

TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Huize Cammingha en Landgoederij

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer	: 99.240
ID-nummer	: NL.IMRO.0312.bpBNKcammingenland-on01
Datum	: februari 2018
Versie	: 10
Auteurs	: mRO bv
Vastgesteld d.d.	:

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Opzet van de toelichting.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	10
2.2	Beschrijving plangebied.....	11
3	BELEIDSKADER.....	13
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	PLANBESCHRIJVING	18
4.1	Het initiatief.....	18
4.2	Kasteel / Huize Cammingha	19
4.3	De Landgoederij.....	19
4.4	Parkeren	20
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	24
5.1	Inleiding.....	24
5.2	Geluid	24
5.3	Bodem	24
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid.....	26
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.7	Water	34
5.8	Ecologie	36
5.9	Archeologie	37
5.10	Cultuurhistorie	39
6	JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Opbouw regels en verbeelding	42
6.3	Toelichting op de artikelen.....	42
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak	49
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	49

Bijlagen bij toelichting:

1. Alcedo bv, 'Landgoederij te Bunnik akoestisch onderzoek', 19 april 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Camminghalaan in de kern Bunnik is kasteel (Huize) Cammingha gesitueerd, evenals het aangrenzende evenementencentrum 'De Landgoederij'. Door de eigenaren van beide locaties zijn diverse initiatieven ingediend, te weten:

1. het openstellen van het kasteel voor trouwerijen, vergaderingen, (privé) diners en overnachtingen in het trouwappartement;
2. de wens om de vergaderactiviteit, dat reeds aanwezig is in een deel van het kasteel (huisnummer 36), uit te breiden;
3. een vergaderactiviteit in het bij het kasteel behorende vrijstaande bijgebouw en een klein trouwappartement op de verdieping;
4. vergader- en seminaractiviteiten op de verdieping van het evenementencentrum 'De Landgoederij' (Camminghalaan 30).

De beoogde functiewijziging past echter niet binnen de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan 'Huize Cammingha en Landgoederij' dient ertoe het gemeentebestuur van Bunnik, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde functiewijziging op het betreffende perceel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Bunnik en ingeklemd tussen de Camminghalaan in het westen en de Kromme Rijn in het oosten. Het plangebied heeft een totale omvang van circa 7.050 m².

Het gebied bestaat zowel ruimtelijk als functioneel uit twee delen;

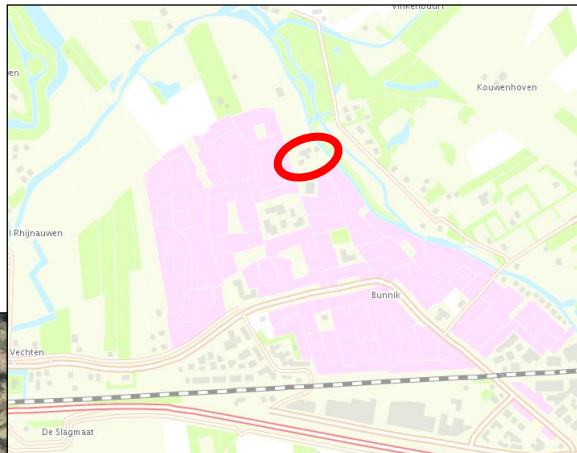
1. Camminghalaan 34-36; kasteel Cammingha, dat vanaf de Camminghalaan is ontsloten maar direct grenst aan de Kromme Rijn en als woning wordt gebruikt;
2. Camminghalaan 30; de direct aangrenzende voormalige boerderij (de Landgoederij), de zogenaamde hofstede, dat georiënteerd is op Camminghalaan en momenteel in gebruik is als evenementenlocatie en locatie voor feesten en partijen.

Voorts grenst het plangebied in het noorden aan de ontsluitingsweg naar kasteel Cammingha, welke overigens ook gebruikt wordt door de nabijgelegen woningen aan de Camminghalaan 32 en 32a.

De direct aangrenzende gronden ten zuiden van het plangebied zijn in gebruik en ingericht als weiland, waarbij tevens een deel van het perceel als (onverhard) parkeerterrein behorend bij de evenementenlocatie. Bovendien is er een paardenstal met bijbehorende voorzieningen aanwezig.

In bijgaande figuren is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Begrenzing plangebied op de luchtfoto



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden behorend bij de evenementenlocatie (Camminghalaan 30) hebben hierin de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – partycentrum' als bedoeld in artikel 11 van de bijbehorende regels.

Ter plaatse zijn diverse lichte en middelzware horecabedrijven toegestaan (categorie 1 en/of 2), alsmede een partycentrum (incl. regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- /dansevenementen) dat als categorie 3 (zwarte horeca) wordt beschouwd.

Uiteraard zijn bijbehorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan, waarbij wordt opgemerkt dat de direct aangrenzende tuin ten zuiden van het bestaande gebouw niet als parkeerterrein mag worden gebruikt. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen. De gebouwen mogen daarbij uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

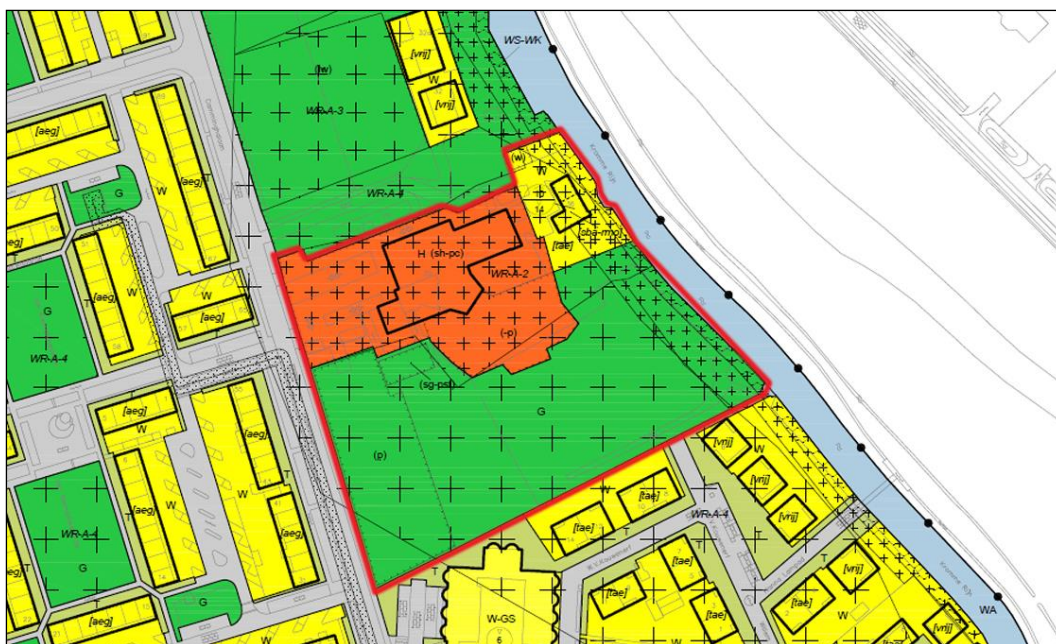
Kasteel Cammingha en de direct aangrenzende gronden hebben de bestemming 'Wonen', als bedoeld in artikel 20 van de bijbehorende regels. Daarbij is de begane grond van het meer recent aangebouwde gedeelte van het kasteel (nr. 36) als vergaderruimte in gebruik. De functie valt onder de specifieke regeling voor aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis.

Rondom het bestaande kasteel, het hoofdgebouw, is een bouwvlak aangegeven. Binnen de woonbestemming geldt voor hoofdgebouwen een standaard goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Afwijkende goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Dit geldt voor de bestaande woontoren (huisnummer 34), waarbij een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 14 meter is toegestaan.

Omdat er twee zelfstandige wooneenheden in het gebouw aanwezig zijn is tevens een aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.

Verder is het kasteel nog aangeduid als rijksmonument (specifieke bouwaanduiding – rijksmonument), waarvoor de Erfgoedwet van toepassing is.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', inclusief het plangebied (in rood)

Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan (max. 70 m² per wooneenheid). Daarbij geldt dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden bewoond. Voor het reeds aanwezige bijgebouw ten noorden van het kasteel is in dit kader een uitzondering gemaakt.

Ter plaatse is een aanduiding 'wonen' opgenomen waarbij is aangegeven dat in het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk uitsluitend op de verdieping mag worden gewoond.

Bovendien zijn de gronden belegd met diverse zogenaamde dubbelbestemmingen. Het betreft onder andere de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' omdat de locatie is gesitueerd in een archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. Ter bescherming van de ecologische waarden van de gronden langs de Kromme Rijn is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' van toepassing. Voor diverse aanlegwerkzaamheden (zoals het aanbrengen van verhardingen, het ontgraven van gronden, het vellen en rooien van bomen) is een omgevingsvergunning nodig. Ditzelfde geldt min of meer voor de bescherming van de waterkerende functie van de Kromme Rijn. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

Ook is er langs de Kromme Rijn sprake van een keur van het Waterschap. Daarin mag ook niet zomaar worden gegraven o.i.d., het Waterschap toetst wat wel of niet mag en daarbij gaat het natuurlijk om het feit dat de waterkerende functie niet mag worden ondermijnd.

