

TOELICHTING

ALS ONDERDEEL VAN EEN WIJZIGINGSPLAN

ACHTERDIJK 43 – WERKHOVEN

Colofon

Toelichting

Projectnummer: EX.18.1884

Versie: Ontwerp

Datum: 21 juli 2022

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan

Noordeinde 31

7941 AS Meppel

Postbus 1033

7940 KA Meppel

Locatie

Achterdijk 43 te Werkhoven

Opdrachtgever

Melkveebedrijf H.J.A. Dorresteyn

Achterdijk 43

3985 LA Werkhoven

Projectleider

Johan de Lange

T: 06 – 5117 0411

E: j.delange@agrifirm.com

Uitvoerder

Carmen Tervoort

T: 06- 51 25 84 96

E: c.tervoort@agrifirm.com

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	5
2.1 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
2.2 HUIDIGE SITUATIE.....	5
2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
TOETS AAN BELEID EN REGELGEVING	8
3.1 RIJKSBELEID	8
3.2 PROVINCIAAL BELEID EN REGELGEVING	9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID EN REGELGEVING	11
MILIEUKUNDIGE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	14
4.1 ECOLOGIE.....	14
4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	15
4.3 BODEM	15
4.4 GEUR.....	16
4.5 WATER	17
4.6 GELUID	20
4.7 EXTERNE VEILIGHEID.....	22
4.8 VERKEERSVEILIGHEID	23
4.9 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	23
UITVOERBAARHEID	1
5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	1
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	1
BIJLAGEN	3
BIJLAGE 1: SITUATIEKENING HUIDIGE SITUATIE	3
BIJLAGE 2: SITUATIEKENING TOEKOMSTIGE SITUATIE	3
BIJLAGE 3: WATERTOETS	3
BIJLAGE 4: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	3
BIJLAGE 5: AKOESTISCH ONDERZOEK	3
BIJLAGE 6: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	3

1

Inleiding

Melkveebedrijf H.J.A. Dorresteyn (vanaf hier: initiatiefnemer), exploiteert aan de Achterdijk 43 te Werkhoven een agrarisch bedrijf in de vorm van een melkrundveehouderij. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. In ruil hiervoor heeft initiatiefnemer het voornemen om een nieuwe woning te realiseren middels de ruimte voor ruimte regeling.

Ter plaatse vigeren de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' en 'Buitengebied Bunnik 2011' van de gelijknamige gemeente. Het laatstgenoemde bestemmingsplan is vastgesteld op 24 november 2011. Hierin heeft de locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'landschapstype kom'. Tevens is een bouwvlak toegekend. De in de 'Parapluherziening 'Buitengebied Bunnik' opgenomen regels zijn voor het voornemen van initiatiefnemer niet relevant.

De ruimte voor ruimte regeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet direct bij recht toegestaan. Het bestemmingsplan bevat echter in artikel 32.2.4 wel een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming, met een extra woonhuis ter compensatie. Hiervoor dient een wijzigingsplan opgesteld te worden. Onderdeel van dit wijzigingsplan is het opstellen van een toelichting dat onderbouwt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2

Beschrijving van het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bunnik, in het midden van de driehoek van de woonkernen Houten, Odijk, Werkhoven. Het plangebied grenst aan de zuidwestzijde aan de straat Achterdijk 43. De overige zijden van het plangebied grenzen aan agrarisch gebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Werkhoven, sectie E, nummer 093.



