

GEMEENTE BUNNIK

**BESTEMMINGSPLAN
WERKHOVENSEWEG 28
en
LEEMKOLKWEG NAAST NUMMER 1**

Opdrachtnummer	: 99.191
ID-nummer	: NL.IMRO.0312.bpWHVwhvweg28enlkw-va01
Datum	: september 2012
Versie	: 5
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 20 september 2012 – besluitnr.12-084

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	DOEL	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	9
2.2	WERKHOVENSEWEG 28	9
2.3	PERCEEL NAAST LEEMKOLKWEW NUMMER 1	11
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
4.	PLANBESCHRIJVING.....	27
4.1	BEOOGDE SITUATIE PERCEEL WERKHOVENSEWEG 28	27
4.2	BEOOGDE SITUATIE PERCEEL NAAST LEEMKOLKWEW NUMMER 1	28
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	33
5.1	GELUID	33
5.2	LUCHTKWALITEIT	35
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.4	BODEM	39
5.5	WATER	40
5.6	ECOLOGIE.....	44
5.7	ARCHEOLOGIE	46
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	48
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	51
6.1	ALGEMEEN	51
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	51
6.3	DE PLANREGELS	51
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	52
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	57

8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
8.1	INSPRAAK	59
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	60
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	64

Bijlagen:

1. Zoon, buro voor ecologie, 'Quickscan natuur Leemkolkweg Werkhoven', 15 augustus 2011;
2. Berekening wegverkeerslawaaï, 18-08-2011;
3. Amos Milieutechniek BV, 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 in verband met de voorgenomen nieuwbouw op een locatie gelegen aan de Leemkolkweg (naast huisnr. 1) te Werkhoven', 30 augustus 2011.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in de verplaatsing van de woning aan de Werkhovenseweg 28 te Werkhoven naar een perceel dat is gelegen naast Leemkolkweg nummer 1 in Werkhoven.

De huidige woning op het perceel Werkhovenseweg 28 is in slechte staat en toe aan vervanging. Bovendien is deze gelegen in de molenbiotoop van de molen 'Rijn en Weert'. Daarom zal deze woning worden gesloopt en het vrijkomende perceel zal ingericht worden als hoogstamboomgaard. De molenbiotoop wordt hierdoor gevrijwaard van wind- en beeldvangende bebouwing. Daardoor komt de monumentale molen als oriëntatiepunt en sfeerbeeld in het open landschap meer tot zijn recht.

Ter vervanging van de te slopen woning zal op een perceel grond dat is gelegen naast Leemkolkweg nummer 1 in Werkhoven een nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd. Direct rondom de woning zal het perceel worden ingericht als erf en tuin. Het overige deel van het perceel zal een agrarisch karakter krijgen en worden ingevuld met een weidje, hoogstamboomgaard en natuurvriendelijke oevers. Daarnaast wordt de Achterrijn, de noordelijke grens van het perceel, geaccentueerd door de aanplant van knotwilgen.

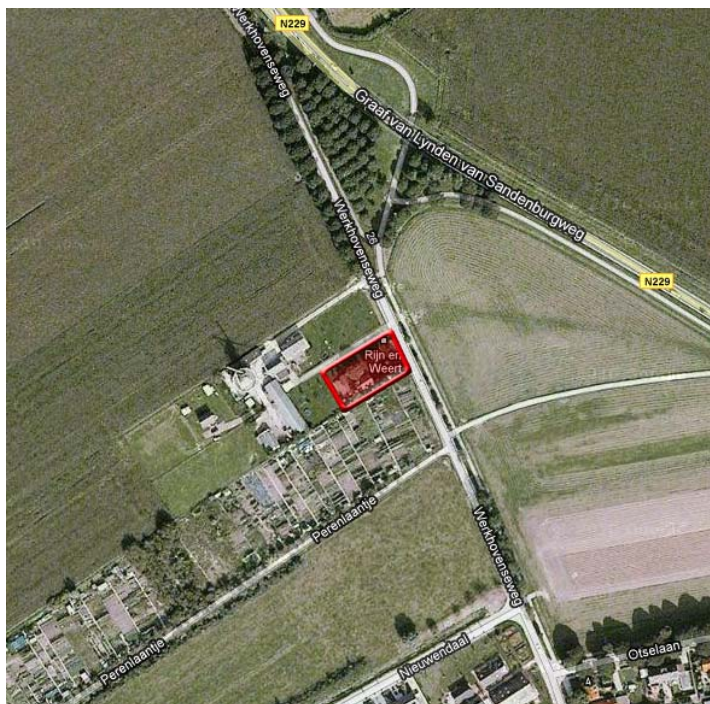
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied valt uiteen in twee deelgebieden: deelgebied 1, het perceel Werkhovenseweg 28, en deelgebied 2, het perceel naast Leemkolkweg nummer 1.

Werkhovenseweg 28 ligt in het buitengebied van de gemeente Bunnik en omvat het kadastrale perceel E 121. Het betreft een perceel met een vrijstaande woning. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan een complex moestuinen. De toegangsweg naar de molen 'Rijn en Weert' vormt de noordelijke grens. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door het terrein van de molen. De oostgrens wordt gevormd door de Werkhovenseweg.

Het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 ligt eveneens in het buitengebied, maar bevindt zich direct nabij de kern Werkhoven. Het perceel is als het ware tegen een uitloper, de Herenstraat, van de kern Werkhoven gesitueerd. Het perceel omvat het kadastrale perceel F 261 en kent een agrarisch gebruik als weiland met enkele fruitbomen. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Leemkolkweg en aan de noordzijde aan de Achterrijn. De westelijke grens van het perceel wordt gevormd door het perceel Herenstraat 137. Het perceel Leemkolkweg 1 vormt de oostgrens.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.



Ligging en begrenzing perceel Werkhovenseweg 28



Ligging en begrenzing perceel naast Leemkolkweg nummer 1

1.3 Doel

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de verplaatsing van de woning aan de Werkhovenseweg 28 naar het perceel naast Leemkolkweg 1 planologisch-juridisch mogelijk te maken. Daarnaast wordt beoogd om de landschapsontsierende bebouwing uit de molenbiotop van de molen 'Rijn en Weert' te verwijderen en herinrichting van het perceel met een hoogstamboomgaard mogelijk te maken.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' dat door de raad is vastgesteld op 24 november 2011.

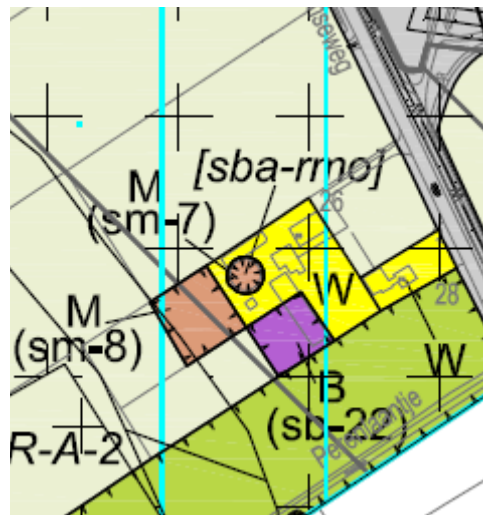
De gronden hebben in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid. De bouw van een woning is in strijd met deze bestemming, daar dit geen agrarische bedrijvigheid betreft.

Het perceel Werkhovenseweg 28 maakt thans eveneens deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. De gronden hebben hierin de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop'. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Aan de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' zijn regels gekoppeld inzake de maximale hoogte van bouwwerken ter bescherming van de windvang van de molen. De bestemming wonen staat de herinrichting van dit perceel met een boomgaard niet toe.

Het bovenstaande impliceert dat om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, het bestemmingsplan moet worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Uitsnede plankaart Buitengebied voor het perceel naast Leemkolkweg nummer 1



Uitsnede plankaart Buitengebied voor het perceel Werkhovenseweg 28

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak, zienswijzen en het vooroverleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Eerst wordt een korte beschrijving van het gebied gegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de beide deelgebieden van het plangebied.

2.1 Gebiedsbeschrijving

De kern Werkhoven ligt in het Kromme Rijngebied, zuidelijk van de rijksweg A12. Het dorp is gelegen nabij de Achterrijn en is ontstaan op hoger gelegen plek in het landschap, een zogenaamde donk.

Naast bebouwing rondom pleinen, is het bouwen aan of langs structuurlijnen nog duidelijk te herkennen. Voor Werkhoven zijn de Herenstraat en de Beverweertseweg de belangrijkste structuurbepalende wegen. Op een kaart uit 1850 zijn beide wegen duidelijk te herkennen.

In het verlengde van de Herenstraat vormen de Leemkolkweg en Hollende Wagenweg van oudsher een belangrijke verbinding met het achterliggende buitengebied. Ook is de Achterdijk op de historische kaart duidelijk waarneembaar.



Historisch kaart Werkhoven 1850, met in rode cirkels de ligging van de twee deelgebieden van het plangebied

Aan de Herenstraat is vooral lintbebouwing gesitueerd met een grote differentiatie aan bebouwingstypologieën. Grondgebonden vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden afgewisseld met boerderijen. Ook de architectuur kan als wisselend worden getypeerd. Incidenteel is er nog zicht, vanaf de weg, tussen de bebouwing door op het achtergebied. In de loop der tijd is echter een aantal van deze karakteristieke open ruimten bebouwd.

2.2 Werkhovenseweg 28

Het perceel Werkhovenseweg 28, waarop zich thans een burgerwoning bevindt, behoorde blijkens de historische kaart van 1839-1859 tot een blokperceel, waarschijnlijk ter grootte van het moestuinencomplex, het

woonhuisperceel met boomgaard en het perceel met de molen. Op het blokperceel vond akkerbouw plaats. In 1882 werd de molen van Beverweerd verplaatst naar het perceel. Het blokperceel is toen opgesplitst. In 1921 werd een gebouwtje voor een elektromotor tegen de molen aangebouwd en werd de molen aangesloten op het elektriciteitsnet. Vanaf dat moment werd er elektrisch gemalen. De molen werd in 1933 ontmanteld, waarbij men de houten rietgedekte kap verwijderde. Vanaf 1986 heeft de stichting Korenmolen Werkhoven zich ingezet voor een complete restauratie. Deze restauratie was voltooid in 1994 en vanaf dat moment was de molen weer maalvaardig en is weer in bedrijf genomen. Na de restauratie heeft de molen de naam 'Rijn en Weert' gekregen. Deze naam is gekozen omdat de molen niet ver vanaf de Kromme Rijn ligt en de molen haar bestaan aan kasteel Beverweerd dankt. Inmiddels is de molen aangewezen als rijksmonument. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kenmerkt de molen in dit verband als: "Karakteristieke, doch incomplete 19^e eeuwse korenmolen van belang wegens cultuurhistorische waarde en de met de oorspronkelijke functie verbonden situering aan de dorpsrand, vrij in het open Krommerijn landschap en als zodanig ook van landschappelijke waarde". Voor de molen staat het molenaarshuis, dat de afgelopen jaren gemoderniseerd is.

Het perceel Werkhovenseweg 28 maakte aanvankelijk deel uit van het perceel met de molen en was oorspronkelijk in gebruik als boomgaard. In 1958 werd op het perceel een vrijstaande woning gebouwd. De molen was in die tijd ernstig vervallen, had geen wieken



De woning op het perceel Werkhovenseweg 28



Molen 'Rijn en Weert' met daarvoor de molenaarswoning



Molen 'Rijn en Weert' met daarvoor de opgaande begroeiing die behoort bij de woning Werkhovenseweg 28 (Bron: alle drie de foto's, Koningsstal Infracare)

meer en was buiten werking gesteld. Over de windvang van de molen hoefde men zich dus geen zorgen te maken. Deze woning is nog steeds aanwezig op het perceel en wordt aaneensluitend kortstondig verhuurd door de huidige eigenaren. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap en bevindt zich in de molenbiotoop van de molen 'Rijn en Weert'. Achter de woning staat een garage en een lage schuur. Aan de schuur is een elektriciteit transformatorstation van Stedin gebouwd. De woning wordt ontsloten vanaf de Werkhovenseweg. De woning is in slechte staat en toe aan vervanging.

Langs de grenzen van het perceel Werkhovenseweg 28 staan diverse soorten hoge bomen. In de voortuin is een grasveld met kleine vijver aanwezig. Het aangrenzende perceel met de molenaarswoning is ingeplant met hoogstam fruitbomen in gras waarin schapen lopen. De omgeving van het perceel bestaat uit grasland en akkerbouw. Alleen de Werkhovenseweg wordt begeleid door bomen.

2.3 Perceel naast Leemkolkweg nummer 1

Het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 ligt net buiten de kern Werkhoven. De Leemkolkweg is een middeleeuwse ontginningsbasis voor Bisschopsgeer of Geer. In het verleden heette de weg Herikwijkerweg. De naam van de weg is afgeleid van het gebied 'de Leemkolk', waar de weg doorheen loopt en dat gelegen is binnen een oude Kromme Rijnbocht.