In hoofdstuk 5 wordt nader op de verschillende dubbelbestemmingen ingegaan. Daarbij wordt hier reeds opgemerkt dat de beoogde functiewijziging geen directe gevolgen heeft op de verschillende beschermingsregelingen.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Zoals reeds aangegeven bestaan de beoogde ontwikkelingen uit diverse onderdelen:

1. het openstellen van het kasteel voor trouwerijen, vergaderingen, (privé) diners en overnachtingen in het trouwappartement;
2. de wens om de vergaderactiviteit, dat reeds aanwezig is in een deel van het kasteel (huisnummer 36), uit te breiden;
3. een vergaderactiviteit in het bij het kasteel behorende vrijstaande bijgebouw en een klein trouwappartement op de verdieping;
4. vergader- en seminaractiviteiten op de verdieping van het evenementencentrum 'De Landgoederij'.

Voor onderdeel 1 was vergunningverlening mogelijk geweest via het Afwijkingenbeleid kruimelgevallen, maar voor de overige initiatieven (2 tot en met 4) is een bestemmingswijziging nodig. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe, waarbij volledigheidshalve alle bovengenoemde onderdelen planologisch worden vastgelegd.

1.4 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 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd. In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, de planlocatie aan de Camminghalaan, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven.

2.1 Gebiedsbeschrijving

2.1.1 Algemeen

Het dorp Bunnik is ontstaan als een buurtschap op een oeverwal langs de Kromme Rijn, op een kruispunt van wegen richting Utrecht en Wijk bij Duurstede en de tolweg over de Rijn richting Zeist. De hogere vruchtbare delen van de oevers werden in de vroege middeleeuwen immers gezien als geschikte vestigingsplaats, en de ligging aan de Rijn (momenteel Kromme Rijn geheten) zorgde destijds voor goede transportmogelijkheden naar Utrecht. Het gebied van de Kromme Rijn (de Kromme Rijnstreek) kent daarom een rijke geschiedenis waar verschillende dorpen (o.a. Bunnik) afgewisseld worden door weilanden, fruitboomgaarden, landgoederen, buitenhuizen / kastelen, natuur en waterlopen.

2.1.2 Stedenbouwkundig

Het dorp wordt voor het eerst genoemd in het jaar 914 samen met andere buurtschappen zoals Vechten, Loerik, Houten en Odijk. Bunnik heeft net als andere dorpen in de regio een agrarische achtergrond.

De bebouwing van de kern Bunnik concentreerde zich aanvankelijk langs belangrijke historische wegen, zoals de Dorpsstraat, de Langstraat en de Molenweg. Ten noordwesten van het toenmalige Bunnik stonden langs de Kromme Rijn destijds al diverse landhuizen en kastelen, waaronder kasteel Cammingha en de landhuizen Rhijnauwen en Oud-Amelisweerd. In de loop van de 19^e eeuw heeft verdichting plaatsgevonden langs de bestaande wegen. Vanaf de jaren dertig van de 20^e eeuw steeg het inwonertal van Bunnik sterk door de komst van stadsbewoners die buiten wilden wonen. Er zijn toen nieuwe wijken aangelegd ten westen, ten zuiden en zuidoosten van de bestaande kern. De uitbreiding zette zich in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ten westen van de Kromme Rijn door. De wijk ten zuiden van het plangebied, rondom de Van Hardenbroeklaan, is daar een voorbeeld van. Ruimtelijk gezien bestaat de bebouwing in deze wijk hoofdzakelijk uit grondgebonden rijenwoningen en twee onder één kap woningen. De uitstraling van de bebouwing aan de rand van dit deel van de kern Bunnik is meer divers. Dit wordt bepaald door wisselende architectuur, goothoogte, perceelsbreedte, verspringende rooilijnen, etc. Ten westen van de Camminghalaan is een woonwijk (jaren '70) gecreëerd met vooral rijenwoningen. De woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd en bestaan bijna allemaal uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de straat as ligt. De herhaling van eenvoudige gevelelementen (raampartijen en entrees) en schoorstenen geven ritme aan

het straatbeeld. Een dergelijk patroon wordt enkele malen herhaald en is kenmerkend voor de stedenbouw uit die tijd.

2.1.3 Landschap

De Kromme Rijn heeft zoals gezegd een belangrijke rol gehad bij de totstandkoming van het dorp Bunnik. Op diverse historische kaarten is het verloop van de watergang te herleiden, waarbij tevens de kanalisatie (de kronkelende bocht ten noorden van het dorp is in de jaren '60 veranderd in een vloeiende bocht) zichtbaar is. Inmiddels is dit deel van de Kromme Rijn weer natuurlijk ingericht.

De huidige landschappelijke situatie ten noorden van de huidige kern Bunnik kenmerkt zich verder door een open landschap, waarbij de Kromme Rijn als het ware het achtergronddecor vormt.

De gronden zijn vooral als weiland in gebruik, waarbij ook percelen met laagstamfruitbomen aanwezig zijn.

Langs de Kromme Rijn, alsmede het aangrenzende wandelpad, is sprake van begeleidende beplanting.

2.2 Beschrijving plangebied

Zoals reeds in paragraaf 1.2 van deze plantoelichting is aangegeven ligt het plangebied in het noorden van de kern Bunnik en ingeklemd tussen de Camminghalaan in het westen en de Kromme Rijn in het oosten. Daarmee ligt het gebied op de grens van het dorp naar het omliggende buitengebied. De locatie is van oudsher een landgoed en bestaat uit een kasteel (Rijksmonument) en een boerderij, met een geschiedenis die al eind veertiende eeuw begon. Het landgoed was niet altijd een combinatie van kasteel en boerenerf. Lange tijd zijn eigendom van deze twee gescheiden gebleven. Hoewel de gronden nu in eigendom zijn van één familie, bestaat het gebied zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht nog wel uit twee delen;

1. Camminghalaan 34-36; kasteel (Huize Cammingha, direct grenzend aan de Kromme Rijn;
2. Camminghalaan 30; het boerenerf, de



Kasteel Cammingha, gelegen aan de Camminghalaan 34-36 (bron: website 'De Landgoederij')



Evenementencentrum 'De Landgoederij' aan de Camminghalaan 30 (bron: website 'De Landgoederij')

zogenaamde hofstede, georiënteerd op de Camminghalaan.

Kasteel Cammingha (oorspronkelijk Kasteel Beesde) is een L-vormig gebouw en bestaat uit twee delen; de eind 14^e-eeuwse woontoren 'De Beesde' (nr. 34) en het direct aangrenzende 17^e-eeuwse 'landhuis Cammingha' (nr. 36). Het diende indertijd als versterking van een ander nabijgelegen landgoed in Bunnik (de Niënhof). Door de jaren heen is het kasteel door verschillende eigenaren en bewoners uitgebreid tot het rijksmonument wat het nu is. Daarbij is de woonfunctie in het landhuis geconcentreerd op de 1^e en 2^e verdieping, terwijl een vergaderactiviteit is ondergebracht op de begane grond.

De woontoren is in zijn geheel in gebruik als woonfunctie.

Op het perceel bij het kasteel is tevens een vrijstaand bijgebouw aanwezig.

De begane grond is in gebruik als bijgebouw voor het hoofdgebouw

Camminghalaan 34. De eerste verdieping is echter in gebruik als zelfstandige woonruimte.

De gronden aan de Camminghalaan 30 zijn in gebruik als evenementenlocatie en locatie voor feesten en partijen.

In het midden van het perceel is een cluster van gebouwen aanwezig waar momenteel evenementencentrum 'De Landgoederij' gevestigd is.

'De Landgoederij' beschikt na een recentelijk grondige renovatie over vijf verschillende zalen.

Op het voorterrein wordt geparkeerd. De overige gronden zijn in gebruik als buitenruimte behorend bij de evenementenlocatie, waaronder twee grote (overdekte) terrassen en een kasteeltuin.

Beide terreinen (de woningen enerzijds en de evenementenlocatie anderzijds) worden ontsloten op de Camminghalaan, maar hebben wel een eigen in- en uitrit.

De Camminghalaan is één van de buurtontsluitingswegen in de kern Bunnik en kent een 30 km/uur regime. De weg kent een relatief breed profiel met aan beide zijden laanbeplanting. In combinatie met de aanwezige plantsoenen / hagen, de volgroeide privé tuinen van aangrenzen woningen, alsook nabijgelegen weilanden heeft het gebied een groene uitstraling. Dit zorgt ervoor dat Camminghalaan deel uitmaakt van de zogenaamde elementaire groenstructuur van de gemeente Bunnik.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde functiewijziging kort getoetst aan het ruimtelijke beleid van de provincie en gemeente. Gelet op de ligging van het plangebied (binnenstedelijk), alsmede de aard van de ontwikkeling (functiewijziging in bestaande gebouwen) heeft het rijksbeleid geen concrete uitgangspunten voor initiatieven van deze omvang.