Figuur 1. Ligging plangebied

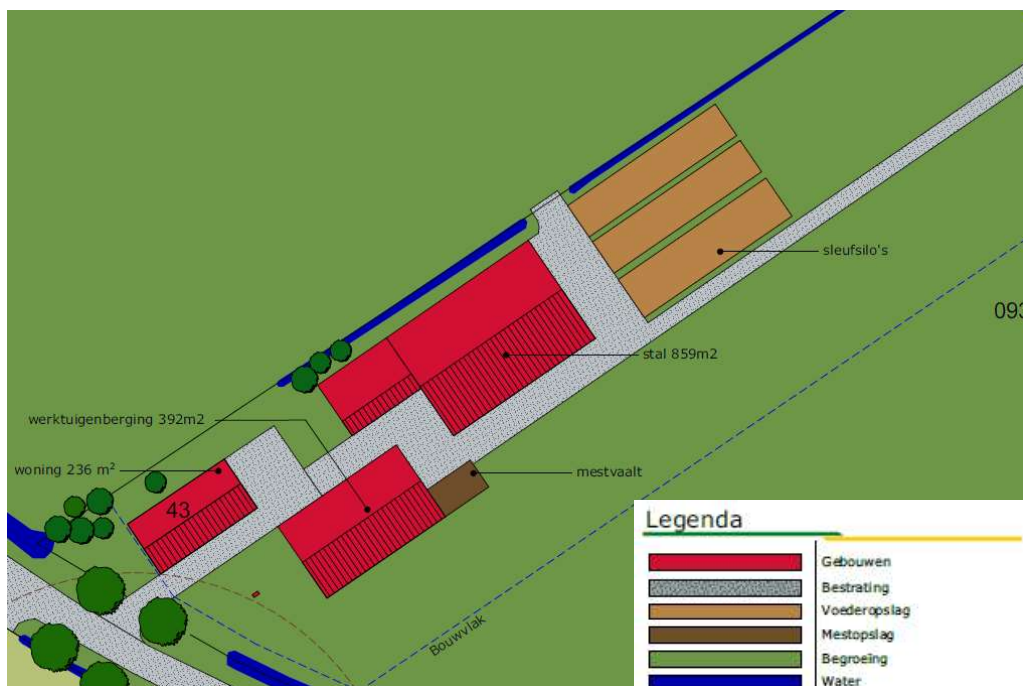
2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bedrijfsperceel en aangrenzende graslanden. Op het bedrijfsperceel is een agrarisch bedrijf gevestigd in

de vorm van een melkrundveehouderij waar tot voor kort 55 melkkoeien gehouden werden.

Het bedrijfsperceel

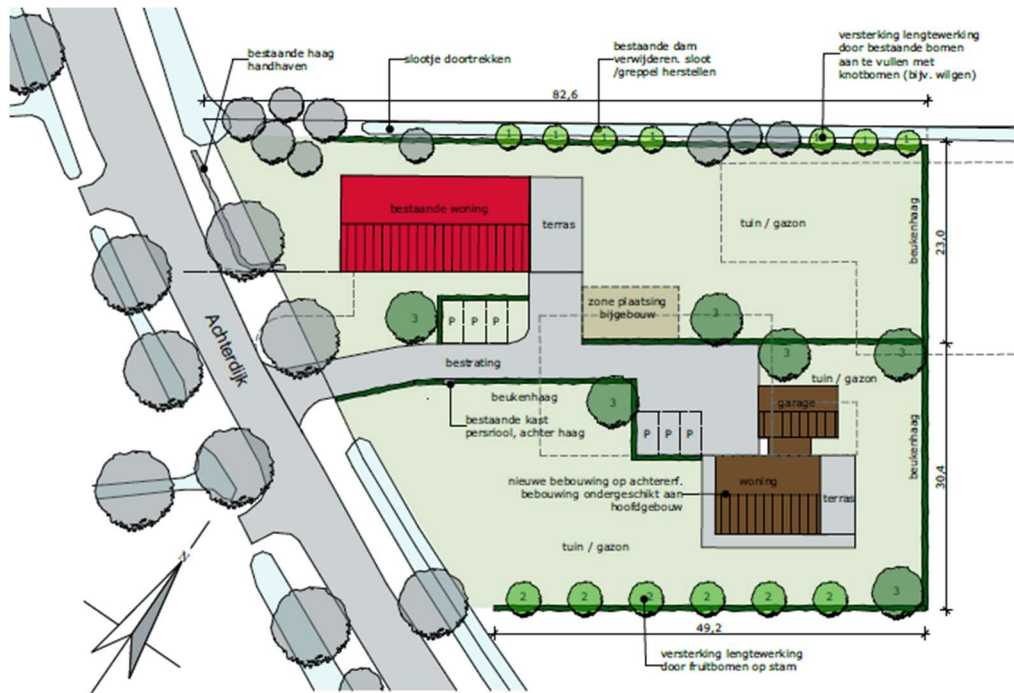
De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 10.000 m² (ca. 1,0 ha.). Binnen dit bouwvlak zijn drie gebouwen aanwezig waarvan één een ligboxenstal is, één als berging wordt gebruikt en één als bedrijfswoning fungeert. Verder bestaat het bouwperceel uit een vaste mestopslag, uit twee kuilvoerplaten en een sleufsilos ten behoeve van de opslag van ruwvoer, opslag van folieballen en tuin. Tevens bezit het plangebied verhardingen in de vorm van een oprit, opslag en manoeuvreerruimte. Zie figuur 2.