Blijkens de historische kaart van 1839-1859 liep het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 oorspronkelijk door achter de naastgelegen percelen richting Cothen. Op het perceel was een boomgaard gesitueerd. Later was alleen het huidige perceel nog ingericht als boomgaard. Tussen 1905 en 1989 is het perceel gesplitst en heeft zijn huidige vorm gekregen.

Thans is het perceel ingericht als weiland met aan de oostzijde een klein restant van een hoogstamboomgaard, bestaande uit vier bomen: 2 kersen, 1 goudrenet en 1 sterappel. De sterappel is in slechte staat. De



Het perceel naast Leemkolkweg 1 met het restant van de boomgaard



Zicht op het perceel en de kern Werkhoven

hoogteligging van het perceel varieert. Het restant van de boomgaard ligt op het hoogste punt. Het perceel loopt af richting de Achterrijn, die aan de noordzijde van het perceel gelegen is. Het laagste gedeelte is aan de noord-westzijde. Aan de westzijde grenst het perceel aan de bebouwde kom van Werkhoven. De bebouwing bestaat hier uit relatief kleine woningen in verhouding tot de bebouwing in het 'lint' aan de Leemkolkweg.



Achterrijn aan de noordzijde van het perceel met zicht op Kattenveldse Meer (bron: alle drie de foto's Koningsstal Infracare)

Achter het perceel ligt het agrarisch cultuurlandschap het Kattenveldse Meer, dat wordt gekenmerkt door vee- en fruitteelt. Vanaf de Leemkolkweg bestaat ter hoogte van het perceel zicht op de achterrand van de bebouwing van de Herenstraat. Hier en daar is op de Leemkolkweg sprake van vrije doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap van het Kattenveldse Meer. Ter hoogte van het perceel is dat vrije en open doorzicht enigszins beperkt door de kern Werkhoven en schuren achterop het buurperceel. In het doorzicht gezien vanaf Werkhoven over het perceel, vallen vooral de oude knotwilgen in het landschap op.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de verplaatsing van de woning op het perceel Werkhovenseweg 28 naar het perceel naast Leemkolkweg nummer 1, is alleen belang 13 van belang (een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming). Aan dit belang wordt recht gedaan doordat bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Vervolgens heeft de provincie deze beleidslijn verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008).

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden

op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- De landschappelijke kernkwaliteiten moeten verder ontwikkeld en versterkt worden en richtinggevend zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie;
- De Ecologische Hoofdstructuur is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het “nee-tenzij”-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast;
- De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan evenwel ook hier worden toegestaan, als bestaande kwaliteiten zich daartegen niet verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

Structuurvisie 2005-2015 (Streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Bunnik van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

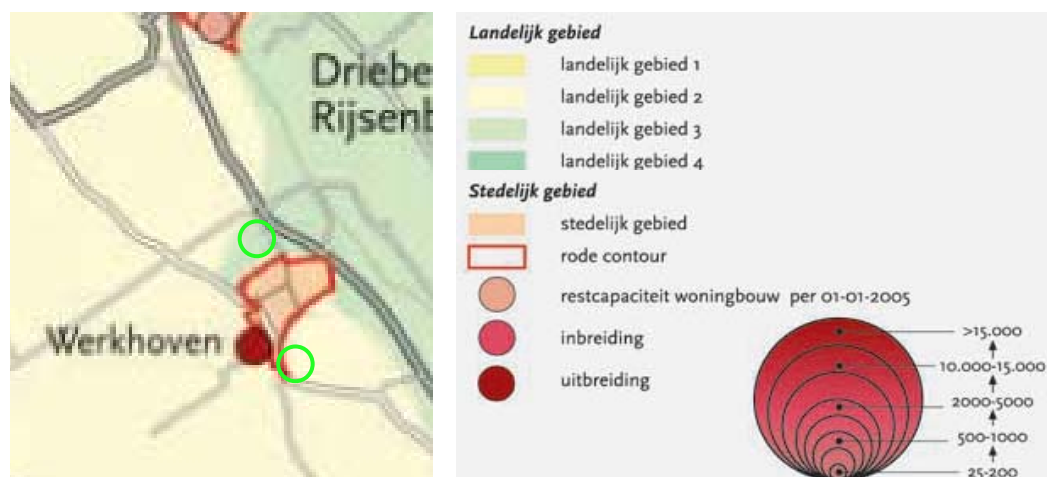
Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen;

- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het plangebied behoort tot het landelijk gebied. De provincie wil in het landelijk gebied de landschappelijke kernkwaliteiten verder ontwikkelen en versterken en richtinggevend laten zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie. Daarnaast moet de relatie tussen stad en land versterkt worden, meervoudig ruimtegebruik nagestreefd worden en is een integratie en afstemming tussen het water- en milieubeleid van belang. Door de ligging in het landelijk gebied, ligt het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 buiten de rode contouren, waar verstedelijkingsambities in beginsel moeten plaatsvinden. Het beleid voor lintbebouwing buiten de rode contour is primair afgestemd op de belangen van het omringende landelijk gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als van het lint, staat daarbij voorop. Nieuwe stedelijke functies, zoals woningbouw, zijn hier volgens het provinciaal beleid in beginsel dan ook ongewenst. Echter, incidenteel kan hiervan worden afgeweken, als is gebleken dat op deze wijze per saldo kwaliteitsverbetering kan worden bereikt en bestaande omringende functies niet onevenredig worden gehinderd of beperkt. Van geval tot geval zal de provincie hiervoor een afweging maken. Voor de bouw van de woning op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 is een dergelijke afweging vereist. Met de bouw van de woning wordt per saldo kwaliteitswinst geboekt en worden omringende functies niet gehinderd of beperkt. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting.

De provincie heeft in het streekplan het landelijk gebied gezoneerd. Het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 behoort tot de zone landelijk gebied 2: hoofdfunctie agrarisch. Het perceel Werkhovenseweg 28 behoort tot de zone landelijk gebied 3: verweving van functies.



Uitsnede streekplankaart met ligging plangebied (groene cirkel)

Landelijk gebied 2

De karakteristiek van dit gebied is volgens het Streekplan als volgt. Het is een agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw en veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door

recreatief medegebruik. Binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

Landbouw

Ontwikkeling van de grondgebonden landbouw; de externe productieomstandigheden worden zo veel mogelijk afgestemd op het agrarisch gebruik, met een speciale positie voor de veenweidegebieden; versterking van de rol van de landbouw als drager van kenmerkende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; zo veel mogelijk concentratie van bestaande glastuinbouw in enkele specifiek aangeduide concentratiegebieden; buiten deze concentratiegebieden geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. Het streven is er op gericht andere dan agrarische grondclaims te beperken.

Natuur

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in aanwezige (kleine) natuurgebieden; aanleg van ecologische verbindingzones als onderdeel van de EHS; agrarisch natuurbeheer is mogelijk en wordt gestimuleerd in de gebieden met hoge natuurwaarden.

Recreatie

Versterking van recreatief medegebruik en bijbehorende kleinschalige recreatieve voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie; binnen ruimtelijke randvoorwaarden is uitbreiding van recreatieve en toeristische bedrijven en voorzieningen mogelijk, waarbij de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast.

Water en milieu

Beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op het agrarisch gebruik, rekening houdend met aanwezige waarden; voor de veenweidegebieden geldt een apart regime; voor gebieden met hoge natuurwaarden worden zo mogelijk op lokaal niveau maatregelen getroffen om deze te versterken; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

Landelijk gebied 3

De karakteristiek van dit gebied is volgens het Streekplan als volgt. Het is een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieus; de verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau als op een mozaïek van gescheiden functies.

Binnen landelijk gebied 3 gelden volgens het Streekplan de volgende beleidsaccenten voor landbouw, natuur, recreatie, water en milieu.

Landbouw

Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik; verdere ontwikkeling van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden;

ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

Natuur

Versterking van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden; behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; aanleg van ecologische verbindingzones als onderdeel van de EHS; in gebieden buiten de EHS kan versterking van natuurwaarden onder voorwaarden ook plaatsvinden door middel van rood voor groen, zoals nieuwe landgoederen (zoekgebied); reguliere bosexploitatie is mogelijk.

Recreatie

Versterking van recreatief (mede)gebruik en routestructuren; nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteiten landschap) blijkt.

Water en milieu

Het beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

Landschap

Algemene doelen van de provincie voor het landschap zijn het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen in de provincie en het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden. Hierbij gaat het erom om nieuwe ontwikkelingen zo te sturen en te begeleiden dat ze de identiteit en belevingswaarde van het landschap versterken. Tevens is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De kernkwaliteit van het landschap waarin het plangebied is gelegen is volgens de provincie half open mozaïeklandschap.

Het op ontwikkeling gerichte beleid voor het landschap heeft de provincie vertaald in vier beleidskoersen. Het plangebied valt binnen de koers zichten op de toekomst. Binnen dit gebied heeft de provincie de potenties van het landschap voor nieuwe vormen van ontwikkeling nog te weinig in beeld. Daarom wil de provincie hier toekomstperspectieven gaan verkennen.

Nationaal Landschap

Beide percelen van het plangebied behoren tot het Nationaal Landschap Rivierengebied waarvoor in de Nota Ruimte, de voorganger van de SVIR, drie kernkwaliteiten waren benoemd: schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier-uiteerwaard-oeverwal-kom en samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier. De provincie heeft in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen dit Nationale Landschap nader begrensd, de drie kernkwaliteiten nader uitgewerkt en aan de drie kernkwaliteiten een vierde kernkwaliteit toegevoegd: de Kromme Rijn als vesting en vestiging. Het ontwikkelingsperspectief van het gebied is afhankelijk van de vier kernkwaliteiten, die weer per landschapstype verschillen. Daartoe worden in de Streekplanuitwerking vier landschapstypen

onderscheiden: landschap van de rivier, landschap van de stroomrug, landschap van de Langbroekerwetering en landschap van de overgang naar de Utrechtse Heuvelrug. Beide percelen van het plangebied zijn gelegen in het landschap van de stroomrug. Voor een beschrijving van de landschapstypen wordt verwezen naar de Streekplanuitwerking. In het algemeen geldt dat binnen nationale landschappen



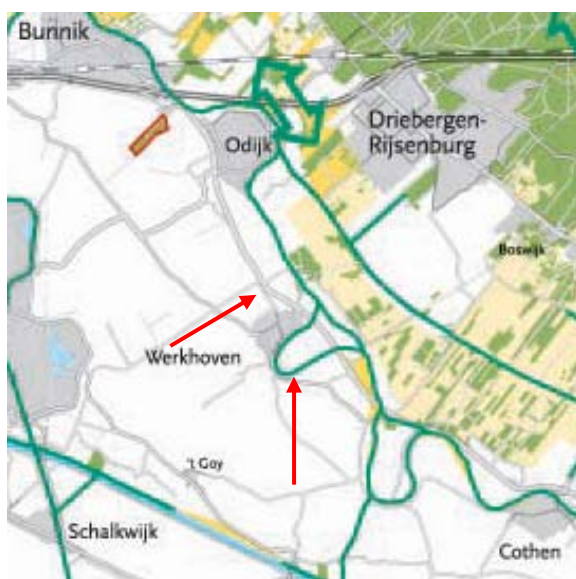
Nationaal Landschap Rivierengebied (bron: Streekplanuitwerking Nationale Landschappen)

ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt ('ja, mits-principe'). Ontwikkelingen, die leiden tot een wezenlijke aantasting van een kernkwaliteit zijn niet aanvaardbaar, tenzij sprake is van een groot maatschappelijk belang waarvoor geen reële alternatieven bestaan.

Natuur

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen.

Zoals in bijgaande figuur wordt gevisualiseerd, loopt langs de Achterrijn en daarmee langs het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 een ecologische verbindingszone als onderdeel van de EHS. Het beleid van de provincie Utrecht is om bij de Achterrijn een in hoofdzaak natte ecologische verbindingszone te realiseren, met biotooptypen, zoals vochtige loofbossen, vochtige schraallanden en stroomdalgraslanden. Deze verbindingszone moet functioneren voor de gidssoorten bittervoorn, bierpje, poelkikker, kamsalamander, ringslang, dwergmuis, ree, hermelijn, vleermuizen, groene glazenmaker, zilveren maan, oranjepip, blauwborst patrijs en kwartelkoning.



EHS met ligging plangebied (bron: Streekplan)

De inrichting van het landschap zal op termijn daarop kunnen worden aangepast. Het perceel Werkhovenseweg 28 is niet in of nabij de EHS gelegen.

De EHS is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen die in of in de nabijheid van de EHS plaatsvinden, zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied al dan niet significant worden aangetast door plannen, projecten of handelingen zal hiernaar onderzoek verricht moeten worden. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2015

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat veranderd. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Hierop heeft de provincie het derde Waterhuishoudingsplan 2005-2015 opgesteld. Het hoofddoel voor dit derde provinciale Waterhuishoudingsplan is een veilig en bewoonbaar land te hebben en dit in stand te houden. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

Bij de selectie van maatregelen die nodig zijn om de doelen te bereiken streeft de provincie naar meervoudig ruimtegebruik en robuuste watersystemen. Meervoudig ruimtegebruik is nodig om de noodzakelijke ruimte voor water te creëren in gebieden met een grote vraag naar ruimte.