Daarmee wordt aangenomen dat het voorliggende bestemmingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals onder andere neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt ingegaan op het provinciale beleid (paragraaf 3.2) en het gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening en op 3 november 2014 de tweede partiële herziening. Vervolgens is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Gezien de huidige overcapaciteit in de kantorenmarkt is de provincie tegelijkertijd zeer terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De inzet richt zich vooral op het beperken van de aanwezige plancapaciteit. Desalniettemin bestaan er maatwerkoplossingen om kleinschalige kantooractiviteiten bij andere bestaande functies mogelijk te maken. Een dergelijke functiemenging draagt immers bij aan de vitaliteit van dorpen en steden binnen de rode contouren. Zoals reeds aangegeven is dit een belangrijk uitgangspunt van het provinciale beleid.

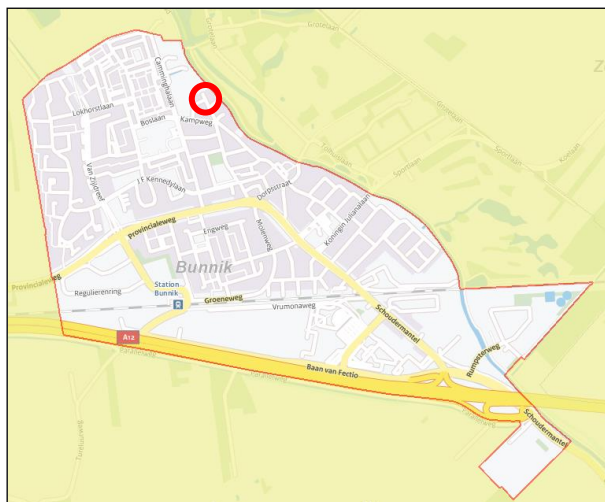
De in het plangebied aanwezige combinatie van historische bebouwing, horecavoorzieningen, groen en nieuwe (kleinschalige) kantoorfunctie draagt bij aan deze vitaliteit.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft detailhandel, bedrijventerreinen, e.d..

Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de beoogde ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt, waarbij tevens functiemenging wordt voorgestaan.



Situering rode contour voor de kern Bunnik, met daarop aangegeven het plangebied (bron: interactieve kaart 'rode contouren', Provincie Utrecht)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (Herijking 2016)

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten van Utrecht op 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in 4 categorieën:

1. regels voor de gehele provincie Utrecht;
2. regels voor het landelijk gebied;
3. regels voor het landelijk gebied gericht op een verstedelijkingsverbod (en uitzonderingen);
4. regels voor het stedelijk gebied.

Daarbij kunnen de regels worden onderverdeeld in diverse thema's. Vooral de thema's 'Cultureel erfgoed', 'Water' en 'Werken' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.9 en 510.

Water

De planlocatie ligt in een gebied dat is aangeduid als 'overstroombaar gebied'. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Volgens artikel 1.13 van de Verordening moet voor nieuwe bouwlocaties in een ruimtelijk plan aangeven worden hoe rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). Specifiek voor het plangebied speelt dit niet aangezien er geen sprake is van een nieuwe bouwlocatie.

Verder maakt de locatie ook deel uit van een 'Beschermingszone drinkwaterwinning'. Het betreft in dit geval de zone 100-jaarsaandachtsgebied. De locatie ligt buiten het waterwingebied en buiten het grondwaterbeschermingsgebied. Gelet hierop en het feit dat er geen sprake is van een nieuwe bouwlocatie zijn geen specifieke regels opgenomen die het waterwinbelang beschermen.

Werken (stedelijk gebied)

Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied. De beoogde planontwikkeling past naadloos binnen dit uitgangspunt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor de beoogde functiewijziging relatief weinig beleid van toepassing. De belangrijkste beleidskaders worden hieronder kort aangestipt.

3.3.1 Toekomstvisie en Structuurplan Bunnik

In de toekomstvisie Bunnik (uit 2004) en de het structuurplan Bunnik 2007 - 2015 (2008) wordt in z'n algemeenheid aangegeven dat het in stand houden van de het dorpse karakter een belangrijk uitgangspunt is.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen daarbij de zogenaamde bestaande kwaliteitsdragers als leidraad gebruikt te worden. De Kromme Rijn vervult hierin nog steeds een beeldbepalende rol, evenals de oorspronkelijke routes die beeldbepalend zijn voor de kern. In bijgaande figuur zijn de kwaliteitsdragers voor de kern Bunnik weergegeven.



Kwaliteitsdragers kern Bunnik (bron: Toekomstvisie Bunnik)

Het plangebied is hierin aangeduid als 'te versterken landelijk element', waarbij de Camminghalaan als karakteristieke weg is aangegeven. De beoogde functiewijzigingen in de bestaande gebouwen passen binnen de structuur van het dorp en tasten de huidige kwaliteitsdragers niet aan.

3.3.2 Nota parkeernormen

In 2008 heeft de gemeente de 'Nota parkeernormen, gemeente Bunnik' (juni 2008) vastgesteld, waarin per functie is aangegeven welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen in acht genomen moet worden. Onderscheid is gemaakt in parkeernormen voor 'Zone 1 – centrum', parkeernormen voor 'Zone 2 - schil/overloopgebied' en parkeernormen voor 'Zone 3', het overige deel van de bebouwde kom en het buitengebied.

Het doel van de nota is als volgt gedefinieerd: Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke projecten en ontwikkelingen in de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven en het buitengebied. Hierdoor kan in de toekomst worden voorzien in de parkeerbehoefte waarbij tevens de bereikbaarheid en leefbaarheid worden gewaarborgd.

Om deze doelstelling te behalen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- de initiatiefnemer van een bouwplan draagt zorg voor de parkeeroplossing op eigen terrein;
- er wordt gestreefd naar een goede balans tussen het aanbod van parkeerplaatsen versus de leefbaarheid en de kwaliteit (functie, gebruik, beeld) van de openbare ruimte;
- het streven is om de mogelijkheden voor dubbelgebruik en uitwisseling maximaal te benutten.

In hoofdstuk 4 wordt nader op het verkeer en parkeren in het plangebied ingegaan.

3.3.3 Archeologie-/monumentenbeleid

Aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Sindsdien zijn gemeenten verplicht bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met het behoud van belangrijke archeologische waarden.

De gemeente Bunnik heeft in dit kader in 2008 een archeologische beleidskaart voor het buitengebied laten opstellen. De gemeente had toen al de intentie om de resultaten in een later stadium aan te vullen met een archeologische inventarisatie van de 3 kernen; Bunnik, Odijk en Werkhoven. Het resultaat hiervan is een archeologische beleidskaart die op 13 oktober 2011 is vastgesteld door de raad. De gemeente Bunnik is nu in staat de archeologische waarden van het hele gemeentelijke grondgebied structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces. De archeologische waardenkaart wordt verwerkt in alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van de archeologische waarden ingegaan.

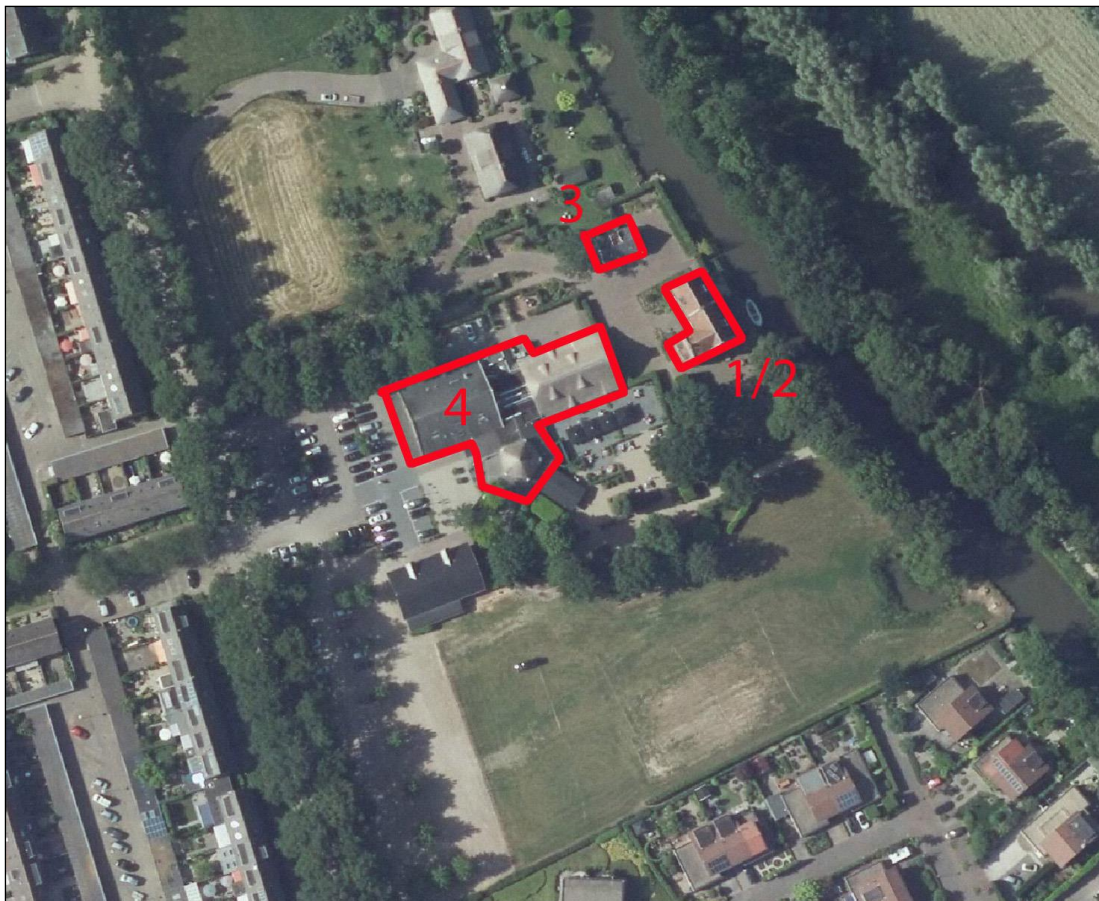
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