Figuur 2. Huidige situatie

2.3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft reeds de agrarische gebruiksactiviteiten beëindigd en is voornemens om de bedrijfsgebouwen te slopen omdat er geen opvolgers zijn die het bedrijf voort kunnen zetten en een economisch duurzame bedrijfsomvang kunnen creëren. Er zal 2.001 m² aan bebouwd oppervlakte gesloopt worden, dit betreft 1.251 m² aan bebouwing en circa 750 m² aan sleufsilos. Om deze reden wil initiatiefnemer de ruimte voor ruimte-regeling toepassen en de bestemming wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met de realisatie van één extra vrijstaande woning, zie figuur 3.



Figuur 3. Toekomstige situatie

3

Toets aan beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie voor infrastructuur en ruimte aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dienen met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen, behorend onder de onderstaande drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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 (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het stoppen van een bestaand agrarisch bedrijf, slopen, wijzigen van de bestemming en bouw van een woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond Rijkswaarswegen.

Conclusie

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op het onderhavige plan.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

De ladder is alleen van toepassing bij ruimtelijke plannen die een planologisch-juridisch recht bieden voor nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen'. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling omschreven als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven- of zeehaven terrein, detailhandel, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Onder andere stedelijke voorzieningen vallen bijv. accommodaties voor bestuur, onderwijs, zorg, cultuur of indoor leisure en sport).

Bij ruimtelijke plannen die betrekking hebben op minder dan 12 woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Gezien onderhavig ruimtelijk plan mogelijk maakt dat dat bedrijfsgebouwen worden gesloopt en één extra woning wordt gebouwd, worden er minder dan 12 woningen mogelijk gemaakt. Het plan heeft daarom geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Het is niet noodzakelijk om dit plan te onderbouwen aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.2 Provinciaal beleid en regelgeving

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016)

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Er

heeft een partiële herziening plaatsgevonden in 2016, en de verordening is geconsolideerd in december 2018. De provinciale Ruimtelijke Verordening is bindend voor bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen) en besluiten o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3). Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat bijvoorbeeld vigerende bestemmingsplannen (met de bijbehorende direct toegestane functies en bouwwerken en de zgn. binnenplanse afwijkingsbevoegdheden) niet onder de werking van de verordening vallen.

De verordening bevat géén zogenaamde burgerbindende bepalingen conform artikel 4.1 derde lid van de Wro. De normen uit de artikelen moeten eerst “vertaald” worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Pas dan worden burgers daardoor gebonden.

Onderstaand zijn uitsluitend de relevante regels uit de provinciale Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) voor het onderhavige plan opgenomen. Aan deze regels wordt met onderhavig plan voldaan.

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extrawoningen ("ruimte voor ruimte")

1. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en*

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing te slopen en een extra woning te realiseren. Het bedrijf zal in de huidige vorm geen toekomstbestendig bedrijf zijn en vanwege het feit dat initiatiefnemer geen opvolgers heeft, zal de agrarische bestemming omgezet worden in een woonbestemming.

- b. *alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfs-bebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en*

Er wordt 1.251 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en één vrijstaande woning wordt toegevoegd. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

- c. *de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswooning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en*

Evenals de bestaande woning wordt ook de nieuwe woning gebouwd binnen het huidige bouwvlak. Het vereiste landschappelijke inrichtingsplan vormt een onderdeel van voorliggend wijzigingsplan.