De gemeente Bunnik ligt in het gebied 'Klei en Bonk'. Aangegeven wordt dat het water hier met de ruimtelijke ontwikkelingen dient mee te liften. De waterkwaliteit dient ten minste op basisniveau te zijn en de waterknelpunten dienen opgelost te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Bunnik

In de toekomstvisie Bunnik is vanuit de trends en verwachtingen en los van bestaande beleidslijnen een brede blik op de mogelijke toekomst voor de gemeente op weg naar 2020 gegeven.

In de Visie worden voor het buitengebied vier 'identiteitssferen' onderscheiden met elk hun eigen veranderlijkheid:

1. De besloten en bosachtige zone met landgoederen ten noorden en oosten van de Kromme Rijn, hier zijn weinig ontwikkelingen te verwachten
2. De (cultuurhistorische) assen van de Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes; deze wil de gemeente samen met hogere overheden meer toegankelijk en 'beleefbaar' maken
3. Het fraaie, halfopen landelijke gebied ten zuiden van de Burgweg met agrarische bedrijven. De ontwikkeling hier hangt sterk af van de toekomst van de agrarische sector. Het streven is gericht op het behoud van de halfopen landelijke uitstraling, eventueel met (deels) andere functies
4. Het minder uitgesproken agrarische gebied tussen de Burgweg en de A12 dat nu al sterke veranderingen kent en vraagt om een nieuwe identiteit.

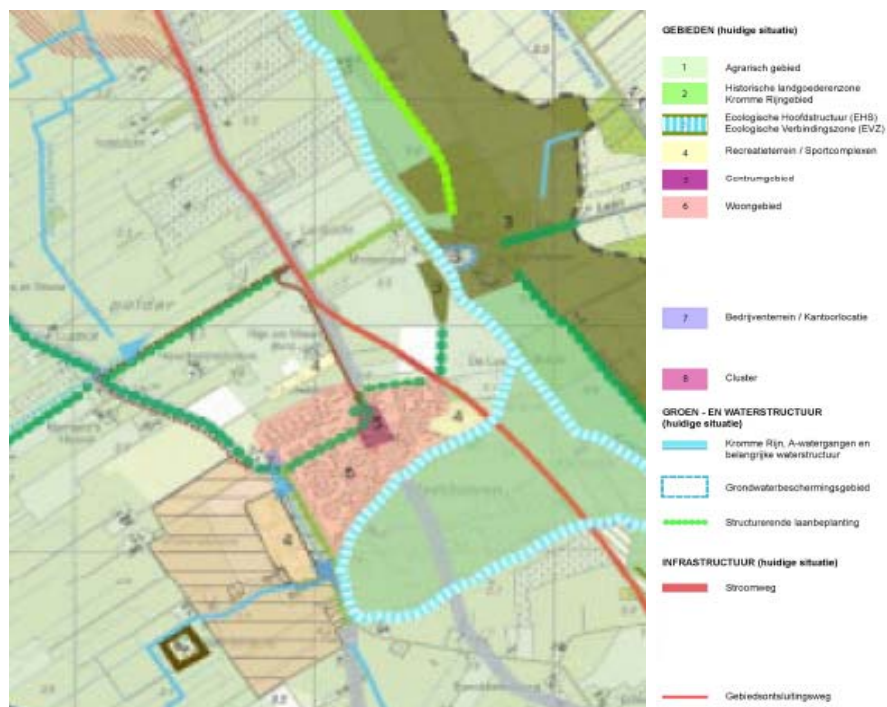
Beide percelen van het plangebied behoren tot het halfopen landelijk gebied. Dit gebied vindt zijn karakter in de halfopen uitstraling. Vanaf de kronkelwegen leidt het zicht af en toe naar boomgaarden en beboste percelen, dan weer is er een wat verder en weidser uitzicht. Bomenrijen, het agrarische karakter, boomgaarden en boerderijen en landhuizen maken het beeld compleet.

De gemeente wil de identiteit van het buitengebied versterken. Ruimtelijke cultuurhistorische dragers zijn hierbij van belang. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van deze dragers wil men behouden en waar mogelijk vergroten. Ook in de toekomst wenst de gemeente actief te blijven werken aan het behoud en de ontwikkeling van het Kromme Rijnlandschap en de waardevolle gebouwen daarin.

Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015

In het structuurplan wordt aangegeven dat de komende jaren vele veranderingen in de gemeente Bunnik op stapel staan. Er worden ingrijpende

aanpassingen van de infrastructuur voorbereid en er bestaan ideeën voor de versterking van de werkgelegenheid. Daarnaast is sprake van een substantiële woningbouwopgave, waarmee de gemeente tegemoet wil komen aan behoeften vanuit de eigen gelederen. Maar door de gunstige ligging van de gemeente ten opzichte van Utrecht en de rest van de Randstad is er ook van buiten veel belangstelling om zich in deze gemeente te vestigen.



Uitsnede plankaart Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015

Het structuurplan is de ruimtelijke component van de Toekomstvisie Bunnik uit 2004 en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010. Het Structuurplan levert input voor de eerstvolgende partiële herziening van het Streekplan van de provincie Utrecht. Daarnaast geldt het Structuurplan als een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen, waarin belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden zijn aangegeven, zoals herstructureringsgebieden, beoogde natuurontwikkeling, infrastructurele lijnen, etc.

Uitgangspunt van het structuurplan is dat cultuurhistorische waarden en de daarbij behorende ordenende principes 'zichtbaar' gemaakt dienen te worden. Het verplaatsen van de woning Werkhovenseweg 28 uit de molenbiotoop naar een andere locatie past derhalve in het structuurplan.

Waterplan Bunnik

Op 15 mei 2008 is het 'Waterplan Bunnik, visie voor 2025, beleidslijnen en maatregelen' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Vitens en is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Bunnik. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Bunnik te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Als speerpunten zijn in het Waterplan geformuleerd:

- Water in ruimtelijk perspectief; hierbij gaat het om ruimte voor het vasthouden en bergen van water, het integreren van de wateropgave in ruimtelijke ontwikkelingen en het inrichten van ecologische verbindingzones;
- Gebruik van water gelet op doelgroep en de kwaliteit en kwantiteit van water; hierbij gaat het om voldoende water voor de fruitteelt, water voor recreatie, voorwaarden voor verantwoord gebruik, reductie van de emissie van riolering en van diffuse bronnen, aanpak van het stroomprofiel van de Kromme Rijn en natuurvriendelijk beheer en onderhoud;
- Organisatie van gezamenlijk waterbeheer; hierbij gaat het om het tijdig anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen, bijtijds beheer en onderhoud, goede communicatie en accountmanagement, aandacht voor waterbeheer bij particulieren en informatie over waterbeheer wanneer dat kan.

Deze speerpunten zijn vertaald in beleidslijnen. Relevante beleidslijnen zijn dat bij de (her)inrichting van de openbare ruimte geanticipeerd wordt op de klimaatontwikkeling, het afkoppelen van het riool projectmatig wordt aangepakt in combinatie met weg- en rioolrenovatie en herstructurering, infiltreren de voorkeur geniet boven het direct afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater, de Kromme Rijn waar nodig en mogelijk in de lengte en de breedte heringericht wordt en water een onderdeel vormt en een belangrijk medesturend element is voor zowel de ruimtelijke ordening als de landschaps- en groenplanvorming.

Om water en ruimtelijke planvorming op elkaar af te stemmen is de zogenaamde watertoets in het leven geroepen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Welstandsnota

Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke 'Welstandsnota'. In de gemeente Bunnik is hiertoe de 'Welstandsnota Bunnik' vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke de welstandscommissie zal hanteren.

Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Bunnik vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De Welstandsnota van de gemeente Bunnik kent drie niveaus van welstandtoezicht: regulier niveau, plus niveau en bijzonder niveau. De welstandscriteria zijn gericht op de situering, de hoofdvorm, het gevelaanzicht, de detaillering en materialisering van het bouwplan.

Beide percelen van het plangebied maken deel uit van het buitengebied en daarbinnen van het deelgebied 'landelijk stroomruglint'. Hiervoor geldt het plus welstandsniveau. Voor de welstandscriteria die daarbij horen wordt verwezen naar de 'Welstandsnota Bunnik'.

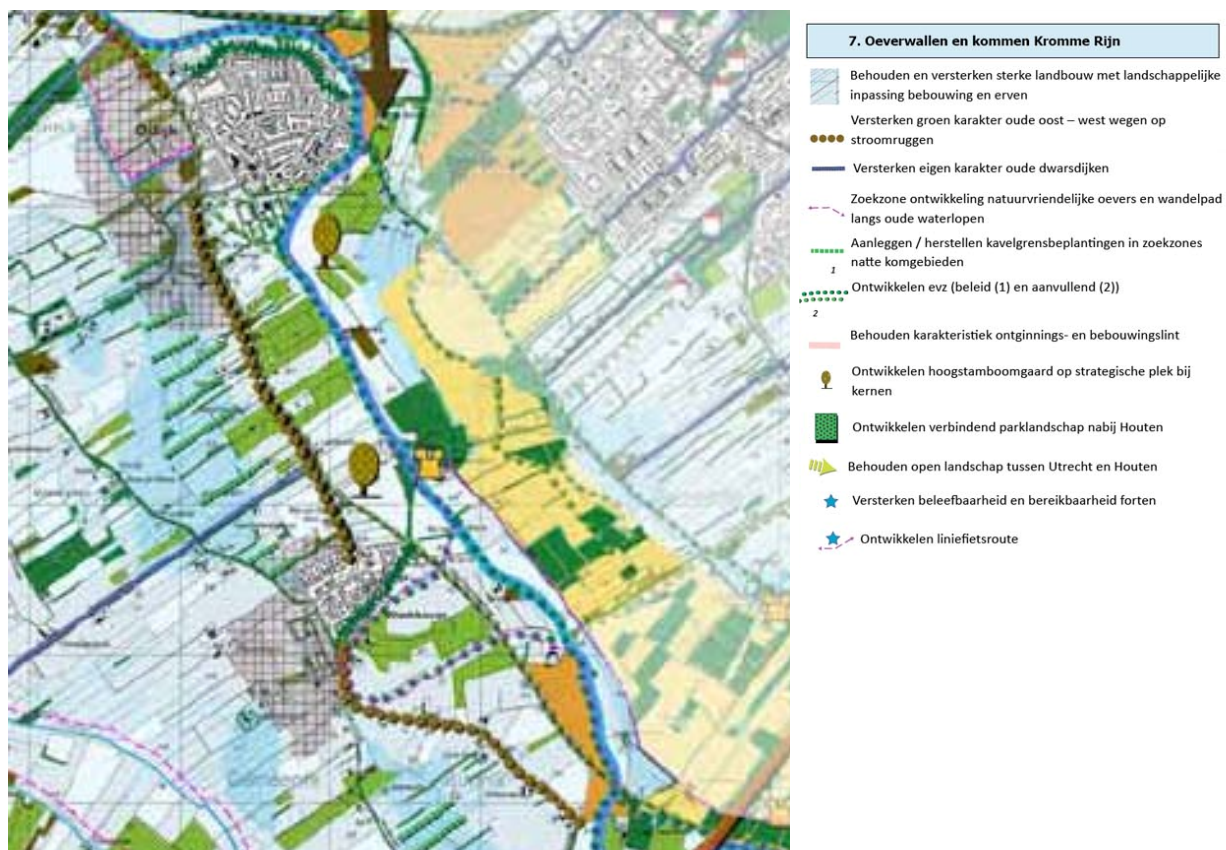
Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +

De gemeente Bunnik heeft samen met de gemeenten De Bilt, Houten, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + opgesteld. Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het plangebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Er wordt gestreefd naar een evenwichtig landschapssysteem met oog voor behoeften en veranderingen, die zich in het landschap voordoen. Specifieke doelstellingen voor het LOP zijn:

1. Waarborgen van het cultureel erfgoed en een goede leefomgeving voor toekomstige generaties door functies op adequate wijze te situeren en vorm te geven;
2. Versterken van de identiteit en beleefbaarheid van het landschap;
3. Stimuleren van de betrokkenheid (inhoudelijk en financieel) van de burger bij de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving en stimuleren van lokale en regionale initiatieven voor verbetering van het landschap;
4. Vormen van een helder referentiekader vanuit de landschapskwaliteit voor beoordeling van en advisering over nieuwe ontwikkelingen;
5. Versterken van de (be)leefbaarheid van het buitengebied.

In het LOP zijn landschapsstrategieën gedefinieerd en een landschaps- en natuurvisie opgenomen en in samenhang met elkaar nader uitgewerkt voor verschillende deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn kernkwaliteiten benoemd. Beide locaties van het plangebied behoren tot het deelgebied

Kromme Rijngebied en daarbinnen tot het gebied 'Oeverwallen en kommen Kromme Rijn'.