De beoogde functiewijziging behelst zoals in de inleiding in hoofdstuk 1 al is aangegeven;

1. het openstellen van het kasteel voor trouwerijen, vergaderingen, (privé) diners en overnachtingen in het trouwappartement;
2. de wens om de vergaderactiviteit, dat reeds aanwezig is in een deel van het kasteel (huisnummer 36), uit te breiden;
3. een vergaderactiviteit in het bij het kasteel behorende vrijstaande bijgebouw en een klein trouwappartement op de verdieping;
4. vergader- en seminaractiviteiten op de verdieping van het evenementencentrum 'De Landgoederij'.

De voornoemde functiewijziging gaat niet gepaard met een uitbreiding van de bebouwing op het terrein. In bijgaande figuur zijn de locaties van de verschillende onderdelen van de functiewijziging weergegeven.



Uitsnede luchtfoto, waarbij de verschillende onderdelen van de beoogde functiewijziging (1 t/m 4) zijn aangegeven

4.2 Kasteel / Huize Cammingha

Het kasteel / huize Cammingha is de afgelopen jaren bewoond geweest. In de nieuwe situatie is het gehele gebouw aangewend voor trouwerijen, vergaderingen, (privé) diners en overnachtingen voor besloten groepen (i.c. een trouwappartement in twee lagen). Deze functie is van toepassing voor de zuidelijke vleugel van het gebouw. In totaal gaat het om ca. 330m² b.v.o. die voor deze functies zal worden aangewend.

De noordvleugel van het gebouw zal, gelijk aan de huidige situatie worden gebruikt als vergaderactiviteit. In totaal betreft het ca. 130 m² b.v.o. ten behoeve van deze functie, verdeeld over drie verdiepingen.

In het bestaande vrijstaande bijgebouw ten noordwesten van het kasteel (de 'garage' van het kasteel) zal ca. 57m² eveneens voor de vergaderactiviteit worden aangewend. De verdieping van dit gebouw zal worden ingericht ten behoeve van een klein trouwappartement.

Bestemmingsregeling

Het bestemmingsplan gaat uit van een gemengde bestemming ('Gemengd') voor het kasteel en bijbehorende gronden. De vergaderactiviteit wordt met een aanduiding 'vergaderaccommodatie' (vga) mogelijk gemaakt, binnen de aangegeven vlakken. Deze aanduiding komt overeen met de bestaande gebouwen en de bijbehorende aangeduide bouwvlakken. De (gezamenlijke) bedrijfsvloeroppervlakte hiervoor is specifiek in de regels aangegeven en bedraagt maximaal 250 m².

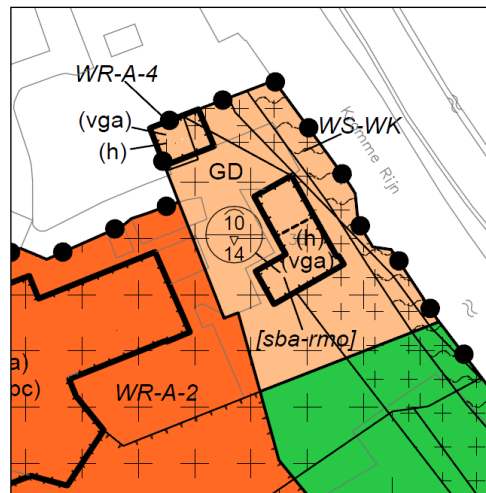
De vestiging van nieuwe zelfstandige kantoorfuncties is uitgesloten.

De horecafuncties zijn specifiek met een aanduiding 'horeca' (h) aangegeven.

Het betreft in dit kader overwegend vormen van lichte horeca (categorie 1 of 2 uit de 'Staat van horeca-activiteiten' die als bijlage bij de regels is toegevoegd). Op grond van deze functieaanduiding zijn bijvoorbeeld overnachtingsmogelijkheden (trouwappartement) toegestaan.

Bedrijfswoningen zijn expliciet uitgesloten.

Tot slot is het kasteel aangeduid als rijksmonument [sba-rmo]. Deze aanduiding heeft vooral een signaleringsfunctie omdat de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden middels de Erfgoedwet wordt geregeld.



Uitsnede verbeelding voor Huize Cammingha

4.3 De Landgoederij

De bestaande horeca uitspanning 'De Landgoederij' is middels de bestemming 'Horeca' reeds in het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' opgenomen. Ter plaatse is horeca in categorie 1 t/m 2 toegestaan. Daarnaast kan het etablissement worden gebruikt voor feesten en als partycentrum. Op de verdieping is het gebruik voor vergaderlocatie toegestaan. De ruimte zal

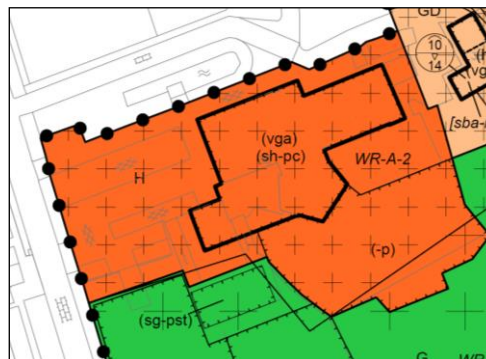
worden aangewend voor het bedrijf dat de horeca op het gehele terrein exploiteert en ook elders horeca-activiteiten ontwikkeld en organiseert.

Bestemmingsregeling

Het bestemmingsplan neemt voor het horecagedeelte de regeling uit het vigerend bestemmingsplan dorp Bunnik over. Dit betekent dat de gronden voorzien zijn van de bestemming 'Horeca'. Om het gebruik voor feesten en het partycentrum vast te leggen is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum' opgenomen. De aanduiding beperkt zich tot het aangeduide bouwvlak, i.c. de omvang van de bestaande bebouwing / geldende bouwrechten.

Daarbij is ook een aanduiding 'vergaderaccommodatie' opgenomen. De huidige ondersteunende kantoorfuncties van het bedrijf, alsook vergader- en seminaractiviteiten zijn binnen deze aanduiding toegestaan. De (gezamenlijke) bedrijfsvloeroppervlakte hiervoor is ook specifiek in de regels aangegeven en bedraagt maximaal 275 m².

Het bestaande terras en deels tuin mogen niet worden aangewend ten behoeve van parkeren. Op de verbeelding is dit met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' aangegeven.



Uitsnede verbeelding voor De Landgoederij

Resumerend kan worden gesteld dat er voor het onderdeel horeca ten opzichte van de huidige planologische situatie op de Landgoederij niets wijzigt.

Voor de Landgoederij wijzigt alleen de mogelijkheid op de zolderverdieping waar ook kan worden vergaderd. In de huidige situatie is al sprake van ondersteunende kantoorfunctie voor de bedrijfsvoering van de horeca instelling.

Feitelijk gaat de bestemmingswijziging alleen over trouwen, dineren en slapen op het kasteel en dus de mogelijkheid voor vergaderen op de zolder van de Landgoederij. Al het overige is al planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Ook is de overloopfunctie van het parkeerterrein nu planologisch vastgelegd.

4.4 Parkeren

De verschillende functies in dit bestemmingsplan vragen om voldoende parkeergelegenheid. Mede ook om overlast in de directe woonomgeving te voorkomen. In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de verschillende functies en bijbehorende parkeernormen. Daarbij is gebruik gemaakt van de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Bunnik. Op grond van de bijbehorende kaarten behoort het plangebied tot het gebied 'Zone 3 bebouwde kom / buitengebied'.