- d. *de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*

De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijf belemmerd. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

De voorliggende toelichting bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden kan worden voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid en regelgeving

3.3.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' van de gelijknamige gemeente. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 24 november 2011. De locatie heeft de enkelbestemming 'agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'landschapstype kom'. Tevens is een bouwvlak toegekend, zie figuur 4. Ook geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluherziening 'Buitengebied Bunnik''. Deze partiële herziening bevat zoals hierboven aangegeven, echter geen relevante regels voor onderhavig plan en wordt in de verdere toelichting buiten beschouwing gelaten.



Figuur 4. Huidig bouwvlak

De realisatie van de extra vrijstaande woning wordt mogelijk gemaakt door de ruimte voor ruimte-regeling op grond van artikel 32.2.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', mits:

- a. op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak één extra vrijstaande woning is toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met een minimum van 1000 m², met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;*

Er wordt 1.251 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, waarbij één extra vrijstaande woning zal worden teruggebouwd. Deze woning zal worden gebouwd binnen het huidige bouwvlak. Zie figuur 3. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

- b. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning de gronden worden aangewezen met de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 19;*

De gronden aansluitend aan de bestaande woning en om de extra woning zullen worden aangemerkt als de bestemming 'wonen'.

- c. wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in lid 32.2.1 onder b, c, d en f;*

De omliggende gronden blijven de agrarische bestemming behouden. Tevens zal artikel 19 van overeenkomstige toepassing worden verklaard. De wijzigingen omvatten in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak. Tevens worden de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig aangetast.

- d. wordt voldaan aan de bepaling zoals genoemd in lid 32.2.2 onder c.*

De geluidsbelasting van de gevel van de extra woning overschrijdt de toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder niet.

Bij de wijziging van het bestemmingsplan zal tevens het gehele bouwvlak worden verwijderd. Op deze manier wordt ook voldaan aan artikel 32.2. van het bestemmingsplan.

Motivatie ontwikkeling

Op 15 april 2019 is er overleg geweest met enkele buurtbewoners over het initiatief. Hier konden niet alle buurtbewoners bij aanwezig zijn. Initiatiefnemer is naderhand met het plan langs alle woningen gegaan die binnen een straal van 300 meter om de planlocatie zijn gelegen. Dat gaat dan om de bewoners met de huisnummers 64, 66b, 66, 66a en 68. Zij zijn op de hoogte van het initiatief.

Het bouwvlak heeft met een lengte en breedte van respectievelijk 190 en 55 meter een sterk rechthoekige vorm. Na overleg met de gemeente op 31 juli 2019 is besloten om de compensatie woning binnen het toegekende bouwvlak te realiseren om te voldoen

aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het bouwvlak zal bij wijziging van het bestemmingsplan worden verwijderd.

4

Milieukundige en planologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de planologische en milieukundige aspecten besproken. Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. In een bestemmingsplan dient namelijk te worden aangetoond dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Per milieukundig aspect wordt nagegaan of er ruimtelijk gezien problemen of hinder wordt verwacht.

4.1 Ecologie

4.1.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Het gaat daarbij om de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het onderhavige plan betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf. Op de kavel staan een woning, een ligboxenstal en berging. Daarnaast is een gedeelte van de kavel verhard en zijn er sleufsilo's aanwezig. Van deze bebouwing zal alleen de woning blijven staan en zal een gedeelte van de verharding worden verwijderd. Voor de sloop is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd om te bepalen of flora en fauna een belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan. In de toelichting is enkel de conclusie opgenomen. Het gehele rapport is als bijlage bij het plan gevoegd.

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

De sloop van de gebouwen heeft geen invloed op de aanwezigheid van voedsel. De verblijfplaatsen bevinden zich niet in de te slopen bebouwing en worden derhalve niet aangetast.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.1.2 Ammoniak, beschermde natuur (Natura 2000)

Volgens de Wet natuurbescherming mogen activiteiten of projecten geen negatieve effecten veroorzaken op de aangewezen Natura 2000-gebieden. Uit veehouderijen emitteert ammoniak. De neerslag (depositie) van deze ammoniak wordt gezien als een voor de natuur verstorend effect (verzuring, vermesting). Aangezien er op deze kavel in de toekomst bedrijfsmatig geen dieren meer zullen worden gehuisvest is er geen sprake van een toename van depositie, maar juist van een afname.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie en Cultuurhistorie

