar de toekomstige verkeerssituatie gekeken. Er komt onder andere een vrij liggend fietspad tussen Odijk en Houten.

Op de vraag hoe dit plan zich verhoudt tot Odijk West, antwoordt dhr. Eijbersen dat de kans dat op die plek woningen worden gebouwd niet groot is.

Dhr. Eijbersen antwoordt desgevraagd dat het hier niet gaat om een archeologisch gebied.

Bedrijf Van Impelen heeft geprobeerd op een zorgvuldige wijze het plan in te passen. Hierbij rekening houdend met de omwonenden.

Met betrekking tot de verhouding agrarische en andere activiteiten merkt dhr. Eijbersen op dat het bedrijf voornamelijk in de agrarische sector werkzaam is, maar ook als loonbedrijf in de weg- en waterbouw. De verhouding in de werkzaamheden fluctueert. In de zomer meer agrarische activiteiten en in de winter meer weg- en waterbouwactiviteiten.

Mevr. Zuidweg vraagt of er goed is gekeken naar de hoogte van het gebouw. Is het noodzakelijk dat het gebouw over de gehele lengte zo hoog wordt?

Dhr. Eijbersen antwoordt dat in verband met de milieuwetgeving geluidswerende voorzieningen zijn vereist. Door de voorgestelde situering van de loods wordt voldaan aan deze eisen. Aan de zijde van de buren is de hoogte zes meter. Voor het overige deel is de hoogte vijf meter. Die hoogte is nodig voor de machines die gestald moeten worden. Als het gebouw lager wordt, dan kan het niet efficiënt gebruikt worden.

Dhr. Kool vraagt of er gesproken is over compensatiegroen.

Dhr. Eijbersen antwoordt dat er in het bestemmingsplan rekening wordt gehou-

	<p>den met een groene buffer. Dat is geen compensatiegroen.</p> <p><u>Dhr. Hoitink</u> is verheugd dat er een schriftelijke reactie komt op de brief van mr. Obbink. Het knelpunt met de burens zit in de verkoop van de woning. Hij hoopt dat de burens tot een overeenkomst komen met Van Impelen en dat de onderhandelingen uiteindelijk tot een bevredigend resultaat zullen leiden.</p> <p><u>Dhr. Eijbersen</u> antwoordt desgevraagd dat de wegen geschikt zijn voor zwaar transport. De wegen voldoen aan de officiële richtlijnen.</p> <p><u>Dhr. Roelofsen</u> antwoordt desgevraagd dat hij benieuwd is naar de rol van de gemeente in het verdere verloop.</p> <p><u>De raadsleden</u> geven aan dat het punt als debatpunt geagendeerd moet worden. De reactie van de gemeente op de brief van mr. Obbink zal bij de besluitvorming worden betrokken.</p> <p><u>De voorzitter</u> sluit de bijeenkomst en dankt de aanwezigen voor hun inbreng.</p>

Besproken in technisch overleg d.d. 28 juni 2018	Vastgesteld d.d. 28 juni 2018
--	-------------------------------