Opgemerkt wordt dat voor de vergader-, kantoor- en seminaractiviteiten de parkeernorm van 9,8 pp per 100 m² wordt aangehouden.

De parkeernorm voor de functie horeca varieert van 1 parkeerplaats per

Functie	Oppervlakte	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen *
vergaderruimten kasteel en bijgebouw + seminar	250 m ²	9,8 pp/100m ²	24
Horeca kasteel	330m ²	8 pp/100m ²	26
Horeca Landgoederij (bestaande bebouwing 1.100m ² en bouwvlak 1.450m ²)	1450m ²	8 pp/100m ²	112
Kantoor Landgoederij (bestaand) + seminar	275m ²	9,8 pp/100m ²	27 pp
Totaal			190 pp

* Per functie is het benodigd aantal parkeerplaatsen afzonderlijk afgerond

Tabel: Parkeerbehoefte Huize Cammingha en Landgoederij

kamer (voor pension) tot 16 parkeerplaatsen per 100 m² voor een restaurant. Omdat er meerdere horecafuncties mogelijk worden gemaakt (en ook aanwezig zijn) wordt uitgegaan van een gemiddelde van 8 parkeerplaatsen per 100 m², wat overeenkomt met de norm voor een partycentrum.

Functie	Benodigde parkeerplaatsen	werkdagochtend	werkdagmiddag	woensdagmiddag	werkdagavond	vrijdagmiddag	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
vergaderruimten kasteel en bijgebouw	25	100%	100%	80%	30%	60%	10%	0%	0%
Horeca kasteel	26	10%	25%	50%	10%	100%	100%	100%	70%
Horeca Landgoederij	112	25%	25%	70%	80%	80%	100%	100%	50%
Kantoor Landgoederij (bestaand)	27	100%	100%	80%	30%	60%	10%	0%	0%

Parkeerbalans, bezettingsgraad functies

Dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen

Bij het vaststellen van de parkeerbalans mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeervoorzieningen door de verschillende functies. Dit omdat de parkeervraag van verschillende functies niet samenvalt in de tijd. Met behulp van de aanwezigheidspercentages kan het piekmoment in de parkeervraag van de voorzieningen in beeld gebracht worden.

Functie	Benodigde parkeerplaatsen	werkdagochtend	werkdagmiddag	woensdagmiddag	werkdagavond	vrijdagmiddag	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
vergader ruimten kasteel en bijgebouw	24,5	25	25	20	2	15	2	0	0
Horeca kasteel	26,4	3	7	13	3	26	26	26	18
Horeca Landgoederij	112	28	28	78	90	90	112	112	56
Kantoor Landgoederij (bestaand)	26,95	27	27	22	8	16	3	0	0
Totaal	190	82	86	133	103	147	144	138	74

Parkeerbalans, benodigd aantal parkeerplaatsen

Daarbij geldt dat de piekbelasting in de horecafunctie in de avonduren en weekend plaats zal vinden, waarbij tegelijkertijd de vergader-, kantoor- en seminaractiviteiten niet of nauwelijks wordt benut. In een eenvoudige parkeerbalans is dit weergegeven (zie voorgaande tabellen).

Op grond van de beoogde functies en rekening houdend met de aanwezigheidspercentages op het piekmoment blijkt dat maximaal ca. 150 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Binnen het plan kan hierop als volgt invulling aan worden gegeven.

Aan de voorzijde (westzijde) van het gebouw waar de horeca uitspanning 'De Landgoederij' is gevestigd, is een parkeerterrein met 55 parkeerplaatsen aanwezig. Rond het kasteel / huize Cammingha is nog ruimte gereserveerd voor ruim 10 parkeerplaatsen.

Bovendien kan parallel aan de Camminghalaan voor pieksituaties (feesten / bruiloften) gebruik worden gemaakt van een parkeergelegenheid waar 90 tot 170 auto's geparkeerd kunnen worden. Een deel daarvan is hiervoor al ingericht en bestaat uit een halfverhard terrein, in bijgaande figuur aangeduid met '(p)'. De direct aangrenzende gronden in oostelijke richting, momenteel als weiland in gebruik, worden uitsluitend als 'overloopgebied' gebruikt. Op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan is dit gebied als 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeren' aangeduid, waarbij specifiek is aangegeven dat:

1. parkeren uitsluitend is toegestaan indien het parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor meer dan 90% bezet is;
2. het verharderen van het parkeerterrein niet is toegestaan;
3. de groene uitstraling van het parkeerterrein dient in stand te worden gehouden.

Deze in totaal ruim 200 aanwezige parkeerplaatsen zijn dus voldoende om de piekbelasting in parkeren op te vangen.



Luchtfoto kasteel / huize Cammingha en 'De Landgoederij', met een overzicht van de parkeersituatie

Naast de aanduidingen 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeren' is in de regels van het bestemmingsplan (Artikel 16, Overige regels) geborgd dat bij de realisering van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing (dan wel verandering van gebruik) voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden en/of in standgehouden moeten worden gehouden. Daarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke 'Nota parkeernormen' (juni 2008). Indien deze nota gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten behandeld en toegelicht die relevant (kunnen) zijn voor het plan. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, zonder nader specifiek uitgevoerd onderzoek. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek, mede in het kader van het Activiteitenbesluit, vormt hierop een uitzondering.

5.2 Geluid

5.2.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

5.2.2 Relatie met het plangebied

In het plangebied worden als gevolg van de beoogde functiewijziging geen (nieuwe) geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Horeca-activiteiten en een vergaderaccommodatie zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh.

Het aspect geluid, gezien vanuit de Wgh levert derhalve geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het geluid afkomstig van de in het plangebied gevestigde functies wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze toelichting.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang

van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.3.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Er vinden als gevolg van de beoogde functiewijzigingen geen bouwactiviteiten, waarvoor bodemonderzoek noodzakelijk zou zijn.

De functiewijzigingen vinden immers hoofdzakelijk plaats in bestaande gebouwen, welke deels in gebruik geweest zijn als woning. Derhalve is er geen reden om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beleid en regelgeving

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

Tabel: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3 , wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

5.4.2 Relatie met het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt van 'Wonen' naar 'Gemengd', met in totaal maximaal 250m² vergadermogelijkheid en ca. 330m² aan horecafuncties. Bovendien wordt boven de bestaande evenementenlocatie nog maximaal 275m² bestaande kantoorfunctie van het horecabedrijf en vergadermogelijkheid op de verdieping opgenomen. Daarbij geldt dat de functiewijziging betrekking heeft op bestaande gebouwen.

De kantoorfuncties vallen ruim binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM'.

Hoewel de horecafunctie niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt, wordt aangenomen dat de functieverandering evenwel niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een vergelijking met 7500 verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) maakt dit voldoende aannemelijk. Gezien de aard en omvang van het plan blijft het aantal verkeersbewegingen zelfs in het weekend, als er een piek is te verwachten, ruim onder het verkeerskundig kengetal van de nibm-grens.

Bovendien zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven en/of wegen aanwezig die een (significante) negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De luchtkwaliteitskaarten die in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' zijn opgesteld bevestigen dat beeld. Hieruit blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter hoogte van het plangebied ruim beneden de wettelijk toegestane waarden liggen.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven, buisleidingen en transportroutes is vastgelegd diverse besluiten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is echter ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

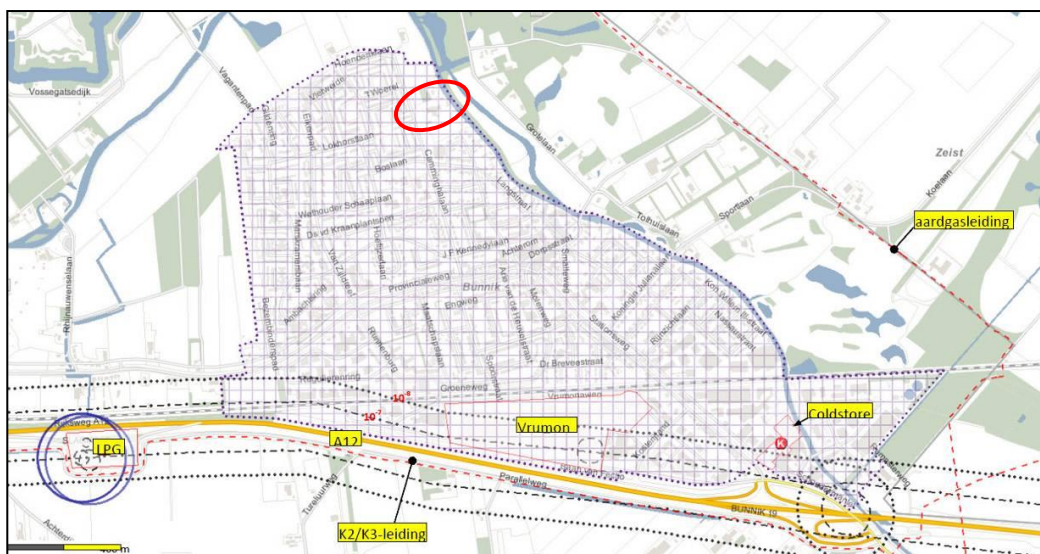
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor door zendmasten (omroep, GSM, UMTS, enz.) veroorzaakte elektromagnetische straling zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en verankerd in de Telecommunicatiewet.

