

**Bestemmingsplan Voordorpsedijk 35
Groenekan**



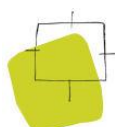
BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Voordorpsedijk 35 Groenekan

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

27 september 2012
Projectnummer 024.00.06.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, Google Earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	11
2.2	Huidige situatie	11
2.3	Voorgenomen plannen	13
2.4	Geldend bestemmingsplan	17
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Uitvoerings-aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Archeologie	25
4.3	Water	26
4.4	Natuurwaarden	27
4.5	Verkeer	27
4.6	Geluidhinder	28
4.7	Luchtkwaliteit	31
4.8	Externe veiligheid	33
4.9	Bedrijven	34
4.10	Conclusie	35
5	Juridische planopzet	37
5.1	Planregels	37
6	Verantwoording	39
6.1	Economische verantwoording	39
6.2	Maatschappelijke verantwoording	39

Inleiding



De gemeente De Bilt heeft het verzoek ontvangen voor het realiseren van een buitenschoolse opvang bij het agrarische bedrijf aan de Voordorpsedijk 35 te Groenekan. Voorliggend initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, dient een partiële herziening te worden opgesteld die het planologisch-juridisch kader moet bieden voor het realiseren van de Buiten Schoolse Opvang (BSO). Tevens kan met deze partiële herziening de in 2006 verleende vrijstelling ten behoeve van een welkomstboerderij planologisch worden verankerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zullen de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling worden beschreven. Hoofdstuk 3 geeft kort een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen gelden. In hoofdstuk 5 wordt een uitleg gegeven hoe het plan juridisch in elkaar steekt. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

Planbeschrijving

2

2.1

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de bebouwde kom van Groenekan en de bebouwde kom van Utrecht. Aan de overzijde van de Voordorpsedijk liggen het Fort Voordorp en het Fort op de Voordorpsedijk. Beide forten maken deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Tussen de bebouwde kom van Groenekan en het plangebied ligt de A27. Het plangebied is gelegen in twee Nationale landschappen, te weten: Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Globale ligging plangebied, Google Earth

De Voordorpsedijk kenmerkt zich door lintbebouwing, met, van oudsher, uitsluitend agrarische bedrijven. In de loop van de tijd zijn de bedrijven veranderd van karakter omdat de omgeving zich niet loont voor uitsluitend agrarische productie. Ook zijn veel voormalige agrarische bedrijfswoningen inmiddels bewoond door niet-agrariërs.

2.2

Huidige situatie

Op het plangebied is momenteel een agrarische bedrijf gevestigd, dat bestaat uit een melkvee tak en een educatieve tak in de vorm van een welkomstboer-

derij. Het bedrijf omvat 15 ha grond, hiervan is 3 ha als nieuwe natuur ingericht. Het resterende deel is in gebruik als grasland voor het eigen melkveebedrijf. Op het terrein is aan bebouwing een woonhuis, koeienstal, jongveestal/hooiopslag, twee werktuigbergingen waarvan één tevens demonstratieruimte en een zaal ten behoeve van de welkomstboerderij in een voormalige varkensstal aanwezig.



Globale ligging plangebied, Google Earth

Welkomstboerderij

In 2006 heeft de gemeente De Bilt via een artikel 19 lid 1 WRO procedure permanente vrijstelling verleend voor een welkomstboerderij van 128 m². Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben op 29 augustus 2006 een verklaring van geen bezwaar verleend. Blijkens de tekst van de vrijstelling, behelst de vrijstelling het volgende:

‘De aanvrager wil zijn huidige bedrijfsvoering verbreden door het creëren van een welkomst boerderij in één van de voormalige stallen met als belangrijkste doelgroep, kinderen van het basisonderwijs in het kader van praktijkgerichte agrarische natuur- en milieueducatie. Rondleiding over de boerderij zal een belangrijke educatieve functie zijn. Het organiseren van kinderfeestjes en (oude en/of plattelands) spelletjes, oude ambachten, ontvangst en workshops voor volwassenen behoort tot de mogelijkheid’.

Na het verkrijgen van de permanente vrijstelling in 2006 waarmee een voormalige varkensstal kon worden omgebouwd en ingericht als welkomstboerderij, werd vervolgens na toestemming van de gemeente een gedeelte van de werktuigberging in gebruik genomen als demonstratieruimte.

Op 28 april 2008 is aan de eigenaren een vergunning verleend voor het exploiteren van een vergader/bijeenkomst ruimte in het kader van de Drank- en Horecawet.

Multi-functioneel agrarisch bedrijf

Met de komst van de welkomstboerderij heeft een verbreding van de activiteiten in het plangebied plaatsgevonden. Deze verbreding is nodig omdat de opbrengsten uit de melkvee tak onder druk zijn komen te staan. Bovendien leent de omgeving van Groenekan zich niet voor grootschalige veehouderij. Het bedrijf is dan ook een voorbeeld van een multifunctioneel landbouwbedrijf. Hierbij worden de activiteiten afgestemd op en deel uitmakend van de omgeving, daarbij rekening houdend met de maatschappelijke ontwikkelingen.

Het melkveebedrijf omvat circa 35 melkkoeien en 25 stuks jongvee. Omgerekend in Nederlandse Grootte Eenheden (NGE) betekent dit een omvang van 61,40 nge. Dit betekent dat sprake is van een reëel agrarisch bedrijf. Voor de lange termijn is dit als melkveebedrijf aan de krappe kant. Vandaar dat al weer enige jaren geleden is besloten het bedrijf te verbreden met agrarisch gelieerde takken. Hiermee wordt de toekomst van de boerderij en de bijbehorende gronden voor de toekomst veiliggesteld en blijft de kwaliteit van landelijk gebied in deze omgeving behouden.