Uitsnede visiekaart deelgebied Oeverwallen en kommen Kromme Rijn

Voor oeverwallen en kommen worden de volgende kernkwaliteiten genoemd:

- Agrarisch kerngebied, sterke fruitteelt, hoogstamboomgaarden, verkoop van fruit bij de boer;
- Landelijk karakter, openheid, vergezichten, landelijke wegen;
- Opbouw van oeverwallen en kommen, oude stroomgeulen, Limes.

De visie op oeverwallen en kommen bestaat uit de volgende elementen:

- Vanuit de landschapsbeleving in het agrarische cultuurlandschap het verschil tussen de stroomruggen en de kommen versterken en op kleine schaal natuur herstellen of ontwikkelen;
- De oude doorgaande oost-west gerichte wegen op de stroomruggen ruimtelijk versterken met een afwisselende groenstructuur;
- Aandacht voor een groener karakter van de erven, de inpassing van grote fruitschuren, nieuwe toekomstgerichte stallen of andere bedrijfsgebouwen, etc. in overleg met de eigenaren;
- Herkenbaar houden en maken van oude dwarsdijken, met behoud van hun eigen identiteit;
- Versterken van de perceelgrensbeplantingen in de (natte) kommen;
- Behoud van de hoogstamboomgaarden;
- Verbeteren van de oppervlaktewatervoorziening voor de fruittelers door aan te sluiten bij landschappelijke patronen;

- Versterken van de recreatieve padenstructuur;
- Versterken van de beleving van de cultuurhistorische grens van het Romeinse Rijk, de Limes.

Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied +

In november 2010 heeft het college van gemeente Bunnik het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ vastgesteld. De gemeente Bunnik heeft dit plan opgesteld samen met de Kromme Rijn gemeenten De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist.

Het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ is een uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Kromme Rijngebied en vormt een aanvulling op de welstandsnota's van de Kromme Rijn gemeenten. De welstandsnota's gaan specifiek in op de kenmerken van de bebouwing in het buitengebied.

Het Beeldkwaliteitplan gaat in op de ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de omgeving, de erfinrichting en de visuele kenmerken van het landschap en geeft informatie over hoe nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk kunnen worden ingepast in het Kromme Rijnlandschap. Hiervoor geeft het Beeldkwaliteitsplan richtlijnen per deelgebied. Dit zijn dezelfde deelgebieden als onderscheiden zijn in het Landschapsontwikkelingsplan. Dit betekent dat voor het plangebied de richtlijnen van het Kromme Rijngebied van toepassing zijn. Voor de specifieke richtlijnen wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan zelf.

Naast het Beeldkwaliteitsplan hebben de gemeenten verschillende folders ontwikkeld waarin per landschapstype beknopte informatie wordt gegeven over de gewenste beeldkwaliteit.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie op beide percelen van het plangebied uiteengezet. Daarnaast zal er een toelichting worden gegeven op het plan.

4.1 Beoogde situatie perceel Werkhovenseweg 28

Inrichting perceel

Het perceel Werkhovenseweg 28 is gelegen in de molenbiotoop van de molen 'Rijn en Weert'. De op dit perceel aanwezige woning en de hoge erfbeplanting nemen een deel van het zicht op de molen en de windvang weg. Om het zicht op en de windvang van de molen te verbeteren zal de huidige woning en de bijbehorende erfbouw worden gesloopt. Ook zal de hoge erfbeplanting worden verwijderd. Vervolgens zal het perceel worden heringericht met een hoogstamboomgaard.

Het slopen van de bebouwing en verwijderen van de hoge erfbeplanting zal de functie van de molen als oriëntatiepunt in het landschap en de 'beleving' van de molen vergroten. Ook zal hierdoor de entree van het dorp Werkhoven verbeteren. In feite wordt door de sloop en het verwijderen van de hoge beplanting de molenbiotoop van de molen geëffectueerd, daar deze biotoop erop gericht is om de zone rondom de molen te vrijwaren van bebouwing en hoge beplanting. Op het perceel zal alleen nog bebouwing in de vorm van een klein transformatorstation aanwezig zijn. Dit station is nu ook al op het perceel gesitueerd.

Het perceel zal worden heringericht met een kleine hoogstamboomgaard. Dit is vanuit historisch oogpunt juist en passend bij de omgeving gezien de huidige inrichting van het buurperceel. Op het buurperceel is namelijk al een hoogstamboomgaard met schapenweide aanwezig. Deze wordt met de aanplant van hoogstamfruitbomen op het perceel Werkhovenseweg 28 als het ware doorgezet. Het plantverband van de fruitbomen zal gelijk zijn aan het plantverband van het buurperceel. Kleinvee, zoals schapen, kan het onderhoud van de onderliggende weide verzorgen. Het buurperceel is afgezet middels een eenvoudige heining van grof gaas met robuuste palen. Deze heining zal ook worden doorgezet. De zuidelijke en westelijke perceelsgrens zal voorzien worden van een haag met een maximale hoogte van 0,90 meter. Aan de zuidzijde betreft dit een meidoornheg en aan de westzijde een beukenheg. Dit sluit eveneens aan op de inrichting van het buurperceel. Gezien het voorgaande wordt het buurperceel met de herinrichting van het perceel Werkhovenseweg 28 als het ware visueel vergroot.

De herinrichting van het perceel is geheel gericht op het doorzetten van het open karakter van het landschap om de molen. Deze herinrichting leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving: het zicht op en windvang van de molen wordt hersteld en het perceel wordt heringericht op een wijze die (historisch) passend is bij het omringende landschap.



De nieuwe inrichting van het perceel Werkhovenseweg 28 (bron: Stuurgroep Kromme Rijnlandschap)

Vertaling in bestemmingsplan

De herinrichting van het perceel Werkhovenseweg 28 is in het bestemmingsplan vormgegeven door aan het perceel een agrarische bestemming toe te kennen. Deze bestemming bestemt de woning op het perceel weg, voorkomt nieuwe bebouwing op het perceel en maakt de inrichting en gebruik als hoogstamboomgaard mogelijk. Tevens zal op het perceel de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' worden gelegd. Deze zone voorkomt middels een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden dat te hoge beplanting wordt aangelegd.

4.2 Beoogde situatie perceel naast Leemkolkweg nummer 1

Inrichting perceel

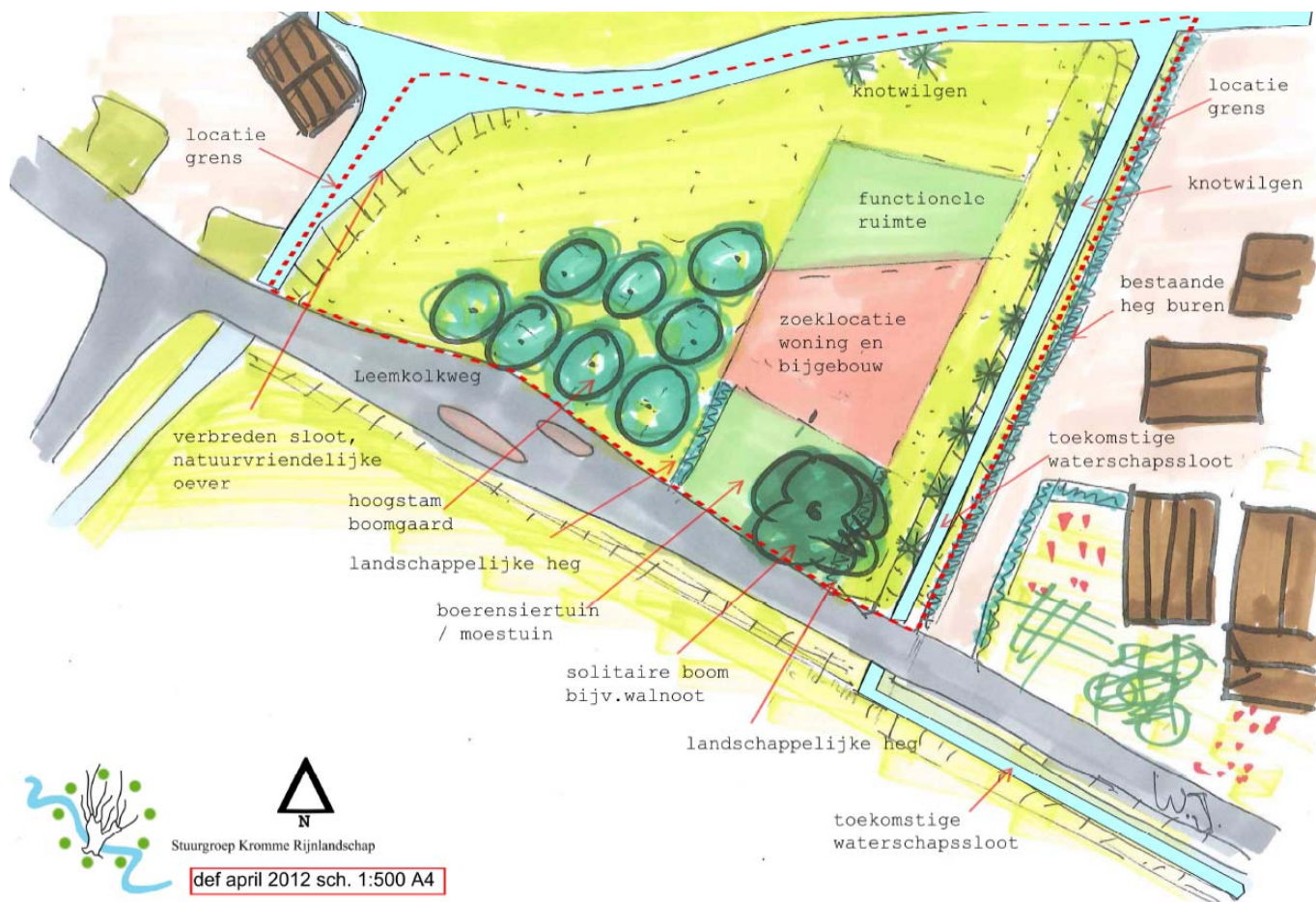
De woning die op het perceel Werkhovenseweg 28 wordt gesloopt, wordt verplaatst naar het perceel naast Leemkolkweg nummer 1. Hierdoor neemt het aantal burgerwoningen in het buitengebied per saldo niet toe.

De herinrichting van het perceel is gebaseerd op de volgende uitgangspunten. De positie van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur. Dit betekent een compacte clustering van bebouwing, zoals gewoonlijk is op de oeverwallen, en het handhaven van bebouwing aan het lint met dezelfde oriëntatie van de voor- en achterzijde en herstel van landschappelijke waarden als sloten, streekeigen beplanting of zichtlijnen. Er mag echter geen sprake zijn van het doortrekken van de lintbebouwing van

de Herenstraat naar de Leemkolkweg. Een ruime inpassing met landschappelijke beplanting is gewenst. De bebouwing dient qua massa en morfologie aan te sluiten op bestaande veelal historische bebouwing. De ter plaatse aanwezige meander van de Kromme Rijn dient zichtbaar te blijven.

De voorgaande uitgangspunten impliceren dat de plaats van de nieuwe bebouwing mede bepaald wordt door de reeds aanwezige bebouwing aan de Leemkolkweg. De woning en het perceel moeten dus duidelijk gaan behoren tot het lint van de Leemkolkweg, en mogen geen doortrekking vormen van het lint van de Herenstraat. De nieuwe woning wordt daarom zoveel mogelijk aan de oostzijde van het perceel gebouwd, tegen de bestaande lintbebouwing van de Leemkolkweg aan, en de voorgevel van de nieuwe woning zal in lijn met de voorgevels van de omliggende bebouwing worden gesitueerd. Voor de voorgevel is er dan ruimte voor een landschappelijke tuin tussen de woning en de weg.

Vanwege de aansluiting op het lint van de Leemkolkweg en het voorkomen van de doortrekking van de lintbebouwing van de Herenstraat, wordt de bouwlocatie voor de woning dus aan de oostzijde van het perceel gesitueerd. Het bouwen van een woning aan deze zijde van het perceel zorgt er tevens voor dat de beleving van de overgang van het buitengebied naar de kern Werkhoven, evenals het zicht op de meander van de Kromme Rijn en de Kattenveldsche Meer, behouden blijft. Voor deze beleving is het niet bebouwen van het perceel aan de kant van de kern, de westzijde, van groot



De nieuwe inrichting van het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 (bron: Stuurgroep Kromme Rijnlandschap).

belang. Mede daarom ook zal de bebouwing op het perceel compact zijn. Het type woning dat gerealiseerd wordt zal afgestemd worden op de gebruikelijke woningtypologieën in de streek en de bebouwing aan de Leemkolkweg. De architectonische uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden.

De gebruikruimtes bij de woning (bijv. terras en speelterrein) zullen ten noorden van de woning worden gerealiseerd. De voortuin zal eenvoudig en landschappelijk worden ingericht of worden ingericht als boerensiertuin met streekeigen beplanting. Ook behoort de aanplant van een solitaire boom, zoals een notenboom, hier tot de mogelijkheden.