5.5.2 Relatie met het plangebied

De Omgevingsdienst Utrecht (voorheen Milieudienst Zuidoost-Utrecht) heeft in het kader van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het dorp Bunnik. Daaruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) en bronnen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en ondergrondse buisleidingen in en nabij het plangebied aan de Camminghalaan liggen. Ditzelfde geldt voor hoogspanningsleidingen en zendmasten.

In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Risicokaart dorp Bunnik (bron: Bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor 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.

VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering

Voor afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering aan de hand van een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten. De gemeente Bunnik hanteert een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

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

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)*

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 heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. 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 richtafstanden van toepassing (zie bijgaande tabel).

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking, met standaard richtafstanden voor bepaalde type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning voor een bedrijf zijn echter ook specifieke regels opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van zijn omgevingsvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten maar ook rechten.

Milieuzonering horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" bedrijven. Wel is het zo dat de basiszoneringslijst voor horecabedrijven uit de VNG-publicatie een grove benadering hanteert die vanuit milieukundig en ook ruimtelijk-functioneel oogpunt nader gespecificeerd en ingedeeld kan worden.

Specifiek voor horecabedrijven hanteert de gemeente Bunnik in dit kader een 'Staat van Horeca-activiteiten' die is ingedeeld in drie hoofdcategorieën;

1. *Categorie 1: Horeca – licht*
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (vooral voor verstrekking van etenswaren en maaltijden) en waarbij het hoofddoel niet is gericht op het schenken van alcoholhoudende dranken. Daardoor is sprake van beperkte hinder voor omwonenden.
2. *Categorie 2: Horeca – middelzwaar*
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht zijn geopend en met een accent op het schenken van alcohol.
3. *Categorie 3: Horeca – zwaar*
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken (grote verkeersaantrekkende werking) en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

De categorieën van 1 tot en met 3 lopen op in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

5.6.2 Relatie met het plangebied

Richtafstanden VNG

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn horecabedrijven uit categorie 1 of 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten' toegestaan. Het kasteel heeft de bestemming 'Gemengd', waarbij de beoogde horecafunctie op de verbeelding is aangeduid. Ook binnen deze aanduiding 'horeca' zijn horecabedrijven uit categorie 1 of 2 toegestaan.

Omdat 'De Landgoederij' ook gebruikt wordt voor feesten en muziek /dansevenementen, waarbij een groot aantal bezoekers wordt aangetrokken, is de locatie specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum'. Deze horecafunctie valt binnen categorie 3.

De beoogde nieuwe horecafuncties binnen de bestemming 'Gemengd' met aanduiding 'horeca' hebben op grond van de VNG-publicatie (omschrijving logies-, maaltijden- en drankverstrekking, milieucategorie 1) een grootste

richtafstand van 10 m die geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Omdat de dichtstbijzijnde woonbestemming aan de Camminghalaan 32 op meer dan 40 meter ligt, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor. Daarbij wordt opgemerkt dat de 'De Landgoederij' in de huidige situatie al een horecabestemming heeft (met maximaal horecacategorie 3). De bijbehorende richtafstand van deze inrichting is daardoor niet van toepassing.

Omdat binnen de bestemming 'Horeca' en 'Gemengd' ook bestaande kantoorfuncties zijn toegestaan (aangeduid met 'kantoor') dient ook de bijbehorende richtafstand voor kantoren uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" in ogenschouw worden genomen. Deze bedraagt maximaal 10 meter (overige zakelijke dienstverlening, milieucategorie 1). Ook hier is de woonbestemming aan de Camminghalaan 32 de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie. Deze ligt op ruim 20 meter van het vrijstaande bijgebouw behorend bij het kasteel. Omdat deze afstand groter is dan de richtafstand van 10 meter doen er zich wat dat betreft ook geen problemen voor.

Bovendien worden in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe milieugevoelige functies (zoals woningen) mogelijk gemaakt, zodat de planwijziging niet leidt tot belemmering van omliggende bedrijven.

Akoestisch onderzoek

Zoals reeds aangegeven zijn de afstanden uit de VNG-publicatie standaard richtafstanden. Bezien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is desalniettemin de geluidssituatie vanuit de inrichting (de drie grote zalen van "De Landgoederij") onderzocht. In dit kader is door adviesbureau Peutz in 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij geluidmetingen zijn verricht. Naar aanleiding van het onderzoek zijn diverse (geluidreducerende) maatregelen uitgevoerd:

- Voor de Tapperij betreft het een kierdichting van de nooduitgang.
- De geluidisolatie van de Deel is verbeterd door de buitendeuren te voorzien van een deugdelijke kierdichting en deugdelijk beslag, zodat de deurbladen goed in de kierdichting worden getrokken. Dit vermindert de geluidemissie richting de woningen gelegen aan de Camminghalaan en gelegen aan de Kouwenerf.
De ramen in de zuidgevel zijn voorzien van een voorzetbeglazing (vermindert de geluidemissie richting de woningen gelegen aan de Kouwenerf)
De geluidemissie vanuit de Hooiberg is gereduceerd door de ramen in de dakkap te voorzien van een voorzetraam en de kierdichting van de buitendeuren van deze zaal te verbeteren (met name de kierdichting van de deur aan de zuid-oostzijde).

Mede in het kader van het Activiteitenbesluit is in 2017 door Alcedo bv¹ een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsniveaus ten gevolge van het betreffende bedrijf op de nabijgelegen woningen.

¹ Alcedo bv, 'Landgoederij te Bunnik, Akoestisch onderzoek' (Rapportnummer: 20175880.R01.V01, Document: 16402), 19 april 2017

In de bijlage van deze plantoelichting is de rapportage van het onderzoek integraal opgenomen. De belangrijkste uitgangspunten, resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Uitgangspunten akoestisch onderzoek 2017

Het onderzoek is gebaseerd op een inventarisatie van de bedrijfsvoering van "De Landgoederij" en geluidsmetingen ter plekke. Aan de hand van de verkregen gegevens is een akoestisch rekenmodel vervaardigd waarmee de geluidsniveaus zijn berekend.

De berekende geluidsniveaus zijn getoetst aan de geluidsvoorschriften volgens het Activiteitenbesluit. Voor zover er in het onderzoek niet van is afgeweken, zijn de richtlijnen volgens de "Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening" gehanteerd. Het inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) is beoordeeld conform de circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer" van 29 februari 1996.

Resultaten en conclusies

Op grond van dit akoestisch onderzoek blijkt dat bij de nabij gelegen woningen aan de Camminghalaan en de W.V. Kouwenerf de bijdrage van muziekgeluid (met de 3 zalen gelijktijdig in gebruik) gelijk aan of minder is dan 25 dB(A).

Verder blijkt uit de resultaten dat de etmaalwaarde ter plaatse van de woningen ten hoogste 50 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

De maximale geluidsniveaus worden bepaald door de maatgevende immissieniveaus L_i onder aftrek van de meteocorrectie C_m . Voor het muziekgeluid is voor de maximale geluidsniveaus het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau plus 10 dB(A) gehanteerd.

De maximale geluidsniveaus ten gevolge van muziekgeluid bedragen ter plaatse van woningen daarmee 35 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

In de dagperiode bedraagt het equivalente geluidsniveaus ten gevolge van het Inrichtingsgebonden verkeer ter plaatse van de omliggende woningen ten hoogste 47 dB(A), in de avondperiode ten hoogste 47 dB(A) en in de nachtperiode ten hoogste 41 dB(A). Hiermee wordt in de dagperiode voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

In de avondperiode wordt de voorkeursgrenswaarde met ten hoogste 2 dB(A) en in de nachtperiode met ten hoogste 1 dB(A) overschreden. De maximale grenswaarde van 60 dB(A) voor de avondperiode en 55 dB(A) voor de nachtperiode wordt niet overschreden.

Indien de geluidswering van de gevel van de omliggende woningen minimaal 17 dB(A) bedraagt, wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare waarde in de woning van 35 dB(A) (etmaalwaarde).

Over het algemeen wordt een geluidswering van de gevel tussen de 18 en 20 dB(A) behaald en mag aangenomen worden dat voor de woningen hieraan voldaan wordt. Op basis hiervan wordt het optredende equivalente

geluidsniveaus ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer in de avond- en nachtperiode toelaatbaar geacht.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de voorgaande toets, die in het kader van het Activiteitenbesluit heeft plaatsgevonden, en los van het gegeven dat het hier om een bestaande functie gaat die voor wat betreft "De Landgoederij" in het vigerend bestemmingsplan is geregeld, is er in het kader van dit bestemmingplan ook een afweging nodig of er (in voldoende mate) sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Aspecten die daarin een rol spelen zijn het menselijk stemgeluid, dichtslaande portieren en de incidentele buitenactiviteiten van "De Landgoederij".