2.3

Voorgenomen plannen

Naar aanleiding van het ontvangen van verschillende schoolklassen is het idee ontstaan om deze activiteit uit te breiden naar het bieden van BSO in een gedeelte van de loods. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld¹.

Waarom BSO op deze plek?

- De fysieke afstand tot de scholen is kort, dit betekent dat er voor kinderen weinig 'verplaatsingstijd' nodig is.
- De verkeersluwe Voordorpsedijk maakt het mogelijk de kinderen op een groepsfiets van de verzamelpunten naar de locatie te brengen zonder dat verkeersgevaarlijke situaties ontstaan.
- De belevingswereld van de kinderen uit de stedelijke omgeving verschilt enorm van een agrarisch bedrijf in vergelijking met kinderen uit een dorp gelegen in een agrarische omgeving. Hierdoor ontstaat bij zowel de kinderen als de ouders grote behoefte om meer te leren over een agrarisch bedrijf en de natuur.

¹ Ruimtelijke Onderbouwing Boerderij Fortzicht Voordorpsedijk 35 Groenekan, Noordanus & Partners Rentmeesterskantoor, ROM20110303.

Welke activiteiten worden aangeboden?

Op basis van een behoefteonderzoek stelde de eigenaar vast dat er voor een groot aantal ouders in Groenekan en Utrecht behoefte bestaat voor het volgende:

- Een aantal malen per week in groepsverband uitleg krijgen over het leven en de verzorging van koeien, schapen en geiten.
- Bestaande onder andere uit het zien en aanraken van deze dieren.
- Zelf aanleggen van een moestuintje en deze gewassen zelf leren verzorgen.
- Idem maar dan voor fruit, zowel hard fruit zoals appels en peren en maar ook zacht fruit zoals aardbeien, rode bessen en bramen. Ervaring leert dat deze activiteiten er voor zorgen dat kinderen gezonder gaan eten.
- Natuurstruinen in de nieuwe stukken natuur die de afgelopen jaren zijn aangelegd. Hierbij worden zelf boomhutten gebouwd maar ook paadjes gemaakt. Uit ervaringen blijkt dat het bezig zijn in de natuur op veel kinderen een rustgevend invloed heeft en dat het daarbij de creativiteit stimuleert in vergelijking met de reeds ingerichte speeltuin in een gemiddelde Nederlandse woonwijk.

Doel van de BSO

- Aanleren van verantwoordelijkheid door het verzorgen van gewassen en dieren, soms individueel en vaak in groepsverband.
- Stimuleren van creativiteit.
- Positief uiten van energie.
- Geven van rust momenten door het laten aanraken van dieren en in de grond met de vingers, door vruchten zelf te voelen en te oogsten.

De uitwerking

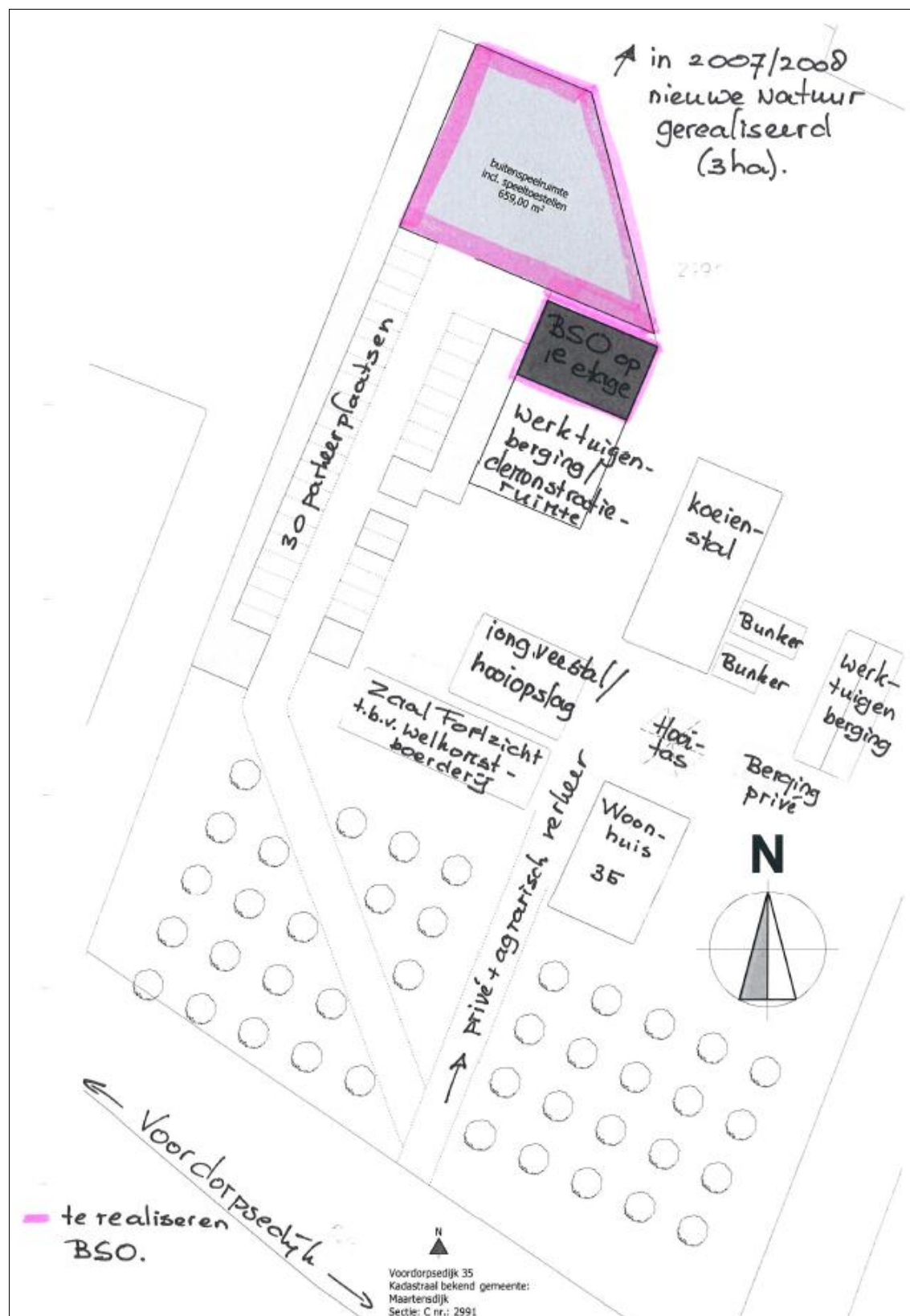
Het initiatief betreft het uitbreiden van de bestaande activiteiten met het aanbieden van buitenschoolse opvang. Hierbij wordt de binnenruimte in de bestaande werktuigenberging op een verdieping gerealiseerd, het uiterlijk van het gebouw veranderd hierbij, op een enkel dakraam na, niet. De loods heeft een oppervlakte van 364 m²; 184 m² (95 m² verblijfsruimte) wordt ingezet voor ontwikkeling van de BSO.