In onderhavig plan wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de kavel van bestemming agrarisch omgezet naar wonen. Daarnaast zal er een extra vrijstaande woning worden gecreëerd. Het archeologische beleid is opgenomen in het bestemmingsplan. Op de planlocatie is op een gering deel de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 gelegen. Binnen deze dubbelbestemming vindt geen nieuwbouw plaats. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Tevens zullen de cultuurhistorische waarden van het plangebied niet worden aangetast. De agrarische bebouwing wordt gesloopt, en er wordt binnen het huidige bouwvlak (dat in het wijzigingsplan niet meer bestaat), één extra woning gebouwd. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en staat de cultuurhistorische waarden niet in de weg.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Bodem

Bij uitwerking initiatieven in een gebied dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het onderhavige plangebied heeft een agrarische bestemming. De bestemming van het plangebied wijzigt van agrarisch naar wonen. Het plangebied blijft eigendom van initiatiefnemer en op de locatie zullen diverse gebouwen gesloopt worden. Daarnaast zal een nieuwe woning worden gebouwd.

Op basis van het Bouwbesluit dient een onderzoek te worden uitgevoerd indien een gebouw wordt gerealiseerd waarin mensen gaan verblijven. Dit geldt voor woningen. Er is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd. Die is opgenomen in bijlage 7, behorend bij deze toelichting.

Uit het bodemonderzoek is het volgende naar voren gekomen: De bovengrond ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast bevat een verhoogd gehalte nikkel (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde en bodemindex-waarde en geeft daardoor

aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Op basis van advies van het milieuonderzoeksbedrijf dat het bodemonderzoek heeft uitgevoerd wordt voorgesteld om het noodzakelijke aanvullende (afperkende) onderzoek plaats te laten vinden na sloop van de schuur. Dit onderzoek zal grotendeels onder de schuur moeten plaatsvinden, hier bevindt zich een betonvloer met plaatselijk nog een onderliggende oude vloer wat het uitvoeren van onderzoek ingewikkeld maakt. Na sloop van de schuur zal het afperkende onderzoek gemakkelijker kunnen worden uitgevoerd waardoor de metingen tevens betrouwbaarder zullen zijn.

Omgevingsdienst regio Utrecht vindt een nader onderzoek niet noodzakelijk. Er dient een plan van aanpak te worden opgesteld waarin wordt beschreven welke bodemaatregelen er worden getroffen om het deel van het plangebied met de bestemming wonen, geschikt te maken voor deze bestemming en hoe deze maatregelen gekoppeld worden aan de nieuwe inrichting van het terrein.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Een plan van aanpak met betrekking tot bodemaatregelen wordt opgesteld.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren (voorgrondbelasting). Daarnaast heeft de wet als input gediend voor de Handleiding geurhinder en veehouderij in verband met de zgn. omgekeerde werking in het kader van een goed woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting) dat zijn juridische basis vindt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de realisatie van sleufsilo's, mestplaten en mestsilo's dient aan het Activiteitenbesluit te worden getoetst. Naast wetgeving is ook de gemeente bevoegd om nadere regelgeving vast te stellen in een geurverordening. De gemeente Bunnik heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

Aangezien er bedrijfsmatig geen vee meer op de locatie zal worden gehouden, is er geen sprake meer van geurhinder op de omliggende locaties.

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Aan de overzijde van de weg, aan de Achterdijk 66, ligt een agrarisch bedrijf. Het agrarische bedrijf betreft een bedrijf waar dieren gehouden worden waar geen emissiefactor voor is vastgesteld. Conform het Activiteitenbesluit bedraagt de minimaal aan te houden afstand 50 m tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom (gemeten vanaf het emissiepunt tot de gevel van het geurgevoelige object) en 100 m tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De afstand vanaf een emissiepunt tot een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij in het buitengebied eveneens 50 meter.

De afstand van de gevel van de stal tot de nieuw te bouwen woning is ruim boven de 50 meter. Het plangebied heeft derhalve geen beperkende werking op het genoemde agrarisch bedrijf.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Water

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. Met de Watertoets wordt ernaar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Melkveebedrijf H.J.A. Dorresteyn - EX.18.1884 is op 6 september 2019 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Basisprincipes omgaan met water:

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

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt af.

- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de er een afname is van het totale verharde oppervlak hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Diffuse bronnen.

Het verdient de voorkeur om geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toe te passen voor dak, dakgoot of regenpijp. Indien dit wel gebeurt, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd via een nieuw aan te leggen vuilwaterriolering die wordt aangesloten op de gemeenteriolering.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit voldoet aan gestelde grenswaarden.

Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er wordt een melkrundveehouderij beëindigd. Extensieve bedrijven stoten slechts zeer beperkt fijnstof uit. De concentratie fijnstof in de buitenlucht neemt af.

Beide woningen zullen de woonbestemming krijgen. Voor luchtkwaliteit wordt geen onderscheid gemaakt tussen bestaande woningen en nieuw te realiseren woningen. Er gelden dezelfde grenswaarden.

Grenswaarden luchtkwaliteit

- Fijn Stof (PM₁₀)
 - De jaargemiddelde concentratie bedraagt maximaal 40 µg/m³;
 - Daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar

De concentratie fijnstof mag maximaal 40 µg/m³ bedragen. De fijnstofconcentratie speelt voornamelijk een rol bij intensieve veehouderijen en dan specifiek pluimveebedrijven. In de wijde omtrek van het plangebied is geen intensief bedrijf gelegen. De luchtkwaliteit is daardoor niet in het geding.

Conclusie

De normen ten aanzien van uitstoot van fijn stof wordt niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Geluid

De inrichting is gelegen in een landelijk gebied met veel agrarische activiteiten. De geluidsproductie is in hoofdzaak afkomstig van de volgende bronnen:

- Transportbewegingen (tractor/vrachtwagen);
- Plaatselijke activiteiten (laden/lossen);
- Motoren t.b.v. (voeder)installaties en/of verpompen van mest.

Om niet alle nieuwe inrichtingen te moeten toetsen is, in de vorm van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', een pseudowetgeving gecreëerd (pseudowetgeving is geen wetgeving maar algemeen door de rechter aanvaarde methode). De eerste toets aan 'geluid afkomstig vanuit de inrichting' wordt aangesloten bij deze systematiek.

VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze

vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Rustig buitengebied wordt in de uitgave geschaard onder het beleid van een rustige woonwijk.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Bunnik. In de omgeving is geen sprake van functiemenging. Dergelijke gebieden kunnen niet worden aangewezen als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met één stap worden verkleind.

Ontvanger en/of bron?

In het onderhavige plan wordt de melkveehouderij beëindigd, bedrijfsgebouwen gesloopt, een tweede woning gebouwd en de bestemming Wonen toegekend. De bedrijfswoning is reeds een gevoelig object en de nieuwe woning wordt ook aangemerkt als zodanig. Dat betekent dat zij beoordeeld moeten worden als 'ontvanger' en last kunnen ondervinden van milieucontouren van functies in de omgeving.

Op de Achterdijk 62 is een tuincentrum gevestigd. Aan de Achterdijk 74 is een installatiebedrijf ingeschreven. Deze beide locaties zijn op meer dan 300 meter van de planlocatie gelegen.

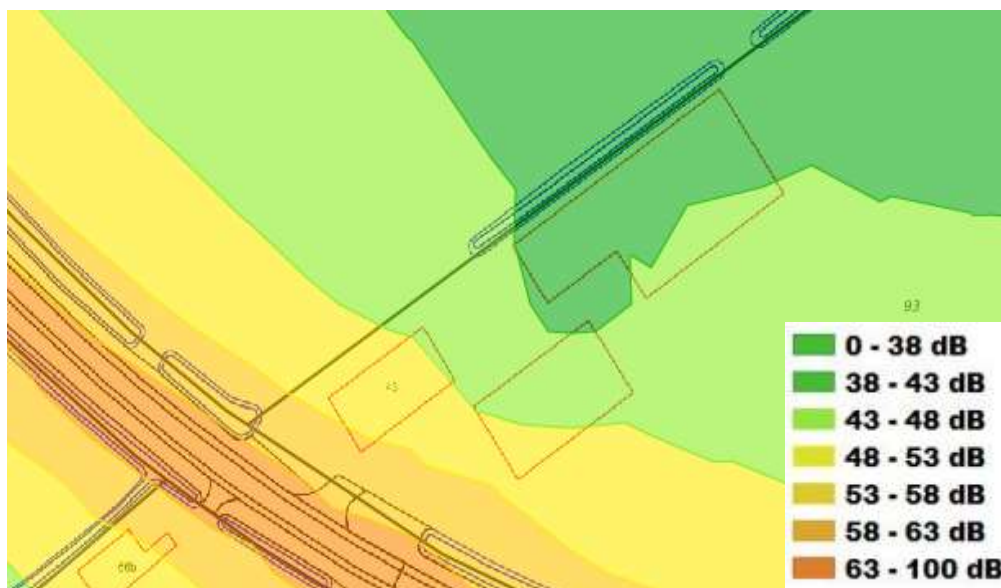
Het plan als bron van milieuzoneringen:

Conform de 'richtafstandenlijst' van de VNG uitgave is bij een tuincentra geluid de grootste richtafstand, namelijk 30 meter. Het installatiebedrijf voert klussen uit op locaties. Het hoofdkantoor is enkel gevestigd aan de Achterdijk 74. De bijbehorende richtafstanden zijn zeer minimaal.

Van wederzijdse hinder of een of andere vorm van belemmering zal zeker geen sprake zijn.

Geluidscontouren m.b.t. de weg

De Achterdijk heeft als weg een geluidscontour zoals onderstaand weergegeven in figuur 5. De bestaande woning zal in de nieuwe situatie eveneens als woning in gebruik zijn. Hierdoor verandert de geluidsbelasting niet.



Figuur 5. Geluidscontour – Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht

De nieuw te bouwen woning is grotendeels gesitueerd in het lichtgroene gedeelte waar de maximale geluidsbelasting van de weg 48 dB bedraagt. Echter zal ook een deel van de woning in het licht oranje deel worden gerealiseerd. Om deze reden is een geluidsrapport opgesteld. In deze toelichting is enkel de conclusie van het rapport opgenomen. Het volledige rapport is als bijlage gevoegd bij het plan.

Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning in het plangebied als gevolg van het wegverkeer op de Achterdijk voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is hiermee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Gemeenten, provincies en Rijk zijn vanaf 30 maart 2007 verplicht de risico's van gevaarlijke stoffen te registreren. De gegevens vormen de basis voor risicokaarten die geraadpleegd kunnen worden op de website www.risicokaart.nl.



Figuur 6. Risicokaart

Het plangebied is in de bovenstaande figuur rood omcirkeld. De plaatsen op de kaart die aangegeven zijn met de zwarte cirkels zijn risicovolle objecten. Het risicovolle object wat het dichtstbij gelegen is, is een Gasontvangststation van de gemeente Bunnik. Dit station ligt op circa 1,6 kilometer van het plangebied. De overige risicovolle objecten liggen op een nog grotere afstand.

Een kwetsbaar object, zoals in onderhavig plan een woning, mag niet binnen de risicocontouren van bestaande risicobronnen worden gerealiseerd. Het onderhavig plangebied ligt niet binnen de risicocontour van de risicobronnen zoals bovenstaand te zien is.