Stemgeluid en vertrekkende auto's

Het menselijk stemgeluid neemt een aparte positie in bij de beoordeling van geluidhinder in het kader van ruimtelijke planvorming. Bestemmingen waarbij menselijk stemgeluid in de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening een rol kan spelen, zijn onder andere bedrijven (horeca), sportvelden of speelplaatsen/hangplekken.

In dit kader speelt het stemgeluid van met name de vertrekkende bezoeker een rol. Het afscheid nemen van de gasten onderling op de parkeerplaats, in het bijzonder bij grotere partijen, kan hinder oor de direct omwonenden tot gevolg hebben. De Landgoederij voert hierin een actief beleid.

Bij huur van (delen van) de Landgoederij is in de Landgoederij een beleid ontwikkeld waarin de gebruikers/huurders duidelijk wordt gemaakt dat er regels gelden voor de geluidsniveaus, aankomst en vertrek etc.

In de offertes staan de gebruikstijden en zijn de gehanteerde maximale geluidsbinnenniveaus vastgelegd. In een gesprek met de gebruikers/huurders wordt nogmaals gewezen op de in acht te nemen normen bij het vertrek.

Ingeval van vertrekkende bussen wordt de busopstelling op zo groot mogelijke afstand van de bestaande woningen gerealiseerd.

Verder is er altijd een zogenaamd eventmanager aanwezig en zijn er bij grotere partijen verkeersregelaars, die toezien op naleving en gasten attenderen op de in acht te nemen geluidnormen op de parkeerplaats.

De Landgoederij treedt, bij eventuele klachten, ook altijd in overleg met de omwonenden om te zoeken naar nog betere oplossingen om daarmee hinder in de toekomst zoveel mogelijk te beperken.

12 dagen regeling

Gedurende enkele dagen per jaar (maximaal 12 dagen) kunnen er festiviteiten worden georganiseerd waarbij de geluidsnormen mogen worden overschreden, mits voldaan wordt aan de bepalingen uit de Algemene Plaatselijke Verordening. Dit kunnen festiviteiten binnen de feestzaal zijn of buiten op het naastgelegen grasveld.

Voor deze activiteiten kan een zogenaamde kennisgeving 12 dagen regeling bij het bevoegd gezag worden ingediend.

In de praktijk betekent dit dat de Landgoederij nu gemiddeld zo'n 5 á 6 evenementen organiseert, die in voornoemde regeling vallen.

De Landgoederij stemt de inrichting van het evenemententerrein op het zuidelijke weiland, alsmede de functies, af op de aanwezigheid van de aanliggende woningen (in het bijzonder ter plaatse van de Willem van

Kouwenerf).

5.6.3 Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging geen belemmering zal vormen voor de milieugevoelige functies en bedrijvigheid in de omgeving.

Tevens is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

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 watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Bunnik wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overlegproces tussen gemeenten en waterschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds april 2011 heeft het waterschap de digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.7.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan;

- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Regionaal / HDSR

- Waterkoers 2016-2021
- Legger oppervlaktewateren 2012;
- Legger regionale waterkeringen;
- Keur en handboek watertoets.

Gemeentelijk

- Waterplan Bunnik, visie voor 2025, beleidslijnen en maatregelen

5.7.3 Relatie met het plangebied

Zoals reeds aangegeven wordt in voorliggend vooral een functiewijziging in bestaande gebouwen voorgestaan. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. Vanuit het aspect 'water' bezien worden derhalve geen belangrijke waterhuishoudkundige gevolgen verwacht. Desalniettemin wordt in onderstaande kort op de wateraspecten ingegaan.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst het plangebied in het oosten aan de Kromme Rijn, een waterloop die een belangrijke functie heeft voor de waterhuishouding in de omgeving. Aan beide zijden langs de Kromme Rijn zijn waterkeringen aanwezig, welke deels over het plangebied ligt. De waterkering wordt in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Daarbij wordt opgemerkt dat bouwen in, op of nabij watergangen en waterkeringen niet is toegestaan. Eventueel kan door het waterschap ontheffing verleend worden in het kader van de Watervergunning (Keur en Legger).

Hierop is in het bestemmingsplan aan de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' verbonden, zodat aan dergelijke werkzaamheden alleen medewerking kan worden verleend als de belangen van waterstaat en waterkering daardoor niet worden geschaad en het waterschap hierover positief heeft geadviseerd.

Naast dat de Kromme Rijn vanuit waterhuishoudkundig oogpunt van belang is, heeft de waterloop ook een belangrijke ecologische functie. De Kromme Rijn met bijbehorende oeverzones is in dit kader aangewezen als een belangrijke natte ecologische verbindingzone. Doel is om de natuurvriendelijke oevers te behouden, te versterken, dan wel mogelijk te maken. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen. In dit kader wordt opgemerkt dat zowel de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering', alsook 'Waarde – Ecologie', qua ligging en beschermingsregime één op één zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

5.8 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre het plan ten koste gaat 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).

5.8.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Relatie met het plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Wel is de waterloop de Kromme Rijn met bijbehorende oevers van enkele meters breed aangewezen als een natte ecologische verbindingzone, als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een actualiseringsplan betreft, waarin de bestaande (planologische) situatie met bijbehorende geldende rechten centraal staat, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de EHS aan de orde is.

Zoals in voorgaande waterparagraaf reeds is aangegeven is wel een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' in het plan opgenomen, met als doel natuurvriendelijke oevers langs de Kromme Rijn te behouden, te versterken, dan wel mogelijk te maken.

5.8.2 Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Relatie met het plangebied

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging in bestaande gebouwen wordt beoogd en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt, wordt aangenomen dat een nadere ecologische toets met betrekking tot eventueel beschermde soorten niet nodig is.

Er zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan (functiewijziging naar gemengd) vanuit het aspect soortenbescherming. Met andere woorden, de Wnb vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Wel dient bij de werkzaamheden te allen tijde de algemene Zorgplicht in acht genomen te worden.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was voorheen vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.2 is genoemd, vormt het geactualiseerde rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) de basis voor de bescherming van de archeologische waarden in bestemmingsplannen. Op basis van de

archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime.

1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten:
Deze terreinen zijn op basis van de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet 1988) aangewezen als beschermd archeologisch monument, of staan op de voorlopige lijst. Het beschermingsregime van deze monumenten staat los van het bestemmingsplan, en zal dus geen doorvertaling krijgen in de regels en op de verbeelding (plankaart).
2. Gebied of terrein van "archeologische waarde"
Voor bodemingrepen boven de 100m² en dieper dan 0,5 m –mv moet vooraf een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' worden aangevraagd (de voormalige aanlegvergunning).
3. Gebied of terrein met van "hoge archeologische verwachting"
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 500m² en dieper dan 0,5 m –mv.
4. Gebied of terrein met "gematigde archeologische verwachting"
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 5.000m² en dieper dan 1 m –mv.
5. Gebied zonder of terrein met "lage archeologische verwachting"
Een nadere beschermingsregeling is niet nodig.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van de vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

5.9.2 Relatie met het plangebied

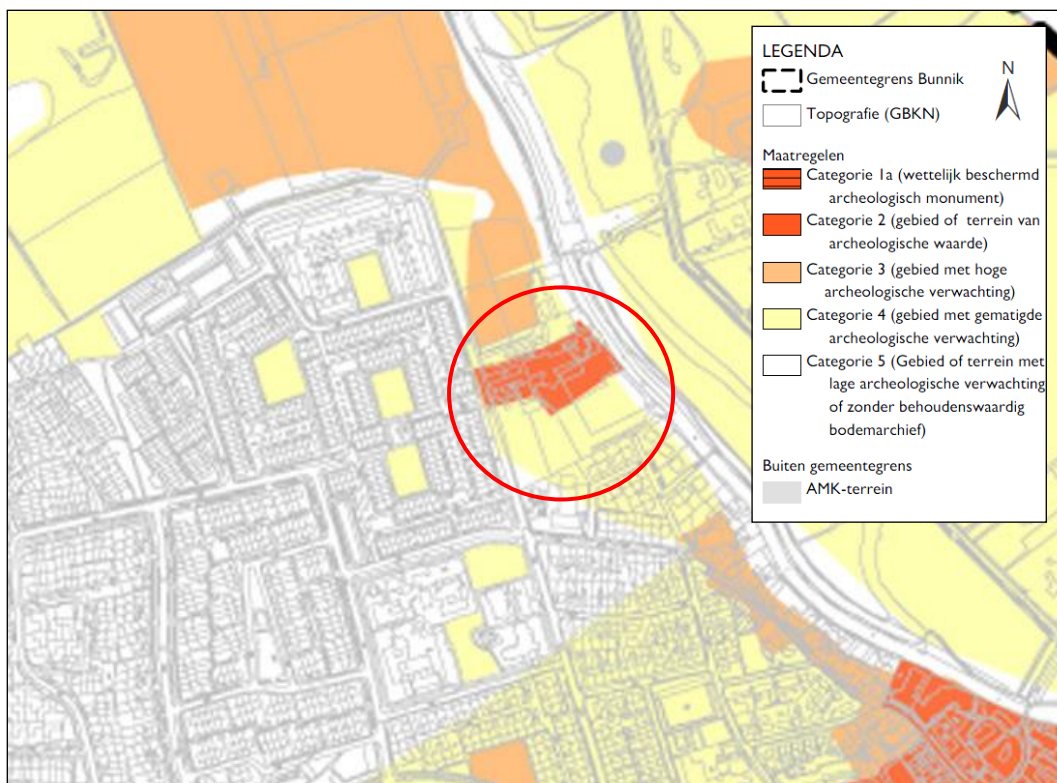
Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat het grootste deel van het plangebied is aangewezen als een gebied "van archeologische waarde". In deze gebieden zijn archeologische resten aangetroffen vanaf de vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Een klein deel in het noorden en zuiden van het plangebied is aangeduid als een terrein met gematigde archeologische verwachting.