Verder wordt aansluitend aan het gebouw een buitenspeelruimte inclusief speeltoestellen gerealiseerd van circa 660 m², waar de kinderen zonder gevaar kunnen spelen.

De in 2007 en 2008 nieuw aangelegde natuur zal een belangrijke rol in de workshops natuureducatie gaan spelen.

De BSO ligt in twee Nationale landschappen. De Nationale landschappen zijn verder uitgewerkt in de kwaliteitsgids Utrechtse landschappen. In de kwaliteitsgids worden de kernkwaliteiten per landschap concreet gemaakt. De kwaliteitsgids dient als kader voor nadere uitwerking van het onderhavig plan.

De oprichting van de BSO past binnen de doelstelling van de twee Nationale landschappen. Door de oprichting van de BSO (en haar activiteiten) wordt de belevingswaarde (van o.a. het Nationaal landschap) bij kinderen vergroot. De oprichting van de BSO gaat niet gepaard met grote ruimtelijke ingrepen ter plaatse. Aangezien de BSO gehuisvest wordt in bestaande bebouwing. Ook worden parkeerplaatsen en een buitenspeelruimte aangelegd. Deze worden ingepast in de bestaande (gebiedseigen) verkavelingspatroon. Bij de inrichting van het terrein en inpassing van het parkeerprogramma wordt aansluiting gezocht bij bestaande landschappelijke kwaliteiten.



Huidige en toekomstige situatie

Ruimtelijke onderbouwing Boerderij Fortzicht Voordorpsedijk 35 Groenekan

2.4

Geldend bestemmingsplan

Het bedrijf is gevestigd aan de Voordorpsdijk 35 te Groenekan. Hiermee valt het bedrijf onder het bestemmingsplan “Buitengebied Maartensdijk”, zoals vastgesteld op 26 oktober 2000 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Maartensdijk en op 23 september 2010 onherroepelijk geworden.

Het bedrijf dat ingetekend staat op de bijbehorende plankaart zuid heeft als bestemming ‘Stadsrandgebied’ met als aanduiding ‘agrarisch bedrijf’. De in het stadsrandgebied aangewezen gronden hebben als hoofddoel het uitoefenen van het agrarisch bedrijf.

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf geldt dat de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf. Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kenmerken, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid nadere eisen stellen.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de omschreven doeleinden. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling van de gebruiksvoorschriften verlenen indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk

Gezien de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Maartensdijk” is het nu nog niet mogelijk om het initiatief van BSO aan de Voordorpsdijk in het bestemmingsplan in te passen. Hiervoor dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

In dit hoofdstuk wordt getoetst aan de hand van de beleidsstukken van de Rijks-, provinciale- en gemeentelijke overheid.

3.1

Rijksbeleid

Agenda Vitaal Platteland en Nota Ruimte

Uit de Agenda Vitaal Platteland (AVP) opgesteld in 2004, met als ondertitel “Inspelen op veranderingen”, blijkt dat de overheid de drie dimensies van duurzame ontwikkeling people, planet en profit als gelijkwaardig beschouwd en deze drie dimensies dienen evenwichtig tot ontwikkeling te komen. Deze drie waarden kunnen worden vertaald in een aantrekkelijk buitengebied, vitale natuur en florerende bedrijvigheid op het platteland. Het beleid voor het platteland zal ruimte geven aan initiatiefnemers voor nieuwe activiteiten op het platteland.

De Agenda Vitaal Platteland is samen met de Nota Ruimte opgesteld door de toenmalige ministeries van LNV en VROM. Hierbij is de Agenda Vitaal Platteland meer gericht op de uitvoeringsaspecten en de Nota Ruimte op de planologische aspecten.

Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer ingesteld met de Nota Ruimte. Hierin wordt beschreven dat de ontwikkeling in dit gebied gericht moet zijn op behoud van de kwaliteiten van het veenweidegebied. Opdracht tot verdere uitwerking van het beleid wordt bij de provincies neergelegd.