Een deel van het perceel, ten westen van de nieuw te bouwen woning, zal ingericht worden als hoogstamboomgaard. Hiertoe zullen hier hoogstamfruitbomen worden aangeplant, zodat een hoogstamboomgaardje ontstaat. Tevens wordt deze boomgaard langs/aan de Leemkolkweg aangelegd, en wel zodanig dat een zichtlijn vanaf de Leemkolkweg (nabij de watergang aan de westzijde van het perceel) naar de Kattenveldsche Meer behouden blijft. Hiermee blijft ook het zicht op de meander van de Kromme Rijn aanwezig.

Aan de oostzijde van het perceel wordt een (open) watergang aangelegd, die als 'bypass' gaat dienen tussen de Achterrijn/Kattenveldsche Meer en de Lubbersloot. De aanleg van deze watergang is een wens van het hoogheemraadschap. Zie ook paragraaf 5.5. Langs deze watergang zal een rij knotwilgen en een natuurvriendelijke oever aangelegd worden. Tussen de nieuwe woning en de watergang zal ook ruimte zijn voor een schouwpad.

Aan de waterkant langs de Achterrijn/Kattenveldsche Meer zullen enkele knotwilgen worden aangeplant op strategische plekken om het ruimtegevoel te accentueren. Hierdoor wordt ook de relatie met en zichtbaarheid van de watergang versterkt. De watergang aan de westzijde van het perceel zal worden verbreed en ook hier zal een natuurvriendelijke oever worden aangelegd. Dit komt de natuurlijke kwaliteiten van het perceel ten goede. De verbrede watergang zorgt bovendien voor een versterking van de natuurlijke historische grens met de kern Werkhoven. Tussen deze watergang en de hoogstamboomgaard zal het perceel ingericht blijven als weide. Hiermee blijft het doorzicht op het achterliggende agrarisch landschap van de Kattenveldsche Meer behouden.

Bij de herinrichting worden uiteindelijk twee doorzichten gerealiseerd die mede de landschappelijke inpassing bepalen en die de relatie van de nieuwe bebouwing met het landschap waarborgen. Allereerst is er het zicht naar het Kattenveldsche Meer aan de oostzijde van het perceel door de knotwilgen en over de watergang. Daarnaast is er het zicht vanaf de watergang aan de westzijde van het perceel langs de schuur van het buurperceel richting Kattenveldsche Meer, waarbij het zicht op de Achterrijn het belangrijkste is. Het zicht wordt hier opgehouden door het weitje.

Al met al is er door de bovengenoemde inrichtingsmaatregelen sprake van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woning: een belangrijk deel van het doorzicht wordt behouden, er komt oppervlaktewater bij en er wordt voorzien in nieuwe beplanting in de vorm van een hoogstamboomgaard

en knotwilgen langs de nieuwe watergang en de Achterrijn. Hierdoor is de bouw van de woning passend bij de uitgangspunten van het Landschapontwikkelingsplan Krommerijengebied + en blijven de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Rivierengebied behouden. Bovendien nemen de natuurlijke kwaliteiten toe door de realisatie van natuurvriendelijke oevers.

Vertaling in het bestemmingsplan

Voor de herinrichting van het perceel naast Leemkolkweg nummer 1, worden in het bestemmingsplan drie bestemmingen opgenomen: 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Water'.

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de plek waar de nieuwe woning wordt gebouwd, de voortuin en de gebruiksruimtes bij de woning. Voor de bouw van de woning is een bouwvlak opgenomen. De nieuwe woning mag uitsluitend binnen dit vlak worden gebouwd. Hierdoor ligt de positie van de woning in grote lijnen vast en kan de woning niet aan de westzijde of voor de voorgevellijn van de woningen op de buurpercelen worden gebouwd. Binnen dit bouwvlak kan de exacte situering van de woning nader worden bepaald. De omvang van het vlak biedt hiervoor de ruimte. De inhoud van de nieuwe te bouwen woning is gemaximeerd op 600 m³, met een goot- en bouwhoogte van 4,5 respectievelijk 9 meter.

Het weiland, de hoogstamboomgaard en de ruimte ten oosten van de nieuwe woning waar de rij knotwilgen is gepland, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze bestemming maakt het behoud van het weiland, de aanleg van de hoogstamboomgaard, de aanplant van de knotwilgen en daarmee het behoud van het doorzicht van het perceel naar het achterliggende landschap mogelijk.

De nieuw aan te leggen watergang, de te verbreden watergang aan de westzijde van het perceel en het deel van de Achterrijn/Kattenveldsche Meer dat grenst aan het perceel hebben de bestemming 'Water' gekregen. Hierdoor kan het bestaande oppervlaktewater hier worden behouden en nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd. Ook kunnen hier natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.

Om de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 te waarborgen wordt een gebruiksvoorwaarde in de regels opgenomen. Deze voorwaarde houdt in dat het gebruik van de gronden voor wonen alleen is toegestaan als op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 wordt voorzien in een landschappelijke inpassing en deze inpassing ook in stand wordt gehouden. Hierdoor is de realisatie en handhaving van de landschappelijke inpassing zeker gesteld.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk komen diverse milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.1 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

Perceel Werkhovenseweg 28

Het plan voorziet op het perceel Werkhovenseweg 28 niet in de realisatie van objecten die in de Wgh worden aangemerkt al geluidsgevoelig. In de Wgh wordt een boomgaard immers niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek voor deze locatie is derhalve niet nodig.

Perceel naast Leemkolkweg nummer 1

Nabij het perceel dat is gelegen naast Leemkolkweg 1 is één gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder gelegen. Dit betreft de Leemkolkweg die langs het plangebied loopt. De Herenstraat en de Hollende Wagenweg, die ook nabij het perceel aanwezig zijn, maken ter hoogte van het perceel onderdeel uit van een 30 km/uur zone en zijn daarmee geen gezoneerde weg. De Leemkolkweg heeft een maximum snelheid van 60 kilometer per uur. De weg heeft 2 rijstroken en is in buitenstedelijk gebied gelegen, waardoor deze een zone heeft van 250 meter. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats in de geluidzone. Een woning is een geluidsgevoelig object op grond van de Wgh. Derhalve dient het bouwplan akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Berekening

Om de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van de Leemkolkweg te bepalen is gebruik gemaakt van 'Standaard Rekenmethode I' conform bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit model is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidsberekeningen uit te voeren.

Invoergegevens

De verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Bunnik. Van de Leemkolkweg zelf zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Daarom is gebruik gemaakt van verkeersintensiteiten van de nabij gelegen Herenstraat. Hier rijdt ongeveer dezelfde hoeveelheid verkeer als op de Leemkolkweg. De Leemkolkweg gaat immers rechtstreeks over in de Herenstraat. De gegevens zijn gebaseerd op een telling uit 2011 en daardoor voldoende recent voor het maken van een geluidsberekening. Representatief voor de onderhavige locatie is de gemiddelde weekdagintensiteit. Deze is in de onderstaande tabel weergegeven voor licht, middelzwaar en zwaar verkeer.

Straatnaam	Periode	Lichte motorvoertuigen		Middelzware motorvoertuigen		Zware motorvoertuigen		Totaal	
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Leemkolkweg	Dag	1050	92,9	42	3,7	38	3,4	1130	100
	Avond	180	97,3	3	1,6	2	1,1	185	100
	Nacht	68	88,3	6	7,8	3	3,9	77	100
	Totaal	1.298	93,2	51	3,7	43	3,1	1392	100

Op grond van deze tabel kan berekend worden dat de uurintensiteit (% van de etmaalintensiteit) in de dagperiode 6,76% bedraagt, in de avondperiode 3,32% en in de nachtperiode 0,69%. Uit de tabel blijkt verder dat de Leemkolkweg een gemiddelde etmaalintensiteit (weekdag) heeft van 1392 motorvoertuigen per etmaal. Uitgaande van 0,5 % autonome groei per jaar,

welke reëel is voor de Leemkolkweg gezien het karakter van deze weg, zal dit naar verwachting in 2021 ca. 1463 mvt/etmaal bedragen.

Berekeningen zijn gemaakt voor een beoordelingshoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter. Als afstand tussen de wegas en de (voor)gevel van de woning is op grond van het bouwvlak van het bestemmingsplan uitgegaan van 18 meter. Voor wat betreft het type wegdek is gerekend met 'dicht asfalt beton' (referentiewegdek).

Resultaten

De rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlage. Uit de rekenresultaten blijkt dat op een beoordelingshoogte van 1,5 meter de geluidsbelasting aan de gevel 48 dB bedraagt. Op een hoogte van 4,5 meter en 7,5 meter bedraagt deze eveneens 48 dB. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Dit betekent dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisatie van een woning op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1.

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Perceel Werkhovenseweg 28

Het perceel Werkhovenseweg 28 zal ingericht worden als boomgaard. Hier gaat geen verkeersaantrekkende werking vanuit. Derhalve kan er vanuit worden gegaan dat de herinrichting van dit perceel niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een boomgaard wordt volgens het Besluit gevoelige bestemmingen ook niet gerekend tot een gevoelige bestemming.

Perceel naast Leemkolkweg nummer 1

De nieuwe woning op het perceel Leemkolkweg nummer 1 draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 wordt slechts één woning gerealiseerd. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling op het perceel voldoet aan het wettelijk kader.

Een woning wordt volgens het Besluit gevoelige bestemmingen ook niet gerekend tot een gevoelige bestemming.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR

is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij beide percelen van het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in beide percelen van het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

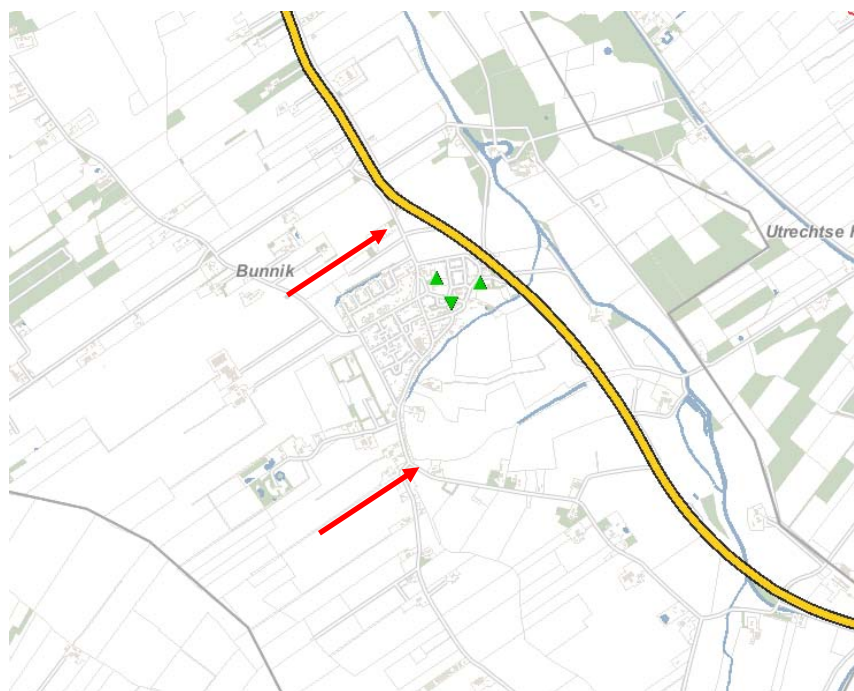
In of nabij beide percelen van het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij beide percelen van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

5.4 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Perceel Werkhovenseweg 28

Het perceel Werkhovenseweg 28 zal ingericht worden als boomgaard. Een boomgaard is geen gebouw, waarin voortdurend mensen verblijven en kan ook niet worden aangemerkt als een bouwwerk. Derhalve is een bodemonderzoek niet nodig en bestaan er voor de herinrichting van dit perceel geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.

Perceel naast Leemkolkweg 1

Amos Milieutechniek¹ heeft voor het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de bouw van de nieuwe woning op dit perceel. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

¹ Amos Milieutechniek BV, 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 in verband met de voorgenomen nieuwbouw op een locatie gelegen aan de Leemkolkweg (naast huisnr. 1) te Werkhoven, 30 augustus 2011.

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie wordt doorkruist door een mogelijke voormalige watergang. Bij het onderzoek zijn daarom ook boringen haaks op deze mogelijke voormalige watergang geplaatst.

De gehele locatie is momenteel in gebruik als weiland. In de bovengrond is klei aangetroffen. In de ondergrond is afwisselend klei, leem en zand aangetroffen. Het grondwater bevond zich tijdens de bemonstering op een diepte van 1,45 m-mv.

Er zijn 3 grondmengmonsters samengesteld: MM1 van de puinhoudende kleiige bovengrond, MM2 van de kleiige ondergrond en MM3 van de lemige onderlaag welke is aangetroffen ter hoogte van de mogelijke voormalige watergang. Er zijn geen aanwijzingen die erop duiden dat de watergang met bodemvreemd dempingsmateriaal is opgevuld. Er is één grondwatermonster verkregen.