Omdat de beoogde functiewijziging uitsluitend betrekking heeft op bestaande gebouwen, en er derhalve geen grondwerkzaamheden worden, is er geen archeologisch onderzoek nodig. Wel zijn de twee genoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde vertaald in de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -2 (archeologische waarde);
- Waarde – Archeologie -4 (archeologische gematigde verwachting).

De ligging alsook de bijbehorende regels is daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.



*Archeologische (verwachtings)waarde Bunnik in en nabij het plangebied
(bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik,
Odiijk en Werkhoven (oktober, 2011))*

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde functiewijziging niet in de weg.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Relatie met het plangebied

Verspreid binnen de gemeente Bunnik zijn diverse panden aanwezig met de status van rijksmonument of gemeentelijk monument. Dit zijn zogenaamde waardevaste elementen.

Het kasteel Cammingha betreft een dergelijk waardevast element, aangezien het gebouw is aangemerkt als een rijksmonument. In lijn met de recent

opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Bunnik is het kasteel op de verbeelding aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'. De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van monumenten. Bij het (ver)bouwen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Omdat het plangebied verder geen deel uit maakt van een beschermd stads- en dorpsgezicht en het feit dat de beoogde functiewijziging uitsluitend betrekking heeft op de bestaande gebouwen is geen nadere bescherming in het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij 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;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT, 14 november 2017), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en de 'dorpenplannen' binnen de gemeente Bunnik, in het bijzonder bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'wijze van meten' zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming is gebruikt voor Huize Cammingha (het kasteel), evenals de direct aangrenzende gronden en bijbehorende gebouwen.

In het kasteel en bijgebouw zijn vergader- en seminaractiviteiten, alsmede ondersteunende kantoorfuncties, toegestaan (tot een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m²), evenals lichte en middelzware horecafuncties uit categorie 1 en 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten' die als bijlage bij de regels is toegevoegd. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'vergaderaccommodatie' en 'horeca' opgenomen.

De gronden rondom het kasteel en het vrijstaande bijgebouw zijn bestemd voor (ontsluitings)wegen, paden, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Daarbij geldt dat in de gebruiksregels expliciet is aangegeven dat het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige kantoren niet is toegestaan.

De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. De situering van de bouwvlakken is in dit kader afgestemd op de bestaande gebouwen.

Voor de gebouwen geldt in principe een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen.

In de gemengde bestemming is tot slot nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het plan kan worden gewijzigd naar de oude woonbestemming in het kasteel.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is gebruikt het groengebied ten zuiden van het plangebied. Hierbinnen zijn het parkeerterrein, het overloopparkerterrein alsmede de paardenstal specifiek aangeduid. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, e.d. tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Een uitzondering hierop vormt de bestaande paardenstal. Deze is specifiek aangeduid met 'specifieke vorm van groen – paardenstal'.

Voor het gebruik van het overloopparkerterrein, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeren', gelden een aantal specifieke regels. Deze luiden als volgt:

1. parkeren is uitsluitend toegestaan indien het parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor meer dan 90% bezet is;
2. het verharderen van het parkeerterrein is niet toegestaan;
3. de groene uitstraling van het parkeerterrein dient in stand te worden gehouden.

Met deze specifieke regels wordt gewaarborgd dat dit terrein écht alleen als overloopparkerterrein wordt gebruikt en de bestaande situatie als grasland zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Parkeren kan hier alleen als er geen plaats meer is op het reguliere parkeerterrein parallel aan de Camminghalaan.

Artikel 5 Horeca

Voor het evenementencentrum 'De Landgoederij' is de bestemming 'Horeca' opgenomen, waarbij de bouw- en gebruiksregels voor een groot deel zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Dit betekent dat gekozen is om te werken met een zogenaamde 'Staat van horeca-activiteiten', waarin een functionele differentiatie in "lichte" tot "zware" typen van horecabedrijven opgenomen. Het toepassen van een 'Staat van Horeca-activiteiten' beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Staat van Horeca-activiteiten kent een indeling in drie hoofdcategorieën. De categorieën van 1 tot en met 3 lopen op in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn horecabedrijven uit categorie 1 of 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten' toegestaan. Omdat 'De Landgoederij' ook gebruikt wordt voor feesten en muziek /dansevenementen, waarbij een groot aantal bezoekers wordt aangetrokken, is de locatie specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum'. Deze aanduiding was ook al in het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' opgenomen.

De beoogde vergader- en seminaractiviteiten, alsmede de bestaande ondersteunende kantoorfuncties zijn uitsluitend op de verdieping van de gebouwen (tot een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 275 m²) toegestaan. In dit kader is op de verbeelding een aanduiding 'vergaderaccommodatie' aangegeven.

Ook hiervoor geldt dat bijbehorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water zijn toegestaan, waarbij wordt opgemerkt dat de direct aangrenzende tuin ten zuiden van het bestaande gebouw niet als parkeerterrein mag worden gebruikt. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen. (Bedrijfs)woningen en zelfstandige kantoren zijn eveneens niet toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de bouwvlakken volledig mogen worden bebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is daarbij gesteld op respectievelijk 6 en 9 meter.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' en is gebruikt voor de zones met een hoge archeologische waarde. Alvorens hier groundbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de groundbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Ook geldt een ondergrens voor de vergunningplicht. Zo hoeft geen onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
2. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met middelhoge verwachtingswaarde. Ook hiervoor geldt een onderzoeksplicht / vergunningplicht ter bescherming van de eventuele archeologische waarden, waarbij de ondergrens voor de vergunningplicht op 5000 m² en 1 m –mv is gesteld.

Artikel 8 Waarde – Ecologie

Langs de Kromme Rijn is een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' opgenomen, waarbij is aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden. Concreet kan invulling gegeven worden aan het behouden, het versterken, danwel het creëren van natuurvriendelijke oevers.

Hiervoor geldt dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing is, gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de Kromme Rijn.

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend in verband met de bescherming van de primaire watergang de Kromme Rijn. Ter bescherming van de waterkerende functie is een beschermingszone opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van de waterbeheerder (HDSR) mag worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op

alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen) mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een verwijzing gemaakt met de in het plan aanwezige monumenten (gebouwen), i.c. Huize Cammingha. Hiervoor is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' opgenomen. De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van monumenten. Bij het (ver)bouwen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft een wijziging van de begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken of aanduidingen, mits de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen die waarborgen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen (dan wel verandering van gebruik) uitsluitend verleend kan worden indien er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke 'Nota parkeernormen' (juni

2008). Indien deze nota gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

Artikel 17 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 18 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met alleen conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Met dit bestemmingsplan worden diverse functiewijzigingen voorgestaan die betrekking hebben op kasteel (Huize) Cammingha, evenals het aangrenzende evenementencentrum 'De Landgoederij' aan de Camminghalaan in Bunnik. Het betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt. Ook eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer, alsmede de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemer zal in dit kader voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Bunnik sluiten.

Geconcludeerd wordt dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro niet noodzakelijk is, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan worden beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd. Wel zijn de vooroverlegpartners op de hoogte gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

Op 3 december 2014 is in 'De Landgoederij' een informatieavond georganiseerd. Direct betrokkenen, zoals omwonenden en andere belanghebbenden, zijn per brief uitgenodigd. De avond is door ca. 30 mensen bezocht, nagenoeg allemaal buurtbewoners, die kennis hebben genomen van de voorgestane plannen. Het overgrote deel heeft waardering uitgesproken voor de mogelijkheid tot informatie en de inhoud van de ontwikkeling.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