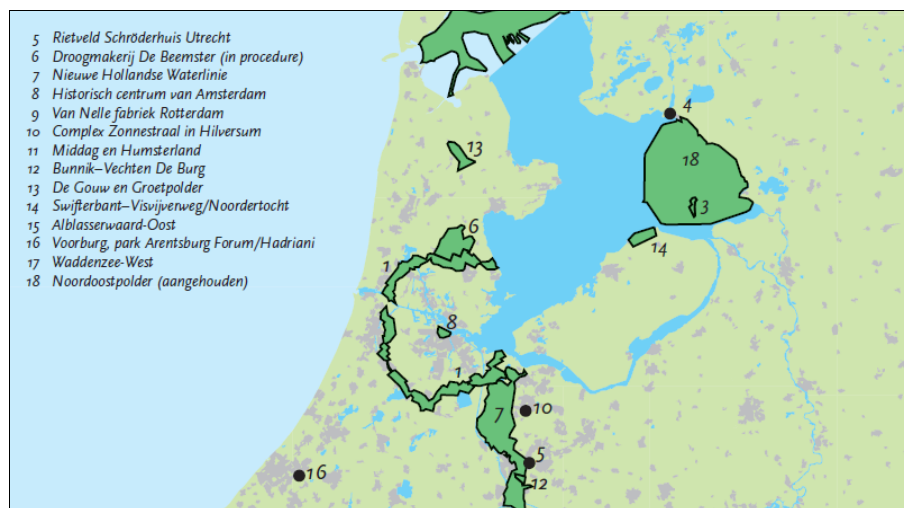
De opgave voor het platteland zoals die in de Agenda Vitaal Platteland beschreven staat, luidt daarom: “Het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd”. De verschillende functies moeten dus in samenhang benaderd en worden gerealiseerd; het gaat om een evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociaal culturele belangen.

Een vitale plattelandseconomie is belangrijk voor de Nederlandse economie en een levensvoorwaarde voor de leefbaarheid van gebieden. De economische bijdrage is in de eerste plaats de verdienste van ondernemers. Uitgangspunt voor de overheid is dat alle betrokken partijen onder bepaalde voorwaarden in staat moeten worden gesteld bij te dragen aan een vitaal platteland. Waar regelgeving onnodig belemmerend werkt of kan worden vereenvoudigd, ligt er een opgave voor de verschillende overheden om zich gezamenlijk in te spannen om regelgeving op te heffen of aan te passen.

Nota Belvédère

Op grond van het feit dat het gebied, behorend bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie, door de Unesco op de voorlopige lijst van Werelderfgoed is gezet, heeft de Rijksoverheid in 1999 de Nota Belvédère opgesteld. Het plangebied is gelegen in dit gebied rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Uit de Bijlagenota van de Nota Belvédère blijkt dat hier natuurbeheer en natuurontwikkeling voorstaat.



Kaartuitsnede nota Belvédère

Conclusie

Met name de status van het gebied Nieuwe Hollandse Waterlinie waarbinnen het bedrijf ligt, blijkt een factor van betekenis. Het beleid is gericht op behoud van de (landschaps)kwaliteiten van het gebied in combinatie met natuurbeheer en ontwikkeling. Het initiatief speelt daarop in. Natuurontwikkeling is ingezet, de nieuwe activiteiten vinden plaats in bestaande gebouwen.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan 2005-2015 en Ruimtelijke Verordening

In het Streekplan 2005-2015, door Provinciale Staten vastgesteld op 13 december 2004, wordt beschreven dat de agrarische sector voor een grote uitdaging staat. Het economisch perspectief van de circa 3.500 agrarische bedrijven (met in totaal circa 69.000 ha cultuurgrond) in de provincie Utrecht is onzeker. Tegelijkertijd doen zich nieuwe kansen voor. De bevolking in zowel het stedelijk als het landelijk gebied waardeert de kwaliteit van het landelijk gebied en de open ruimte zeer. Aan deze kwaliteit, als tegenhanger van het stedelijk gebied, zal in de toekomst nog meer waarde worden gehecht. Er is nu al veel vraag naar een aantrekkelijke en natuurrijke omgeving, naar recreatieve voor-

zieningen en 'schone', gebiedseigen producten. Deze vraag richt zich vooral op de agrarische sector.

Opgave: de randvoorwaarden vervullen voor een economisch, ecologisch en milieuhygiënisch duurzame landbouw die inspeelt op de maatschappelijke vraag en bijdraagt aan de kwaliteit van het cultuurlandschap.

Sinds de jaren negentig is veel geïnvesteerd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een stelsel van bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden die met elkaar zijn verbonden door ecologische verbindingzones. De uitvoering van de EHS loopt tot 2018. Ondanks de uitbreiding van het natuurareaal en de aanleg van verbindingzones tussen de natuurgebieden, neemt de biodiversiteit nog steeds af. Dit komt doordat de milieukwaliteit (bodem, lucht en water) niet voldoende is en de natuurgebieden toch nog te weinig met elkaar zijn verbonden.

Opgave: een ruimtelijk stabiele en duurzaam te behouden EHS tijdig realiseren.

De vrije tijd wordt steeds vaker buitenshuis doorgebracht. De eigen woonomgeving en de ontmoetingsfunctie van de openbare ruimte winnen hierdoor aan belang. De wijze van vrijetijdsbesteding verschilt sterk per bevolkingsgroep en per levensfase. Sommigen richten zich vooral op stedelijke milieus met culturele uitgaansmogelijkheden, anderen richten zich meer op de open ruimte en op natuurbeleving of juist op sport. In uiterlijk 2013 moet binnen het stadsgebied Utrecht circa 1300 ha strategisch groen zijn gerealiseerd.