In grondmengmonster MM1 zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondmengmonster MM2 blijkt het gehalte aan barium de achtergrondwaarde te overschrijden. Dergelijke lichte verontreinigingen worden in het algemeen vaker in kleigronden aangetroffen en er zijn geen aanwijzingen voor een antropogene bron. Het grondmengmonster MM3 blijkt licht verontreinigd te zijn met nikkel. In het grondwatermonster overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Ook hierbij is er mogelijk sprake van een licht verhoogde achtergrondwaarde aangezien er geen antropogene bron is aan te wijzen.

De aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het verrichten van een nader bodemonderzoek. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging. Verder kan opgemerkt worden dat in en op de bodem geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem staat de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie niet in de weg.

5.5 Water

Algemeen

De gemeente Bunnik is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige

grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Uiteraard voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

De Kromme Rijn is de belangrijkste aan- en afvoerder van water in het gebied waar de gemeente Bunnik deel van uit maakt. Het gebied kent een complexe opbouw van hoger liggende stroomruggen en lager gelegen kommen. Het overgangsgebied van stroomrug naar rivierkomvlakte is een gebied waar kwel voorkomt afkomstig van de Utrechtse Heuvelrug. Ter plaatse van de hoogliggende stroomruggen infiltreert het regenwater relatief snel en de wateraanvoer is lastig door de weinige en relatief smalle watergangen. De aanwezigheid van kleine duikers in het gebied bemoeilijkt ook de wateraan- en afvoer. De afwatering van het gebied vindt plaats via gegraven weteningen. Vanaf Werkhoven tot Utrecht is een regionale waterkering aanwezig, welke zorgt voor een scheiding tussen rivier en achterland. Het lage peil van het Amsterdam-Rijnkanaal (-0,40 m NAP) heeft een grote wegzijging van grondwater uit het gebied tot gevolg, waardoor de kwelstroom naar het Kromme Rijngebied is afgenomen. Dit is versterkt door grondwaterwinningen en de komst van meer naaldbout op de Heuvelrug. Voor peilhandhaving en doorspoeling wordt water naar het gebied aangevoerd vanuit de Kromme Rijn.

De waterkwaliteit van de Kromme Rijn en het overige oppervlaktewater is matig tot redelijk goed te noemen. De waterkwaliteit in het gebied tussen Kromme Rijn en Amsterdam-Rijnkanaal hangt nauw samen met de kwaliteit van het aangevoerde water en het grondgebruik in het gebied. De kwaliteit van het oppervlaktewater is afhankelijk van onder andere de mate van aanwezigheid van meststoffen, bestrijdingsmiddelen en metalen. Daarnaast is het zuurstofgehalte van belang. De kwaliteit van het water in de Kromme Rijn wordt mede bepaald door de waterkwaliteit van de Lek en de effluenten van vier rioolzuiveringsinstallaties.

Water in relatie tot het plangebied

Op het perceel Werkhovenseweg 28 is geen oppervlaktewater aanwezig (de tuinvijver wordt niet gezien als oppervlaktewater). Dit zal na herinrichting zo

blijven. Langs de noordzijde en westzijde van het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen. Aan de noordzijde betreft dit de Achterrijn, een zijarm van de Kromme Rijn, die ongeveer ter hoogte van het perceel overgaat in de Kattenveldsche Meer. Aan de westzijde is dit de Lubbersloot, die hier aansluit op de Achterrijn/Kattenveldsche Meer. Met het herinrichting van het perceel verandert er in principe niets aan de Achterrijn/Kattenveldsche Meer. De Lubbersloot zal bij de herinrichting worden vergroot en worden voorzien van natuurlijke oevers. Hierdoor neemt het waterbergend vermogen van dit deel van de sloot toe.

Bij de herinrichting van het perceel naast Leemkolkweg nummer 1, zal een nieuwe watergang worden aangelegd langs de oostzijde van het perceel. Deze watergang is wenselijk/noodzakelijk omdat het waterschapsbestuur op 28 februari 2008 het watergebiedsplan 'tussen Kromme Rijn en Amsterdam Rijnkanaal' heeft goedgekeurd. In dit plan zijn uitvoeringsmaatregelen opgenomen om de waterbeheersing op orde te krijgen. Eén van de maatregelen is het laten vervallen van het gemaal Lubbersloot. Om het gemaal te laten vervallen moet de waterbeheersing ingrijpend worden gewijzigd. De in het plan vastgestelde maatregel is het graven van een nieuwe watergang, 'een bypass', tussen de Lubbersloot en de Achterrijn. Het waterschap heeft de nadrukkelijke wens om de verbinding in de vorm van een open watergang te realiseren. De initiatiefnemers van de herinrichting van het perceel naast Leemkolkweg nummer 1, staan achter de wensen van HDSR tot realisatie van de 'bypass' als watergang. Bij de herinrichting wordt er vanuit gegaan dat er langs de nieuwe watergang natuurvriendelijke oevers gerealiseerd worden.

Voor het onderhoud van de nieuwe watergang (bypass), dient in principe 5 meter vrije ruimte (schouwpad) langs de watergang te worden aangehouden. Indien binnen 5 meter vanaf de watergang bomen worden aangeplant, dan dienen de bomen een tussenruimte te hebben van 7 meter. De aanplant van bomen in de schouwstrook is ook vergunningplichtig. Dit betekent dat de initiatiefnemer van de aanplant hiervoor een vergunning moet aanvragen bij het hoogheemraadschap. Bij de aanplant van de knotwilgen langs de nieuwe watergang zal rekening worden gehouden met deze voorwaarden, en indien nodig zal voor de aanplant een vergunning worden aangevraagd.

De bestaande en nieuwe watergangen in het plangebied worden bestemd als 'Water'. Hiermee kunnen de bestaande watergangen worden behouden, kan de watergang aan de westzijde van het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 worden verbreed en kan de nieuwe watergang aan de oostzijde van dit perceel worden aangelegd. Al met al neemt door het plan de hoeveelheid oppervlaktewater toe.

Het bouwplan heeft een geringe toename van verhard oppervlak op het perceel aan de Leemkolkweg tot gevolg. Hierdoor zal er een minimale versnelde afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater optreden. Er is geen compensatie nodig in de vorm van extra waterberging.

Op het perceel Werkhovenseweg 28 zal de oppervlakte aan verharding afnemen. Hier zal namelijk de bestaande woning en bijbehorende

erfverharding worden verwijderd. Ook komt hier geen nieuwe verharding terug doordat dit perceel zal worden ingericht als boomgaard.

Het hemelwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), dient zoveel mogelijk te worden vastgehouden (infiltratie) of te worden geborgen alvorens er wordt afgevoerd op het watersysteem. Dit wordt ook wel de trits 'vasthouden - bergen – afvoeren' genoemd. Een gescheiden rioleringsstelsel (grijs water versus regenwater) bij nieuwe ontwikkelingen kan daarbij uitkomst bieden. Om te kunnen bepalen of infiltratie van het afgekoppelde hemelwater in de bodem mogelijk is en op welke wijze dat het beste gerealiseerd kan worden, is de doorlatendheid van de bodem en de gemiddelde grondwaterstand van belang. In het kader van de (recente) ontwikkeling van de bouwlocatie De Werkhof in Werkhoven is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat die locatie niet geschikt is voor infiltratie van water in de bodem. Aangenomen wordt dat dit eveneens geldt voor het perceel naast Leemkolkweg nummer 1, omdat dit perceel hemelsbreed niet ver vanaf De Werkhof is gelegen en net als De Werkhof ook langs de Achterrijn ligt.

Dit neemt niet weg dat een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en afvalwater het uitgangspunt dient te zijn op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1. Afstromend regenwater op dit perceel mag volgens HDSR direct geloosd worden op het (nabij gelegen) oppervlaktewater. Uiteraard is het vasthouden of hergebruiken van regenwater toegestaan en heeft zelfs een positief effect op de waterhuishouding. Afvalwater (van de beoogde woning) dient afgevoerd te worden via het vuilwaterriool (onderdeel van een gescheiden stelsel).

HDSR adviseert om de riolering aan te leggen op het vrijvervalsstelsel van de kern Werkhoven. Eventueel is ook aansluiting op het persrioleringsstelsel in de Leemkolkweg mogelijk, maar dit dient wel in overleg met het waterschap te worden besloten. Tijdens de uitvoeringsfase zal bekeken worden welke rioleringsaansluiting het meest wenselijk is. Indien blijkt dat aansluiting op het persrioleringsstelsel de voorkeur verdient, dan zal hiervoor contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap.

Hemelwater dat geloosd wordt op het oppervlaktewater, zal wel een zo hoog mogelijke kwaliteit moeten hebben. Vervuiling van het hemelwater moet derhalve zoveel mogelijk voorkomen worden. Voorwaarde is daarom dat bij de realisatie van de nieuwe woning en bijbehorend verharding de toepassing van uitlogende materialen, zoals zink, lood, etc., zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarszone.

Indien er grondwaterbemaling zal worden toegepast tijdens de bouwphase, dan zal de initiatiefnemer hiervoor een melding moeten doen of watervergunning moeten aanvragen bij het hoogheemraadschap.

In onderstaande tabel is nogmaals een overzicht gegeven van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, kades of gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.
Riolering	Ja	Het afvalwater van de nieuwe woning wordt op het rioolstelsel aangesloten. Het hemelwater wordt op het oppervlaktewater in de directe omgeving afgekoppeld.
Watervoorziening	Nee	Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	Het hemelwater wordt dat neerkomt op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 wordt afgekoppeld op het oppervlaktewater. Om de kwaliteit van dit water zo hoog mogelijk te houden dient het gebruik van uitlopende materialen te worden vermeden.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtsgebied. Wel wordt zover als mogelijk het gebruik van zink, lood of andere uitlopende materialen vermeden om vervuiling van de bodem en grondwater te voorkomen.
Volksgezondheid	Nee	In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied is geen nat natuurgebied aanwezig.
Inrichting en Beheer	Nee	Het beheer van rioleringswerken nabij het plangebied is in handen van de gemeente. In het plangebied wordt voorzien in de verbreding van een watergang en de aanleg van een nieuwe watergang. Deze zijn/komen in beheer van het HDSR.

5.6 Ecologie

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Beide percelen van het plangebied zijn niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermde Natuurmonument. Het perceel Werkhovenseweg is ook niet gelegen in of nabij een gebied dat tot de EHS behoort. Het perceel

naast Leemkolkweg 1 is ook niet gelegen in de EHS, maar grenst wel aan een ecologische verbindingszone (EVZ) die onderdeel is van de EHS. Deze verbindingszone wordt gevormd door de Achterrijn. Uit ecologisch onderzoek van Zoon, buro voor ecologie², blijkt dat de herinrichting van het perceel niet zorgt voor verbetering van de natuurkwaliteit van de EVZ, maar ook geen negatieve invloed er op heeft. De huidige en potentiële natuurwaarde van de EVZ wordt volgens het onderzoek namelijk ook niet aangetast. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Door Zoon, buro voor ecologie³ is een onderzoek uitgevoerd om te bezien of er als gevolg van de bouw van een woning op het perceel naast Leemkolkweg 1 beschermde soorten worden aangetast, verontrust of verstoord. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

Het perceel bestaat bijna geheel uit intensief beweide grasland van Engels Raaigras, met weinig kruiden. Langs de oevers van de watergang aan de westzijde en de Achterrijn/Kattenveldsche Meer is een vochtig ruig grasland

² Zoon buro voor ecologie, 'Quickscan natuur Leemkolkweg Werkhoven', 15 augustus 2011

³ Zoon buro voor ecologie, 'Quickscan natuur Leemkolkweg Werkhoven', 15 augustus 2011

met helofyten (vooral liesgras) aanwezig. In de zuidoosthoek van het perceel staan vier oude hoogstamfruitbomen, twee appelbomen (waarvan één zeer slecht) en twee kersenbomen. Deze fruitbomen bevatten geen holten die geschikt zouden kunnen zijn als verblijfplaats voor vogels en vleermuizen.

Naar verwachting vormen de oevers van de waterlopen rond het perceel een marginale voortplantingsbiotoop voor de kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad. Alleen in een zeer smalle vegetatiezone langs de oever kunnen larven veilig opgroeien. Predatie door vissen zal groot zijn. De gewone pad en de kleine watersalamander zullen in de nazomer naar de erven op de hoge grond trekken, om te overwinteren in ondergrondse holtes. De genoemde drie soorten zijn echter geen streng beschermde soorten, waarvoor een ontheffing benodigd is.

Er zijn bij het veldbezoek geen beschermde soorten aangetroffen. Het gedeelte van het perceel langs de oever van de Achterrijn/Kattenveldsche Meer functioneert als ruipaas voor wilde eenden. Deze zijn echter alleen in de broedtijd beschermd. Daarom dienen werkzaamheden op dit deel van het perceel buiten de broedtijd te worden uitgevoerd.

Door de herinrichting van het perceel ontstaan nieuwe winterverblijfplaatsen voor amfibieën op het nieuwe erf. Tevens ontstaan langs de watergang aan de westzijde en langs de nieuwe watergang betere voortplantingsbiotopen voor amfibieën. Dit is gunstig voor deze soorten. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezige natuurwaarden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Er zijn dus geen ontheffingen van de Flora- en faunawet benodigd.