Conclusie

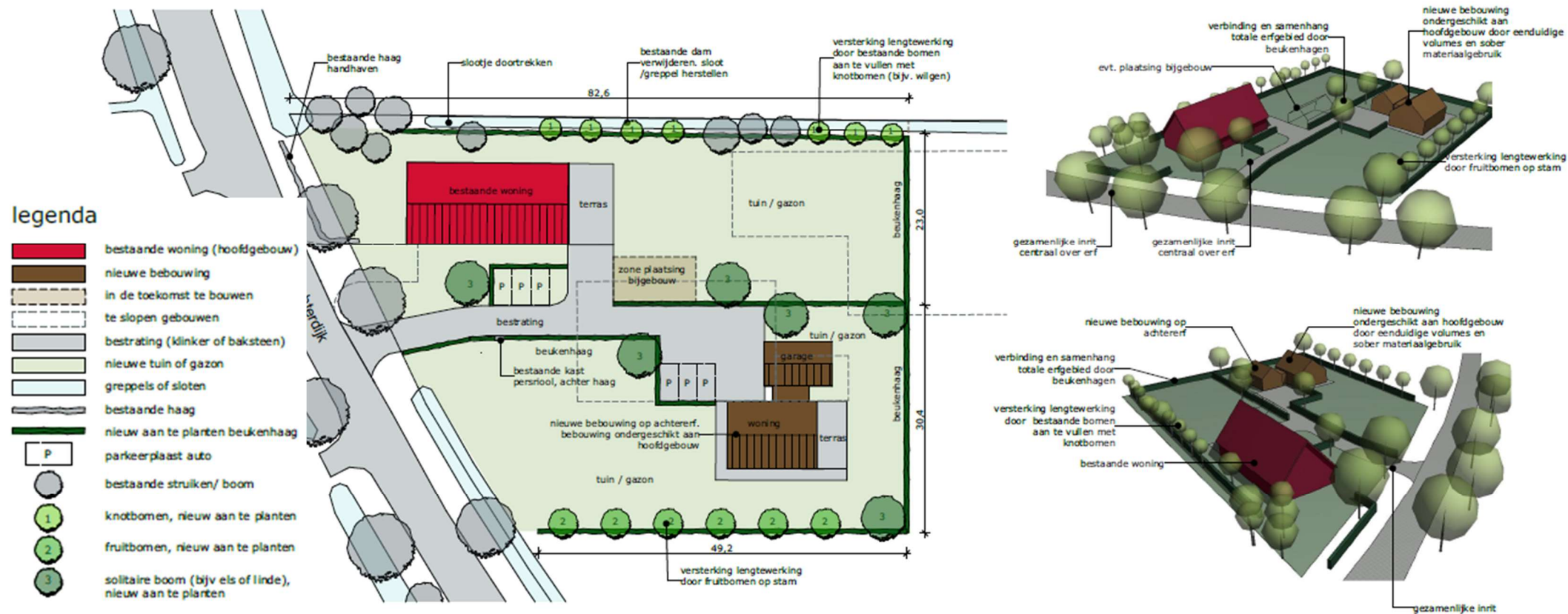
Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.9 Verkeersveiligheid

De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie naar verwachting afnemen. Er vinden alleen nog vervoersbewegingen plaats van en naar de beide woningen. Verkeersbewegingen zoals de afvoer van melk, het verladen van vee en het vullen van voer-/kunstmestsilo zullen komen te vervallen. Hierdoor is de verkeersveiligheid niet in het geding. De beide woningen zullen één gezamenlijke inrit krijgen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

4.10 Landschappelijke inpassing

De planlocatie wordt landschappelijk goed ingepast zodat er optimale verbetering optreedt van de ruimtelijke kwaliteit. In onderstaande figuur is aangegeven waar de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.



Figuur 7. Landschappelijke inpassing

5

Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Ten behoeve van onderhavig plan wordt geen exploitatieplan opgesteld. Kosten voor gemaakte ambtelijke uren worden verhaald via de geldende legesverordening. Eventuele kosten voor planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer op basis van een af te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Het is voldoende / zeer aannemelijk dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat zienswijzen kunnen worden gegeven. Tevens zullen de overleginstanties in de gelegenheid worden gesteld om te reageren. Het gemeentebestuur betreft de ingekomen reacties bij zijn afwegingen over het definitieve wijzigingsplan omtrent medewerking aan dit initiatief.

6

Juridische aspecten

Na vaststelling maakt het wijzigingsplan 'Achterdijk 43 te Werkhoven' deel uit van het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. In het wijzigingsplan zijn de regels 'agrarisch' en 'wonen' uit het moederplan van toepassing verklaard. In de regels is tevens opgenomen dat de landschappelijke inpassing binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan ten uitvoer moet worden gebracht. De landschappelijke inpassing moet vervolgens duurzaam in stand worden gehouden. Ontsluiting tot het perceel is enkel toegestaan op gronden met de functieaanduiding 'ontsluiting'.



Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening huidige situatie

Bijlage 2: Situatietekening toekomstige situatie

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 7: Bodemonderzoek