Opgave: voldoende recreatiemogelijkheden realiseren die voorzien in uiteenlopende behoeften en die voldoende flexibel zijn om te kunnen inspelen op nieuwe vragen.

Volgens de plankaart van Streekplan Utrecht 2005-2015 ligt Voordorpsedijk 35 te Groenekan binnen het gebied 'landelijk gebied 1' met de hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied. Dit landelijk gebied grenst aan stedelijk gebied met een stedelijke invloed door een afwisseling van (dag)recreatieterreinen, recreatief groen, fiets- en wandelpaden, begraafplaatsen, volkstuincomplexen, maneges, sportvelden, agrarisch gebruik, incidenteel tuinbouw en kleine natuurgebieden en ecologische verbindingzones.



Uitsnede plankaart streekplan Utrecht 2005-2015

Nationaal landschap

De BSO ligt in twee Nationale landschappen. De kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Groene Hart zijn:

- Openheid;
- het (veen)weidekarakter (inclusief de strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust en stilte.

En voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie:

- samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter, c.q. relatief stille ring rond Amsterdam;
- relatief grote openheid.

De provincie heeft alle Utrechtse landschappen verdeeld in zogenaamde 'gebiedskaternen'. Voor iedere gebiedskatern is een kwaliteitsgids gemaakt, waarin beschreven staat wat het landschap zo kenmerkend maakt. De twee Nationale landschappen hebben ieders een eigen kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids worden de kernkwaliteiten per landschap concreet gemaakt.

Tevens wordt in de gids benadrukt dat het landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk veranderd. Nieuwe ontwikkelingen zijn nodig om het landschap vitaal te houden.

Conclusie

Kijkend naar het initiatief kan gesteld worden dat dit past binnen de kaders van het provinciale beleid. De BSO versterkt de basis van het agrarische bedrijf. Hierdoor kan de kwaliteit van het landelijk gebied op peil blijven. Immers het bedrijf en de bijbehorende grond is nu nog onderdeel van het agrarisch cultuur landschap. Indien het bedrijf niet meer rendabel zou zijn verdwijnt dit. De grond wordt in zo'n geval in gedeeltes verkocht en in de

boerderij komt een burger te zitten. Juist de verdere ontwikkeling als multifunctioneel agrarisch bedrijf houdt het agrarisch cultuur landschap in stand. Daarbij dient niet vergeten te worden dat in eerdere fases substantieel geïnvesteerd is in nieuwe natuur.

3.3

Regionaal beleid

Regionaal structuurplan 2005-2015

De ontwikkelingen in de landbouw, de realisering van de EHS en de eisen van duurzaam waterbeheer hebben verstrekken gevolgen voor de inrichting en het gebruik van het landelijk gebied.

In de regio rond Utrecht-Groenekan zijn 800 agrarische bedrijven aanwezig, waarvan 500 geen volledig inkomen uit de landbouw halen. Een deel van de middelgrote bedrijven, circa 150 in getal, heeft een redelijk tot goed landbouwkundig perspectief. In de komende tien jaar zal echter ieder jaar 5% van de agrariërs stoppen. Voor een aantal bedrijven is er in de toekomst een kans om de huidige activiteiten te combineren met nieuwe functies zoals het beheer van water, natuur en landschap. Bedrijven die direct gelegen zijn in de buurt van steden kunnen meer inspelen op de vraag vanuit het stedelijke gebied in de vorm van recreatie, huisverkoop van producten of iets dergelijks.

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) wil bij het ontdekken van deze nieuwe kansen zeker een stimulerende rol vervullen en zo een impuls geven voor een vitaal platteland.

Conclusie

Feitelijk is in het plangebied de door het BRU gewenste ontwikkeling al jaren geleden ingezet. Dit kwam onder invloed van de beslissing om niet verder te ontwikkelen als melkveebedrijf, omdat dit niet past binnen de verstedelijkte omgeving van Utrecht. Door het uitvoeren van het concept welkomstboerderij is invulling gegeven aan het combineren van de traditionele agrarische activiteiten met nieuwe functies. Het ontwikkelen van het concept Agrarische BSO borduurt daarop voort.

3.4

Gemeentelijk beleid

Ruimte voor een vitaal platteland, Kwaliteitsvisie en plattelandsagenda 2015

In de nota 'Ruimte voor een vitaal platteland, Kwaliteitsvisie en plattelandsagenda 2015', vastgesteld door de raad in juni 2006, is aangegeven dat de gemeente wil inzetten op een vitaal platteland. Een gebied waar wordt geleefd, gewoond en gewerkt. Behoud van de ruimtelijke kwaliteiten door het

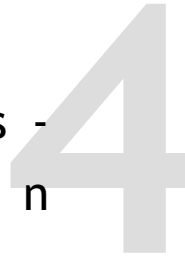
versterken van de agrarische sector als economische drager van het gebied staat hierbij centraal. Hiertoe is men bereid ruimte te geven aan diverse (bedrijfsmatige) ontwikkelingen op verschillende gebieden, onder meer op het terrein van recreatie. Ruimte voor ondernemers in het buitengebied is derhalve noodzakelijk.

De gemeente De Bilt heeft het voornemen de mogelijkheden voor nevenfuncties in het buitengebied in het algemeen en bij agrarische bedrijven in het bijzonder te verruimen.

Conclusie

Zowel de welkomstboerderij als de BSO past in het streven van de gemeente het agrarisch bedrijf met gebruikmaking van nieuwe activiteiten economische drager te laten zijn voor het buitengebied met als doel het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoerings- aspecten



In verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zal op een aantal aspecten aangetoond dan wel moeten worden onderzocht in hoeverre hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen, ook daadwerkelijk mogelijk dan wel toegestaan is. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is in januari 2011 een quickscan door de Milieudienst Zuidoost Utrecht uitgevoerd² met in maart 2011 een aanvullend geluidadvies³. Hieronder worden de uitvoeringsaspecten behandeld.

4.1

Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De bodemkwaliteit van de loods waar de BSO in zal worden gerealiseerd is in 2006 onderzocht vanwege de bouw aanvraag voor de loods. Tijdens het bodemonderzoek (Bodemstaete, 06/814, 8 december 2006) zijn maximaal lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater aangetoond. De bodemkwaliteit vormde geen belemmering voor de bouw aanvraag.

Op basis van de bij de Milieudienst bekende gegevens (bedrijvenarchief, tankenbestand en bodemarchief) is er geen aanleiding om (grootschalige) bodemverontreiniging op de locatie Voordorpsedijk 35 te verwachten die risico's zou kunnen opleveren voor het gebruik van de locatie als buitenschoolse opvang van kinderen.

4.2

Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren.

² Quick scan Voordorpsedijk 35 te Groenekan, Milieudienst Zuidoost Utrecht, kenmerk 900218857/ 12834, 12 januari 2011

³ Voordorpsedijk 35 te Groenekan (aanvullend geluidadvies), Milieudienst Zuidoost Utrecht, kenmerk 900218857/ 14236, 1 maart 2011

Voorliggend plan betreft het realiseren van een buitenschoolse opvang in een reeds bestaand gebouw. Hierdoor zal voor het initiatief niet in de bodem geroerd gaan worden. Zodoende is het aspect archeologie hier niet van toepassing.

4.3

Water

Watertoets

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl voor het project Herziening Bestemmingsplan Voordorpsedijk 35 Groenekan op datum 9 november 2011. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang, aangezien het plan uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt en het plan geen onderdeel uitmaakt van een groter plan dat in ontwikkeling is.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

Aandachtspunten

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen heeft voor water, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer. Wij adviseren bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw het hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). De gemeente is verantwoordelijk voor het bepalen van (de methode van) hemelwaterafvoer, in overleg met het waterschap.

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1000 m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem met een wadi of greppel. Voorbeeld compenseren: graven extra watergang.

Basisprincipes omgaan met water

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

4.4

Natuurwaarden

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er te worden getoetst of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Het plangebied bevindt zich nabij de EHS. Echter, het initiatief zal in een reeds bestaande loods worden gerealiseerd, waardoor de invloed op beschermde gebieden nihil zal zijn.



Ligging EHS, Alterra

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Voor het initiatief zal geen bebouwing worden gesloopt of dusdanig worden veranderd, dat dit aspect gevolgen zou kunnen hebben in het kader van de soortenbescherming.

4.5

Verkeer

Verkeer

De kinderen worden met busjes opgehaald bij hun school en worden vandaar naar de boerderij gebracht. Dit heeft als voordeel dat het aantal extra ver-

keersbewegingen zoveel mogelijk beperkt wordt. De Voordorpsdijk kent immers een verkeersluw karakter met een gesloten verklaring. Ouders/begeleiders van de kinderen krijgen geen ontheffing voor de geslotenverklaring. Slechts een beperkt aantal voertuigen ten behoeve van het halen en brengen van de kinderen alsmede voor de noodzakelijke bevoorrading krijgt een ontheffing.

De genoemde extra verkeersbewegingen bij de voorgenomen BSO aan de Voordorpsdijk bestaat uit de busjes die de kinderen na schooltijd brengen en weer ophalen en de auto die zorgt voor de noodzakelijke bevoorrading. Daarnaast moet er altijd een auto aanwezig zijn voor de organisatie, in verband met de veiligheid. Bijvoorbeeld om een kind zo snel mogelijk naar de eerste hulp te brengen. Voor het parkeren van deze voertuigen kan gebruik worden gemaakt van het eigen terrein.

Om de verkeersbewegingen zoveel mogelijk te beperken is het niet de bedoeling dat de ouders de kinderen zelf op komen halen, maar de kinderen worden met eigen busjes teruggebracht naar de verzamelpunten. Indien het weer het toelaat, fietsen de kinderen met een aantal groepsfietsen naar de boerderij en na afloop weer terug naar de verzamelplaatsen.

Parkeren

In 2006 zijn ten behoeve van de welkomstboerderij al een aantal parkeerplekken aangelegd, totaal 24 stuks. Deze voorziening, welke landschappelijk is ingepast om visuele hinder voor de omgeving te voorkomen, is voldoende groot om de enkele auto's van de BSO te laten parkeren.

Dit betekent dat het parkeren geheel op de eigen locatie plaatsvindt. Het plaatselijke verkeer over de Voordorpsdijk zal hiervan geen hinder ondervinden.

4.6

Geluidhinder

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Als nadere invulling van deze voorwaarden heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld.

Wetgevend kader

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van plannen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. Zorginstellingen, woningen en scholen zijn voorbeelden van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en (gezoneerde) industrieterreinen. Er zijn twee

typen wegen waar geen geluidszone omheen ligt, namelijk de wegen met 30 km/uur regime en wegen binnen een woonerf.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierin moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt.

Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moeten er volgens de Wgh geluidsreducerende maatregelen worden getroffen. Als eerste dient te worden onderzocht of er maatregelen aan de bron mogelijke zijn, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij wordt gedacht aan geluidsschermen of een grotere afstand tussen de weg en de geluidgevoelige bestemmingen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wgh de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij gelden echter maximale ontheffingswaarden (afhankelijk van de specifieke situatie). Voor het binnenniveau geldt dat er moet worden voldaan aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit (geluidsisolatie van de gevel).

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede akoestische kwaliteit is een van de belangen, ofwel de akoestische kwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de geluidsbelasting van de beoogde functie.

Bouwbesluit

In het bouwbesluit wordt een buitenschoolse opvang gelijk gesteld aan een school. Dit betekent dat het binnenniveau maximaal 33 dB mag bedragen. Dit betekent dat geluidswering van de gevel dusdanig moet zijn dat deze binnenwaarde wordt gehaald. De planontwikkelaar moet middels een bouwakoestisch onderzoek aantonen dat aan deze waarde voor het binnenniveau wordt voldaan.

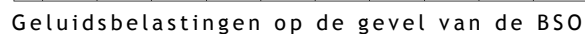
Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft geluidbeleid in voorbereiding. In deze concept geluidsnota 2010-2015 is bijzondere aandacht voor kinderen:

De gemeente vindt dat kinderen tijdens de naschoolse opvang en in kinderdagverblijven beschermd moeten worden tegen geluidshinder. Daarnaast besteedt de gemeente aandacht aan geluidsgevoelige buitenruimten, zoals sportvelden bij onderwijsgebouwen of speelplaatsen bij kinderdagverblijven en naschoolse opvang.

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de geluidzone (600 m) van de Rijksweg A27 en de geluidzone (250 m) van de Voordorpsedijk. Een buitenschoolse opvang is niet aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming en hoeft daarom niet te voldoen aan de Wet geluidhinder. Vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk om inzicht te hebben in de geluidsbelasting van de buitenschoolse opvang.

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft met behulp van Geomilieu 1.7 berekeningen uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de wegaanpassingen in de directe omgeving van het plangebied, waaronder de Ring Utrecht en de verbredingen van de A27, A28 en de A12. Het gevolg hiervan is namelijk dat de verkeerintensiteiten op het deel van de A27 langs het plangebied voor de BSO kunnen wijzigen. Hiervoor zijn verkeercijfers opgevraagd bij Rijkswaterstaat en verwerkt in een geluidsmodel voor de beoogde BSO. Vervolgens zijn er berekeningen uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in de onderstaande figuur.



Een buitenschoolse opvang is conform de Wgh niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemmingen en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de voor-

keurwaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt.

4.7

Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevende kader

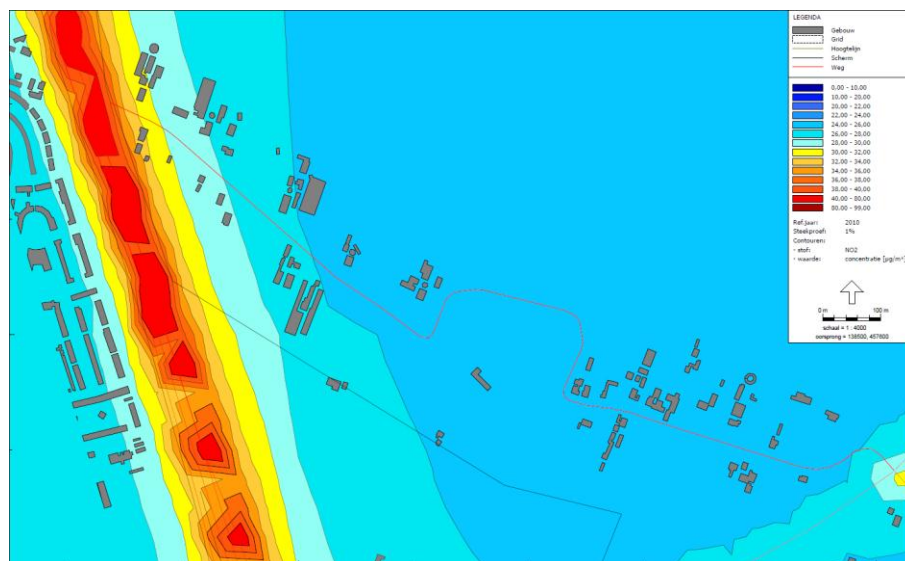
Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 m van rijkswegen en 50 m vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden.

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

Luchtkwaliteitsituatie

De Milieudienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel Geostacks van KEMA en DGMR.



Concentraties stikstofdioxide in 2010 in en nabij het plangebied



Concentraties fijn stof in 2010 in en nabij het plangebied

Uit de bovenstaande figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 zijn.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m^3 van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m^3 vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 26 tot 27 microgram per m^3 bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied zijn tussen de 24 en 26 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling van een buitenschoolse opvang zal maximaal 120 verkeersbewegingen per etmaal bedragen, uitgaande van 30 kinderen per etmaal. Deze bijdrage ten gevolge van deze verkeerstoename draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof.

Uit de luchtkwaliteitskaarten van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht blijkt dat de grenswaarden in het plangebied niet worden benaderd. Dit betekent dat wordt voldaan aan het Besluit gevoelige bestemmingen en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt wel opgemerkt dat kinderen gevoeliger zijn voor (verkeers)gerelateerde luchtvervuiling en deze locatie wellicht niet optimaal is om hier een buitenschoolse opvang te realiseren.

De omvang van het plan is te gering om extra maatregelen te nemen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Wel is het aan te bevelen aandacht te besteden aan een goede ventilatie/ een goed (en stil) luchtbehandelingsstelsel, zodat er sprake is van een prettig binnenklimaat.

Voor het onderdeel luchtkwaliteit zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

4.8

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico.

Risicobedrijven

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Transportroutes en ondergrondse buisleidingen

Er zijn geen transportroutes of ondergrondse buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Hoogspanningslijnen en zendmasten

De planlocatie ligt niet binnen een indicatieve zone langs een hoogspanningslijn, waarbinnen geen objecten voor permanent verblijf mogen worden opgericht.

Er zijn in de omgeving geen zendmasten (GSM, UMTS, e.d.) waarvan de elektromagnetische straling de planlocatie kan beïnvloeden.

Conclusie

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico of een groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt voor de planlocatie dus geen belemmering.

4.9

Bedrijven

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

De gemeente De Bilt beheert haar eigen bedrijvenbestand. Hierdoor zijn de bedrijven niet (volledig) in het bedrijfsinformatiesysteem van de Milieudienst opgenomen. Voor dit advies is gebruik gemaakt van de beschikbare informatie uit het bedrijvenbestand van de Milieudienst en google maps.

Situatie

In de directe omgeving van de planlocatie liggen veehouderijen. Een naschoolse kinderopvang is volgens de Wgv een geurgevoelig object.

Beoordeling situatie

Om de situatie te beoordelen zijn drie vragen beantwoord:

Worden omliggende veehouderijen niet in hun belangen geschaad?

Op 1 januari 2007 is de Wgv in werking getreden. Voor het beoordelen van het aspect geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen, is de Wgv het toetsingskader. Deze wet geeft waarden voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

Op basis van de Wgv is een naschoolse kinderopvang een geurgevoelig object en krijgt bescherming tegen geurhinder. Bij de Voordorpsedijk 35 te Groenekan gaat het om een veehouderij die in een deel van een loods als nevenactiviteit een naschoolse opvang wil beginnen. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een veehouderij geldt een uitzondering op het algemene beschermingsniveau (artikel 3. tweede lid, Wgv). Dergelijke objecten (bijvoorbeeld een naschoolse opvang bij een veehouderij), zijn in de directe nabijheid van de dierenverblijven gesitueerd. De objecten worden dan uitsluitend of voornamelijk door de eigen dierenverblijven belast, omdat een geuremissie op kleine afstand van een object immers tot een hogere geurbelasting leidt dan diezelfde geuremissie op grotere afstand. De bijdrage aan de geurbe-

lasting vanwege nabijgelegen veehouderijen is verwaarloosbaar voorzover die geuremissies kleiner, gelijk aan of beperkt groter zijn dan de geuremissie vanwege de eigen dierenverblijven. Een beperkte bescherming is in dit soort situaties acceptabel. Wel is een afstand voorgeschreven die tenminste moet worden aangehouden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object op het terrein van de nabijgelegen veehouderij. Bij een geurgevoelig object op het terrein van de nabijgelegen veehouderij in het buitengebied bedraagt deze afstand 50 meter. De afstand tussen het bouwblok van de dichtstbijzijnde veehouderij en de naschoolse opvang voldoet aan deze afstand. Het is wel noodzakelijk dat de naschoolse opvang een nevenactiviteit van de veehouderij blijft en geen zelfstandige inrichting wordt.

Is de naschoolse opvang een belemmering voor het eigen agrarisch bedrijf?

Voor het eigen agrarisch bedrijf vormt de naschoolse opvang in beginsel geen belemmering.

Geurgevoelige objecten worden niet beschermd tegen geurbelasting van de eigen inrichting (ABRS 8 juli 2009, LJN BJ1911). Het is wel noodzakelijk dat de naschoolse opvang deel blijft uitmaken van de inrichting (het gehele bedrijf).

Minimale afstand tussen naschoolse opvang en woningen van derden

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' moet - vanwege het milieuaspect geluid - bij een naschoolse opvang in beginsel 30 m worden aangehouden tussen het perceel van de naschoolse opvang en de gevel van woningen van derden in de omgeving. De afstand tussen het bouwblok van de dichtstbijzijnde woning en de naschoolse opvang voldoet aan deze afstand.

4.10

Conclusie

Vanuit de uitvoerbaarheidsaspecten zijn geen beperkingen of belemmeringen voor het voorgestelde plan.

Juridische planopzet



Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). De in dit bestemmingsplan voorkomende regeling zal hieronder kort worden besproken.

5.1

Planregels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de desbetreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. In dit bestemmingsplan komt alleen de bestemming 'Agrarisch' voor.

Agrarisch

De hoofdfunctie binnen de bestemming is 'Agrarisch'. Het toekennen van deze functie als hoofdfunctie is van belang ten behoeve van het waarborgen van het landschappelijke waarden van het gebied waarin het perceel is gelegen. Naast het agrarisch bedrijf zijn ook nevenactiviteiten in de vorm van de buitenschoolse opvang, welkomstboerderij met ondergeschikte horeca en demonstratieruimte mogelijk. Voor dit plan is een bouwvlak van circa 1 ha ingetekend. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit plan zijn de verplichte anti-dubbeltelbepaling en een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

V e r a n t w o o r d i n g

6

6.1

Economische verantwoording

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Omdat de ontwikkeling op eigen terrein plaats zal vinden zal planschade niet aan de orde zijn.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

6.2

Maatschappelijke verantwoording

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om zijn/haar mening over het plan te geven. Binnen deze periode is geen reactie ontvangen.

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners. Van geen van de overlegpartners is een reactie ontvangen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en het vooroverleg ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen wijzigingen doorgevoerd voor het ontwerpbestemmingsplan. Enige uitzondering hierop vormt deze paragraaf 6.2., waarin deze conclusie is vermeld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.