5.7 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

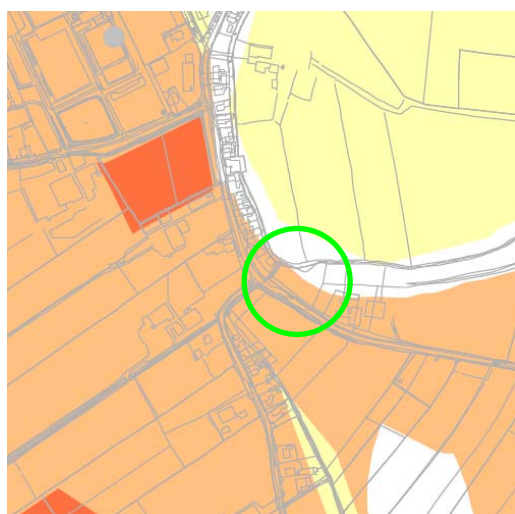
Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie in relatie tot het plangebied

In 2010 is in opdracht van de gemeente Bunnik door Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie een Archeologische waarden- en beleidskaart voor de kernen en het buitengebied vervaardigd. Op deze kaart zijn de archeologische verwachtingswaarden inzichtelijk gemaakt.

Uit deze Archeologische waarden- en beleidskaart blijkt dat het perceel Werkhovenseweg 28 een hoge archeologische verwachting heeft. Uit dezelfde kaart blijkt dat een deel van het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 een hoge archeologische verwachting heeft en een deel een lage archeologische verwachting. Bijgaand zijn uitsneden opgenomen voor de percelen van de genoemde kaart.

Volgens de Archeologische waarden- en beleidsadvieskaart moet in gebieden met een hoge archeologische verwachting bij bodemingrepen dieper dan 0,50 meter –mv en groter dan 500 m² vooraf archeologisch onderzoek plaatsvinden. In gebieden met een lage archeologische verwachting hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Bodemingrepen en



Uitsnede van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het perceel naast Leemkolkweg nummer 1



Uitsnede van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het perceel Werkhovenseweg 28.

-  Archeologische waardevol gebied 1:
Wettelijk beschermde monumenten
-  Archeologische waardevol gebied 2:
Waarde archeologie - hoog
(archeologisch waardevolle terreinen)
-  Archeologische waardevol gebied 3:
Verwachtingswaarde archeologie - hoog
(hoge archeologische verwachting, mede gebaseerd op cultuurhistorie)
-  Archeologische waardevol gebied 4:
Verwachtingswaarde archeologie -
middelhoog (middelhoge archeologische
verwachting, voornamelijk gebaseerd
op reconstructie van het archeologisch
landschap)
-  Archeologische waardevol gebied 5:
Verwachtingswaarde archeologie - laag
(lage archeologische verwachting en
gebieden zonder archeologische
verwachting)

bebouwing kunnen hier dus zonder meer worden gerealiseerd.

Blijkens de Archeologische waarden- en beleidsadvieskaart hoeven gebieden met een lage archeologische verwachting niet beschermd te worden. Gebieden met een hoge archeologische waarde of een gematigde of hoge archeologische verwachting moeten blijkens de waarden- en beleidsadvieskaart wel beschermd worden. Daarom heeft het gebied met een hoge archeologische verwachting de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie-3' gekregen. Dit is in overeenstemming met de systematiek die in andere bestemmingsplannen in de gemeente Bunnik gehanteerd wordt. Conform de waarden- en beleidsadvieskaart waarborgt de bestemming 'Waarde-archeologie-3' dat bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm – mv niet kunnen plaatsvinden zonder nader archeologisch onderzoek.

Omdat de te bouwen woning op het perceel naast Leemkolkweg 1 een kleinere oppervlakte zal hebben dan 500 m², zal er voor de bouw van de woning geen archeologisch onderzoek nodig zijn.

5.8 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor milieu worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van

toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 5.2 Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Perceel Werkhovenseweg 28

Het perceel Werkhovenseweg 28 zal ingericht worden als boomgaard. Deze boomgaard maakt geen onderdeel uit van een bedrijf en zal niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. Dit betekent dat er geen sprake is van een milieubelastend bedrijf. Ook is een boomgaard geen milieugevoelige functie. Derhalve is het aspect milieuzonering voor de herinrichting van dit perceel niet relevant.

Perceel naast Leemkolkweg nummer 1

Op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 zal een woning worden gebouwd. Dit is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het perceel zijn met name agrarische bedrijven aanwezig in de vorm van fruitteeltbedrijven en rundveebedrijven. Ook zijn er enkele intensieve veehouderijen te vinden in de nabije omgeving van het perceel.

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kent een fruitteeltbedrijf (categorie 2) een richtafstand van 30 meter, een agrarisch bedrijf voor het fokken en houden van rundvee (categorie 3.2) een richtafstand van 100 meter en een agrarisch bedrijf voor het fokken en houden van varkens of kippen (intensieve veehouderij, categorie 4.1) een richtafstand van 200 meter. Het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 bevindt zich in alle gevallen op een grotere afstand van de betreffende agrarische bedrijven, dan de genoemde afstanden. De agrarische bedrijven leveren dus geen belemmering op voor de bouw van de woning op het perceel. Andersom levert de woning geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven, temeer ook omdat dicht bij elk bedrijf al een andere burgerwoning gelegen is, die maatgevend is voor het betreffende agrarisch bedrijf.

Op grond van het bestemmingsplan 'Dorpen-Werkhoven' mag op het perceel Herenstraat 137 een bedrijf van maximaal categorie 2 gevestigd worden. Een dergelijk bedrijf kent een richtafstand van 30 meter. De nieuw te bouwen woning wordt op een grotere afstand gerealiseerd. Een bedrijf op deze locatie levert dus ook geen belemmering op voor de ontwikkeling van de nieuwe woning en de woning levert geen problemen op voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM. Tevens is gebruik gemaakt van "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is in zijn geheel (ook digitale uitwisseling) op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. De analoge verbeelding (plankaart) is opgesteld volgens het SVBP2008.

De opbouw van de verbeelding is zoveel als mogelijk afgestemd op de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', dat recent is vastgesteld.

6.3 De planregels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2008 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De inhoud en formulering van de planregels is zoveel als mogelijk afgestemd op de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', dat recent is vastgesteld.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.4 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan het perceel Werkhovenseweg 28 en maakt de realisatie van de boomgaard mogelijk. Voor deze bestemming is gekozen omdat die zoveel mogelijk aansluit bij de opzet van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Binnen deze bestemming kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De regels zijn ontleend aan het bestemmingsplan buitengebied, en waar nodig aangepast aan de specifieke situatie.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

De bestemming Agrarisch met waarden – Landschap is toegekend aan het deel van het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 dat zal worden ingericht als weitje en hoogstamboomgaard. Deze bestemming maakt de realisatie van deze elementen mogelijk. Voor deze bestemming is gekozen omdat het perceel in het in vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' ook deze bestemming heeft. Er kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De regels zijn ontleend aan het bestemmingsplan buitengebied, en waar nodig aangepast aan de specifieke situatie.

Artikel 5 Water

Deze bestemming is toegekend aan het bestaande en nieuwe oppervlaktewater in het plangebied, bij het perceel naast Leemkolkweg nummer 1. Met deze bestemming kan water worden gehandhaafd of worden aangelegd. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de nieuw te bouwen woning en het bijbehorende erf/tuin op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1. Binnen deze bestemming is één vrijstaande woning mogelijk.

Landschappelijke inpassing

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' zijn voorwaarden opgenomen om de totstandkoming en handhaving van de landschappelijke inpassing zeker te stellen. Gebruik van de gronden ten behoeve van wonen is daartoe uitsluitend toegestaan als binnen het plangebied, op het deel Leemkolkweg naast nummer 1, wordt voorzien in een landschappelijke inpassing en instandhouding van deze landschappelijke inpassing. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als de gronden gebruikt worden voor wonen terwijl er geen landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de landschappelijke inpassing ongedaan wordt gemaakt, terwijl het gebruik voor wonen wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient passend te zijn binnen het inrichtingsvoorstel 'Leemkolkweg 1a te Werkhoven' dat als bijlage bij de regels is opgenomen, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

Hoofdgebouw

Op de verbeelding (plankaart) is een bouwvlak opgenomen waarin het nieuwe hoofdgebouw moet worden gebouwd. Binnen dit bouwvlak mag maximaal 1 woning worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt 4,5 respectievelijk 9 meter. Om te bewerkstelligen dat de woning wordt voorzien van een kap, mag de dakhelling niet minder dan 15 en niet meer dan 50 graden zijn. De inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag maximaal 600 m³ bedragen.

Erfbebouwing

Bij de woning mag maximaal 70 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hierbij geldt wel dat maximaal 50% van het zij- en achtererf bebouwd mogen zijn met erfbebouwing. Dit voorkomt het volledig dichtslibben van het (achter)erf. De goothoogte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. Dit waarborgt vanuit stedenbouwkundig oogpunt een goede stedenbouwkundige afstemming tussen het hoofdgebouw en erfbebouwing. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap. Daarom dient de dakhelling van deze gebouwen tussen de 15 en 50 graden te liggen.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen moeten wel ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Op deze wijze wordt

voorkomen dat de gevelwand (het straatbeeld) helemaal dicht loopt met bebouwing. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, om het bebouwen van het noordelijk deel van het woonperceel met erfbebouwing te voorkomen.

De hoogte van erfafscheidingen, mag voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen, en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en pergola's die een hoogte mogen hebben van maximaal 3 meter.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 60 m² mag worden aangewend voor een beroep of bedrijf aan huis. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Artikel 7 Waarde-archeologie-3

De voor Waarde-archeologie-3 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Waarde-archeologie-3 is toegekend aan de gronden waar ingevolge de Archeologische waarden- en beleidskaart sprake is van een hoge archeologische verwachting. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming Waarde-archeologie-2 gelden geen beperkingen voor bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m² of als er niet dieper dan 0,50 meter wordt gegraven.

Bij de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen onder voorwaarden kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden.

Artikel 8 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Hier zijn onder meer regels opgenomen om voldoende parkeergelegenheid te garanderen. Dit komt erop neer dat er ten behoeve van de te realiseren bebouwing dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid,

conform de geldende Nota Parkeernormen van de gemeente Bunnik. In deze bepaling zijn ook regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. In de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. De algemene gebruiksregels zijn van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de landschapstypen en de vrijwaringszone molenbiotoop. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 14 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de verplaatsing van de woning op het perceel Werkhovenseweg 28 naar het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 mogelijk te maken. Daarnaast wordt beoogd om de landschapsontsierende bebouwing uit de molenbiotoop van de molen 'Rijn en Weert' te verwijderen en herinrichting van het perceel met een hoogstamboomgaard mogelijk te maken. Deze ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De betreffende particulier heeft ook de gronden op beide percelen in eigendom. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de particulier. De gemeente Bunnik zal een kostenverhaalsovereenkomst en planschadeovereenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden en is het kostenverhaal verzekerd.

Concluderend kan gesteld worden dat er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal (via een overeenkomst) anderszins verzekerd is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 oktober 2011 t/m 1 december 2011 ter inzage gelegen voor inspraak. Naar aanleiding hiervan heeft 1 inspreker een inspraakreactie ingediend. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Inspraakreactie J.C. Vernooij, Herenstraat 87, Werkhoven

1. Het is volgens inspreker niet juist in het Agrarisch kerngebied (landelijk gebied 1) een woning te bouwen. Het is beter op de huidige plaats in het verwevingsgebied te herbouwen. Dit gebied heeft toch al bestemming wonen/recreatie. Dat de oude woning in de 'windzone' zou staan is onbelangrijk, immers de molen vangt genoeg wind om te kunnen malen voor toeristen, de molenaar is er economisch niet van afhankelijk.
2. Als de wijziging wel doorgaat wordt er een natuurvriendelijke oever aangelegd. Inspreker wil als voorwaarde dat het slootvuil van deze oever altijd bij zijn eigenaar op de kant wordt gezet, dus niet op het grasland aan de overzijde. Ook moet er een voorwaarde opgenomen worden dat er een rijstrook van 4 meter breed langs de sloot beschikbaar blijft, zodat het HDSR de sloot 2 maal per jaar kan schoonmaken en evt. ook uitbaggeren.

Reactie gemeente

1. *De gemeente onderschrijft niet de stelling van inspreker dat het onjuist is op het perceel een woning te bouwen. Het perceel waar de nieuwe woning wordt gebouwd is weliswaar gelegen in het gebied dat in het Streekplan is aangeduid als hoofdfunctie agrarisch (landelijk gebied 2), maar het perceel is gezien zijn omvang en ligging, ingeklemd tussen twee bestaande woningen, van marginaal belang voor de agrarische sector. Daarnaast maakt het perceel deel uit van de kernrandzone van Werkhoven en het bebouwingslint langs de Leemkolkweg, waar een woning goed inpasbaar is. Gezien deze aspecten is de bouw van een nieuwe woning op het perceel vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.*
Het is niet wenselijk op de huidige plaats naast de molen een nieuwe woning te herbouwen. Het doel van het plan is immers om de molenbiotoop van de molen 'Rijn en Weert' te vrijwaren van bebouwing. Dit is niet alleen van belang voor de windvang, zoals inspreker suggereert, maar ook voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden. Door het verwijderen van de bebouwing uit de molenbiotoop komt namelijk de monumentale molen als oriëntatiepunt in het landschap meer tot zijn recht. Daarnaast wordt de belevingswaarde van de molen vergroot en verbetert de entree van het dorp Werkhoven.
Voorts dient in dit kader vermeld te worden dat de raad zich in het Open Huis van 12 mei 2011 positief heeft uitgesproken over de verplaatsing van de woning van Werkhovenseweg 28 naar het perceel naast Leemkolkweg nummer 1.

2. *De watergang aan de zijde van de Kattenveldsche Meer is voor de helft in eigendom bij de eigenaar van het perceel waarop de woning wordt gebouwd. De eigenaar van dit perceel is daardoor voor de helft van de watergang onderhoudsplichtig. Dit betekent onder meer dat hij verantwoordelijk is voor het daaruit verwijderen van begroeiingen en afval en de afvoer daarvan. Daaruit vloeit automatisch voort dat het slootvuil van het deel van de watergang dat behoort tot het perceel aan de Leemkolkweg, niet kan worden afgezet op het grasland aan de overzijde van de Kattenveldsche Meer. Het opnemen van een voorwaarde daarvoor in het bestemmingsplan is daarom niet nodig. Bovendien is dit niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan gericht is op het reguleren van het grondgebruik en niet op het reguleren van de afvoer/afzet van afval.*

Binnen een strook van 4 meter langs de watergang is geen bebouwing voorzien. Derhalve zal deze strook gevrijwaard blijven van bebouwing. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het wel mogelijk is om in deze strook bomen aan te planten, mits er vergunning wordt aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. In het kader van die vergunning wordt getoetst of de aanplant van de bomen toelaatbaar is. Deze vergunningplicht is opgenomen in de Keur van het Hoogheemraadschap en waarborgt dat er voldoende ruimte vrij blijft voor onderhoud aan de watergang. Omdat in de Keur reeds voldoende regels zijn vastgelegd voor de strook, is het niet nodig om hiervoor voorwaarden op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 3 overlegpartners gereageerd. Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. VROM-Inspectie, Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten, gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Utrecht, Postbus 80300 3508 TH Utrecht

Het plan geeft de provincie ten aanzien van het aspect landschap aanleiding tot het plaatsen van een opmerking.

Het perceel naast Leemkolkweg 1 acht de provincie landschappelijk gezien niet gunstig voor de bouw van een woning. De realisering van een woning op dit perceel zou betekenen dat de lintbebouwing van de Herenstraat min of meer wordt doorgetrokken naar de Leemkolkweg. Door dit perceel te bebouwen wordt bij het verlaten van de bebouwde kom het ervaren van het landschap beperkt. Daarnaast is vanwege de ligging van het perceel nabij de meander van de Kromme Rijn het perceel minder geschikt voor bebouwing. Door hier een woning te bouwen wordt de ruimte beperkt en wordt de zichtbaarheid minder.

Het feit dat de woning aan de Werkhovenseweg 28 wordt gesloopt teneinde het zicht op en de windvang van de molen te verbeteren, is niet voldoende om de woning op het perceel naast Leemkolkweg 1 te herbouwen. Bovendien is de provincie niet voldoende overtuigd dat met de sloop van de woning het zicht op en de windvang van de molen daadwerkelijk verbeteren. Mocht toch aannemelijk gemaakt worden dat de sloop van de woning bijdraagt aan het zicht en de windvang, dan nog kan niet akkoord gegaan worden met de bouw van de woning op het perceel naast Leemkolkweg 1. Geadviseerd wordt eerst te bezien welke mogelijkheden er zijn binnen de rode contour. Aangenomen wordt dat er nog voldoende mogelijkheden zijn binnen de rode contour.

Behalve de bovengenoemde opmerking over het landschappelijk aspect, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang geen aanleiding tot verdere opmerkingen.

Reactie gemeente

De gemeente is het niet eens met de stelling van de provincie dat er voor de herbouw van de woning gezocht moet worden naar mogelijkheden binnen de rode contour. Immers, de woning die gesloopt wordt op het perceel Werkhovenseweg 28, bevindt zich ook buiten de rode contour. Door deze woning buiten de rode contour te herbouwen, neemt per saldo het aantal woningen buiten de rode contour niet toe. Bovendien neemt hierdoor ook de verstening buiten de rode contour niet toe.

De gemeente deelt niet de visie van de provincie dat de bouw van de woning op het perceel naast Leemkolkweg nummer 1 landschappelijk niet gunstig is. Uiteraard heeft de bouw van de woning effect op het landschap, maar deze locatie is het resultaat van een langdurig zoekproces, waarbij verschillende alternatieve locaties zijn onderzocht en tegen elkaar zijn afgewogen. Hierbij heeft onder meer het aspect landschap een belangrijke rol gespeeld. De onderhavige locatie vormde uiteindelijk het beste alternatief. In vergelijking met andere mogelijke locaties is de impact op het landschap bij de nu voorgestelde locatie heel beperkt. Bovendien wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Naar aanleiding van de provinciale reactie heeft er overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente. De provincie heeft daarbij aangegeven dat de nieuwe woning, zo oostelijk mogelijk geprojecteerd moet worden, om te voorkomen dat de lintbebouwing van de Herenstraat wordt doorgetrokken. Om dit te kunnen realiseren is onderzocht of de

geplande sloot (bypass) aan de oostzijde van het perceel kan vervallen of niet in de vorm van open water uitgevoerd kan worden. Daartoe is overleg gevoerd tussen de gemeente en het waterschap. Het waterschap heeft daarbij aangegeven dat de watergang wenselijk/noodzakelijk is omdat het waterschapsbestuur op 28 februari 2008 het watergebiedsplan 'tussen Kromme Rijn en Amsterdam Rijnkanaal' heeft goedgekeurd. In dit plan zijn uitvoeringsmaatregelen opgenomen om de waterbeheersing op orde te krijgen. Eén van de maatregelen is het laten vervallen van het gemaal Lubbersloot. Om het gemaal te laten vervallen moet de waterbeheersing ingrijpend worden gewijzigd. De in het plan vastgestelde maatregel is het graven van een nieuwe watergang tussen de Lubbersloot en de Achterrijn. Het waterschap heeft de nadrukkelijke wens om de verbinding in de vorm van een open watergang te realiseren. Naar aanleiding van het overleg heeft het waterschap de haalbaarheid van de verbinding opnieuw onderzocht, in die zin dat bij de eigenaren van de percelen aan beide zijden van de Leemkolkweg is nagegaan of de bereidheid aanwezig is om de verbinding tot stand te brengen. Gebleken is dat deze bereidheid er is. Gezien het waterstaatkundig belang van de verbinding heeft het waterschap de gemeente vervolgens verzocht om bij de wijziging van het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening te houden met het aanbrengen van de watergang in het plangebied en onderhoudsruimte daarvoor. Kortom, het vervallen van de watergang is niet mogelijk.

Naar aanleiding van het standpunt van het waterschap hebben de initiatiefnemers nieuwe inrichtingsschetsen voor het perceel gemaakt, met een open watergang. Op 4 april 2012 is daarover een overleg gevoerd tussen de provincie, de gemeente, het waterschap en de initiatiefnemers. Tijdens het overleg is gezamenlijk besloten om alle watergangen, waaronder de nieuwe verbinding, in tact te laten en uit te voeren. Daarnaast is met betrekking tot de inrichting van het perceel het volgende overeen gekomen. Langs de nieuwe oostelijke watergang wordt een rij knotwilgen aangelegd. De geplande hoogstamboomgaard verdwijnt dan aan de oostzijde van het perceel. De nieuwe woning wordt zo veel mogelijk naar het oosten opgeschoven, zodat er geen sprake is van het doortrekken van de lintbebouwing van de Herenstraat. Wel moet er voldoende ruimte blijven tussen de woning en de perceelsgrens voor de watergang, een schouwpad en de knotwilgen (op strategische plaatsen). De hoogstamboomgaard 'verhuist' naar de westkant van de te bouwen woning. Tevens wordt deze boomgaard langs/aan de Leemkolkweg aangelegd en wel zodanig dat een zichtlijn vanaf de Leemkolkweg (nabij de watergang aan de westzijde van het perceel) naar de Kattenveldsche Meer behouden blijft. Zo wordt ook de zichtbaarheid op de meander van de Kromme Rijn behouden. Daarnaast behoort de aanleg van een solitaire boom, zoals een notenboom, aan de voorzijde van de nieuwe woning ook nog tot de mogelijkheden.

De gemeente is van mening dat er met de genoemde inrichting sprake is van een aanvaardbaar compromis, waarbij alle relevante belangen zijn meegewogen. Het bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) is aangepast op de nieuwe inrichting.

3. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Postbus 550 3990 GJ Houten

Het hoogheemraadschap adviseert positief over het plan, mits de opmerkingen die in het wateradvies benoemd worden, worden overgenomen. Het plan dient namelijk te voldoen aan de minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Daarnaast heeft het waterschap nadrukkelijk aangegeven een open watergang te wensen aan de oostzijde van het perceel (zie reactie 2).

Wateradvies

1. Het is niet juist dat de toename aan verharding aan de Leemkolkweg kan worden gecompenseerd door de afname aan verharding aan de Werkhovenseweg. De percelen liggen in een verschillend peilgebied, waardoor uitwisseling niet mogelijk is. Echter door de geringe toename van verhard oppervlak aan de Leemkolkweg is er geen compensatie nodig. Verzocht wordt in de toelichting de volgende tekst op te nemen: *Het bouwplan heeft een geringe toename van verhard oppervlak op het perceel aan de Leemkolkweg. Hierdoor zal er een minimale versnelde afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater optreden. Er is geen compensatie nodig in de vorm van extra waterberging.*
2. Afstromend regenwater mag direct geloosd worden op het oppervlaktewater. Uiteraard is het vasthouden of hergebruiken van regenwater toegestaan en heeft zelfs een positief effect op de waterhuishouding. Verzocht wordt deze tekst op te nemen in de toelichting.
3. Geadviseerd wordt de riolering aan te leggen op het vrijvervalsysteem van de kern Werkhoven. Eventueel is ook aansluiting op het persrioleringssysteem in de Leemkolkweg mogelijk. Dit dient wel in overleg met het waterschap te worden besloten.
4. Voor het onderhoud van de nieuw te graven bypass dient in principe 5 meter vrije ruimte (schouwpad) te worden aangehouden. Indien hoogstamfruitbomen binnen 5 meter vanaf de watergang worden aangeplant, dan dienen de bomen een tussenruimte te hebben van 7 meter. De aanplant van de bomen in de schouwstrook is vergunningplichtig. Verzocht wordt deze voorwaarden op te nemen in het bestemmingsplan.
5. Vermoedelijk zal grondwaterbemaling worden toegepast tijdens de bouwfase. Hiervoor dient de initiatiefnemer een watervergunning dan wel een melding aan te vragen bij het waterschap. Verzocht wordt dit op te nemen in de toelichting van het plan.

Reactie gemeente

1. *De toelichting is aangepast ten aanzien van de veronderstelde compensatie. Daarnaast is de tekst die het Hoogheemraadschap voorstelt opgenomen in de toelichting.*
2. *Deze tekst is opgenomen in de toelichting.*
3. *Tijdens de uitvoeringsfase zal bekeken worden welke rioleringsaansluiting het meest wenselijk is. Indien blijkt dat aansluiting op het persrioleringssysteem de voorkeur verdient, dan zal hiervoor contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap. Dit is ook opgenomen in de toelichting.*

4. *Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Utrecht (zie reactie 2) is het inrichtingsplan voor het perceel gewijzigd. Over deze nieuwe inrichting is overleg gevoerd, waarbij ook het waterschap aanwezig is geweest. Er worden nu geen hoogstamfruitbomen meer aangeplant langs de bypass. In plaats daarvan wordt een rij knotwilgen gerealiseerd. Bij de aanplant hiervan wordt rekening gehouden met het schouwpad. Indien aanplant binnen 5 meter vanaf de watergang moet plaatsvinden, dan zal een ruimte van 7 meter worden aangehouden tussen de bomen en zal te zijner tijd ook een vergunningaanvraag voor de aanplant door de initiatiefnemer bij het hoogheemraadschap worden ingediend. In de toelichting van het bestemmingsplan is een passage opgenomen over deze voorwaarden.*
5. *Indien er grondwaterbemaling wordt toegepast, dan zal te zijner tijd door de initiatiefnemer een melding of vergunningaanvraag worden gedaan bij het Hoogheemraadschap. Dit is ook opgenomen in de toelichting.*

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Werkhovenseweg 28 en Leemkolkweg naast nummer 1' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 mei 2012 gedurende zes weken (tot en met 20 juni 2012) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen, zodat het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld.