

TOELICHTING

VAN HET

***ONTWERP* BESTEMMINGSPLAN**

**BUITENGEBIED BUNNIK 2011, PARTIËLE
HERZIENING DEFENSIEWEG ODIJK**

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 75.34

IDnr. : NL.IMRO.0312.bpBNKdefensieweg-on01

Datum : oktober 2020

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

Inhoudsopgave Toelichting

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.2	LIGGING PLANGEBIED EN TYPE PLAN	5
1.3	HUIDIGE BEDRIJFVIGHEID BINNEN HET PLANGEBIED.....	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER.....	8
2	DE PARTIËLE HERZIENING DEFENSIEWEG ODIJK.....	10
2.1	INLEIDING.....	10
2.2	HET BEGRIIP 'AGRARISCHE DIENSTVERLENING'	10
2.3	KADER VOOR HET PERCEEL DEFENSIEWEG 3	11
2.4	KADERS VOOR HET PERCEEL DEFENSIEWEG 4.....	13
2.5	KADER VOOR HET PERCEEL BURGWEWEG 10	15
2.6	OVERIG.....	17
3	BELEIDSKADER.....	19
3.1	INLEIDING.....	19
3.2	RIJKSBELEID	19
3.3	PROVINCIAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	INLEIDING.....	24
4.2	GELUID	24
4.3	BODEM	25
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	26
4.5	GEUR	30
4.6	LUCHTKWALITEIT	31
4.7	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.8	ECOLOGIE	37
4.9	WATER	38
4.10	ARCHEOLOGIE	40
4.11	CULTUURHISTORIE.....	42
4.12	VORMVRIJ M.E.R.	42
5	JURIDISCHE ASPECTEN	45
5.1	ALGEMEEN	45
5.2	VERBEELDING.....	45
5.3	REGELS.....	45
6	UITVOERBAARHEID	47
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47

Bijlagen bij toelichting:

1. Gemeente Bunnik, 'Kaders voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 voor het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg te Odijk', maart 2019;
2. Alcedo B.V., 'Functiewijziging pand aan de Burgweg 10 in Odijk – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (kenmerk: 20197225.R02.V02), 1 september 2020;
3. Alcedo B.V., 'Functiewijziging pand aan de Burgweg 10 in Odijk – Onderzoek industrielawaai agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg' (kenmerk: 20197225.R01.V02), 2 september 2020;
4. Resultaten digitale watertoets Partiële Herziening Defensieweg Odijk (Burgweg 10), dossier 20200504-14-23195, 4 mei 2020

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bunnik is ruim 10 jaar geleden begonnen met de herontwikkeling van het voormalige MOB (Motoren, Onderhoud en Brandstof) complex van defensie aan de Burgweg te Odijk, gelegen in het buitengebied van de gemeente Bunnik. Het was de bedoeling om dit terrein om te vormen tot een agrarisch bedrijventerrein, bestemd voor de vestiging van agrarische loonwerkbedrijven elders uit de gemeente. Deze loonwerkbedrijven waren vaak nog in de dorpskernen gevestigd, wat vanuit diverse invalshoeken (bv. milieu, verkeer) geen ideale situatie was.

Het terrein is nu al enkele jaren volledig uitgegeven en in gebruik door diverse bedrijven. Echter, niet alleen met lokale agrarische loonwerkbedrijven (de oorspronkelijke doelstelling) maar ook met regionale bedrijven die overwegend diensten verlenen aan de agrarische sector. Dit heeft geleid tot wrijving en geschillen tussen de omwonenden, de ondernemers en de gemeente.

De gemeente vindt het belangrijk dat er 'rust' komt rond het terrein en wil daarom het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' op onderdelen wijzigen om duidelijkheid te geven aan alle betrokken partijen, zodat:

- omwonenden weten wat er mag en kan op het bedrijventerrein;
- omwonenden weten hoe er rekening is gehouden met hun belangen;
- ondernemers hun bedrijf kunnen uitoefenen op basis van duidelijke regelgeving;
- er beter toetsbare en handhaafbare regelgeving is.

Ter voorbereiding hierop heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik op 26 maart 2019 besloten voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' voor het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg in Odijk. Voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn diverse kaders opgesteld¹, die op 18 april 2019 besproken zijn in het Open Huis. Vervolgens heeft de raad van de gemeente Bunnik in haar vergadering van 9 mei 2019 ingestemd met deze kaders.

De kaders hebben betrekking op de percelen Defensieweg 3, 4 en Burgweg 10. Voor Defensieweg 3 wordt een geringe verruiming van de gebruiksmogelijkheden voorgesteld, onder bepaalde voorwaarden. Voor Defensieweg 4 wordt voorgesteld een op maat gesneden bestemming op te nemen voor het ter plaatse gevestigde loonbedrijf. Voor Burgweg 10 wordt voorgesteld de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, onder bepaalde voorwaarden. Daarnaast wordt voorgesteld het begrip 'agrarische dienstverlening' scherper te omschrijven. Het is de bedoeling dat daarmee enerzijds een duidelijk toetsings- en handavingskader ontstaat en anderzijds een kader waarmee de ondernemers op het agrarisch bedrijventerrein uit de voeten kunnen.

¹ Gemeente Bunnik, "Kaders voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 voor het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg te Odijk" (versie 1.1), maart 2019

Met het voorliggende bestemmingsplan, "Buitengebied Bunnik 2011, Partiële Herziening Defensieweg Odijk", wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging plangebied en type plan

Het agrarisch bedrijventerrein Defensieweg ligt in het buitengebied van Odijk, aan en noordelijk van de provinciale weg N410 (Burgweg). Het terrein heeft een totale omvang van ruim 6 hectare. In figuur is de ligging van terrein weergegeven.



De plangrens van dit bestemmingsplan is afgestemd op de kadastrale lijnen van de percelen die tezamen het agrarisch bedrijventerrein vormen. Hoewel er maar op (een gedeelte van) enkele percelen een bestemmingswijziging is voorzien, worden er namelijk ook regels inhoudelijk aangepast die specifiek betrekking hebben op alle bedrijven op dit agrarisch bedrijventerrein.

Een dergelijke planvorm wordt een partiële (gedeeltelijke) herziening genoemd. Het betreft in dit geval een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (in combinatie met de 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'), ook wel het 'Moederplan' genoemd. De regels en verbeelding van het 'Moederplan' blijven immers ook van kracht na de vaststelling van de partiële herziening voor de Defensieweg, zij het soms met een enkele wijziging en/of aanvulling die in voorliggende herziening specifiek is aangegeven. Met andere woorden, na de vaststelling van de partiële herziening blijven de verbeelding en regels van het 'moederplan' die niet worden aangepast, ongewijzigd van kracht. Voor een nadere toelichting en uitleg van dit plantype wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

1.3 Huidige bedrijvigheid binnen het plangebied

Voor een goed begrip van de genoemde 'Kadernota' uit paragraaf 1.1 is een overzicht van de aanwezige bedrijven en functies binnen het plangebied van belang.



Figuur 2 – Overzicht en begrenzing van de bestaande bedrijven en functies op het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg in Odijk op een luchtfoto, in relatie tot de digitale kadastrale grenzen (in rood)

Nr. 1 - perceel Defensieweg 1: Sempergreen

Een bedrijf dat als ontwikkelaar en leverancier gespecialiseerd is in vegetatiematten voor groene daken, groene gevelsystemen en bodembedekking (op- en overslag en verwerking van stoffen, distributie van sedummatten en bijbehorende kantoorfuncties).

Nr. 2 - perceel Defensieweg 2/2a: Loon- en verhuurbedrijf G. Oskam B.V.

Een Loonbedrijf- en verhuurbedrijf dat gericht is op dienstverlening voor buitengebied gerelateerde werken, vooral ten behoeve van de natuur en water, alsook tuinaanleg.

Op het terrein vindt ook opslag van zand, grond, groen en afvalstoffen plaats, alsook de stalling van materieel / machines die bij de werkzaamheden worden gebruikt.

Nr. 3 - perceel Defensieweg 3

Een agrarisch bedrijf, met een kwekerij en 'statische opslag'. Met statische opslag wordt bedoeld de opslag van goederen zonder dat deze een bewerking ondergaan of verhandeld worden, en die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Het gaat daarbij om de stalling van goederen die enkele malen per jaar worden gehaald en gebracht.

Nr. 4 - perceel Defensieweg 4: Otte Beheer BV

Een loonwerkbedrijf en grondverzetbedrijf dat zich bezig houdt met loonwerk, grondverzet en machineverhuur. Het bedrijf is gericht op dienstverlening voor buitengebied gerelateerde werken, ten behoeve van de landbouw, landschap en natuur, cultuurtechniek en weg- en waterbouw. Daarbij worden landbouwmachines en motorrijtuigen met beperkte snelheid ingezet. Als onderdeel van de bedrijfsvoering wordt tevens een 'grondbank' geëxploiteerd op het perceel. De activiteiten voor de grondbank bestaan uit opslaan, overslaan en bewerken (bijv. zeven) van grond-, bouw-, en afvalstoffen. Primair zand en grond.

Nr. 5 - perceel Defensieweg 5: Kemp Schalkwijk O.G. BV

Een bedrijf dat gericht is op groenvoorziening, landschapsinrichting, -beheer en -onderhoud. Op locatie worden onder andere boomstammen en takken bewerkt en verwerkt tot houtsnippers.

nr. 6 - perceel Burgweg 10

Het voormalig entreegebouw van het MOB-complex, zuidelijk gelegen van de oude toegangsweg, dat voorheen als kantoor in gebruik was en momenteel bewoond wordt door werknemers van een bedrijf op het MOB-complex (i.c. Sempergreen).

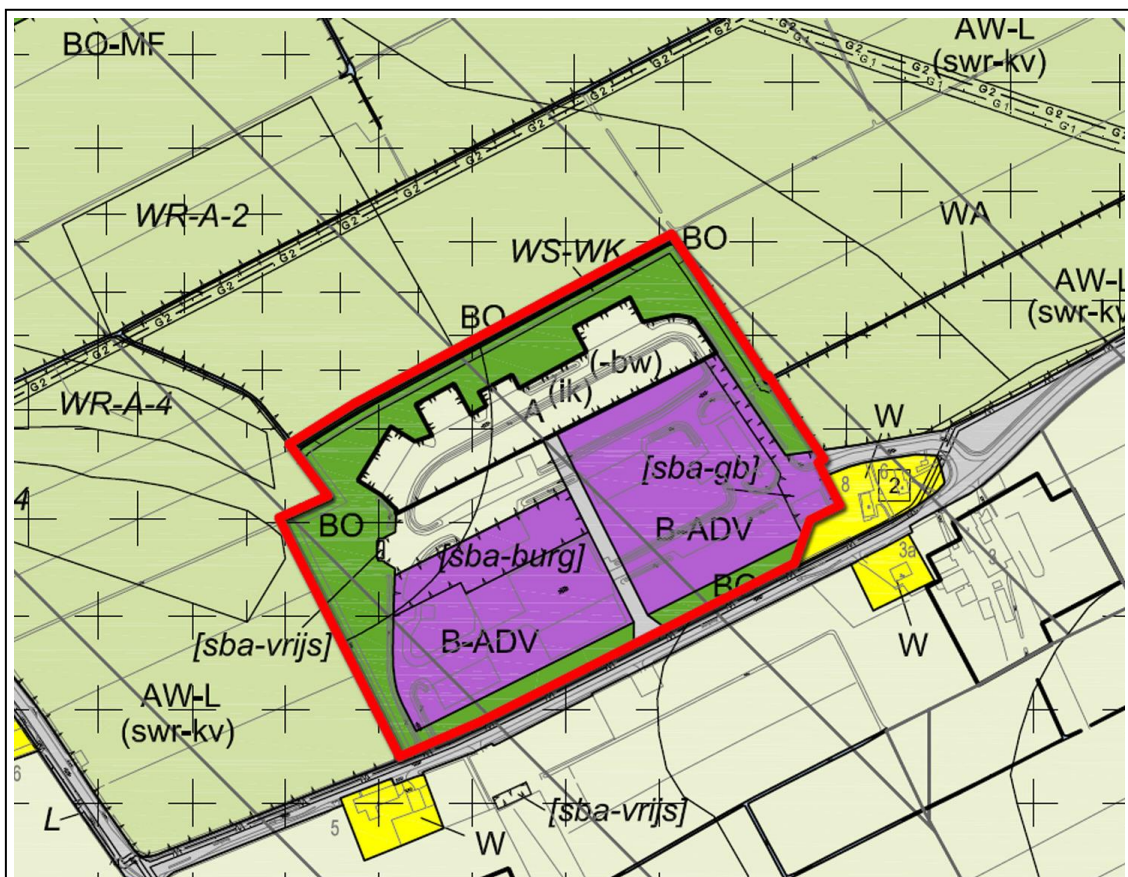
Overig

Er is een nieuwe centrale ontsluitingsweg op het terrein aangelegd (de Defensieweg), zodat de 'oude' toegangsweg niet meer belast hoeft te worden met zwaar verkeer van bijvoorbeeld vrachtwagens of landbouwmachines. Ook heeft de gemeente uitvoering gegeven aan de verplichting tot watercompensatie bij de herontwikkeling van het terrein. Dit heeft geresulteerd in de aanleg van een waterpartij op het westelijk deel van het terrein om te voorzien in voldoende bergingscapaciteit bij overvloedige regenbuien.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' dat op 24 november 2011 door de raad van de gemeente Bunnik is vastgesteld (en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 oktober 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Parapluperziening Buitengebied Bunnik', vastgesteld door de gemeenteraad 1 november 2018.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Agrarisch' (artikel 3), 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' (artikel 7), 'Bos' (artikel 8) en 'Verkeer' (artikel 16) van toepassing. In figuur 3 is een uitsnede van de bijbehorende verbeelding in relatie tot het agrarische bedrijventerrein Defensieweg weergegeven.



Figuur 3 – Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', met in rood het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg in Odijk

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige planologische regeling voor de bedrijfsperven, aangezien deze bestemmingsregeling een van de redenen is voor de voorliggende 'Partiële herziening'.

In de eveneens van toepassing zijnde en reeds genoemde 'Parapluperziening' zijn regels toegevoegd voor diverse onderwerpen, te weten:

1. Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf;
2. Beroep- en bedrijf aan huis;
3. Bed & breakfast;
4. Vrijkomende agrarische bebouwing;
5. Kamerbewoning;
6. Mantelzorg;
7. Plattelandswoning;
8. Parkeren.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt aan de hand van de verschillende onderwerpen uit de

'Kadernota' ingegaan op de wijzigingen/aanpassingen die met de onderhavige 'Partiële Herziening' worden doorgevoerd. Daarbij wordt per kader/onderdeel een korte aanleiding en motivering weergegeven, alsook een nadere uitleg van de beoogde planologische-juridische vertaling hiervan in deze partiële herziening. Daarna wordt in hoofdstuk 3 kort ingegaan op het van toepassing zijnde beleidskader.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de regels volgt.

Tot slot komt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2 DE PARTIËLE HERZIENING DEFENSIEWEG ODIJK

2.1 Inleiding

De onderwerpen zoals deze zijn verwoord in de notitie "Kaders voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 voor het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg te Odijk" en vastgesteld door de raad op 9 mei 2019, vormen het uitgangspunt voor de onderhavige 'Partiële Herziening'. Om deze reden is deze notitie volledigheidshalve ook als bijlage 1 bij deze plantoelichting opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt 'per kader' een korte aanleiding en motivering van de herziening weergegeven, alsook een nadere uitleg van de beoogde planologische-juridische vertaling hiervan.

2.2 Het begrip 'agrarische dienstverlening'

2.2.1 Aanleiding en motivering van de beoogde wijziging

Voor de bedrijfspercelen op het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg (met uitzondering van het perceel Defensieweg 3) geldt de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening'.

Deze gronden zijn daarmee bestemd voor:

- a. agrarische dienstverlening, mits deze bedrijven, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die overeenkomen met ten hoogste categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - b. grondgebonden agrarische bedrijvigheid in de vorm van een sedumteeltbedrijf, alsmede een bedrijf dat zich richt op het produceren van vegetatiematten en overige materialen t.b.v. groene daken en gevels;
 - c. op- en overslag van hulp- en grondstoffen ten behoeve van agrarische dienstverlening en een sedumteeltbedrijf, alsmede ten behoeve van een bedrijf dat zich richt op het produceren van vegetatiematten en overige materialen t.b.v. groene daken en gevels;
 - d. wegen met bijbehorende paden en bermen;
 - e. tuinen en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
 - f. waterberging;
- met dien verstande dat:
- g. een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Het begrip 'agrarische dienstverlening' luidt daarbij:

"bedrijven, waarvan uit de accountantsverklaring en het bedrijfsplan blijkt dat tenminste 65 % van de werkzaamheden binnen en buiten de bedrijfslocatie en omzet is gericht op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw (zoals agrarisch loonwerk, grondverzet, mechanisatie, reparatie en handel) en landschaps- en natuurbeheer."

Gebleken is dat de voorwaarden in dit begrip, en dan met name het genoemde percentage dat met een accountantsverklaring én een bedrijfsplan aangetoond moet worden, in de praktijk leidt tot een administratieve lastendruk bij de

bedrijven. Tegelijkertijd is het voor de gemeente ingewikkeld gebleken om op basis van deze formulering goed te kunnen handhaven.

Voorstel uit Kadernota:

Het begrip 'agrarische dienstverlening' in de herziening van het bestemmingsplan zodanig omschrijven dat enerzijds een duidelijk toetsings- en handavingskader ontstaat en anderzijds een kader waarmee de ondernemers op het agrarisch bedrijventerrein uit de voeten kunnen.

2.2.2 De aanpassing in deze 'Partiële herziening'

Het begrip 'agrarische dienstverlening' uit artikel 1 van het 'Moederplan' is aangepast naar:

"bedrijven, die uitsluitend of overwegend gericht zijn op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw (zoals agrarisch loonwerk, grondverzet, mechanisatie, reparatie en handel) en landschaps- en natuurbeheer."

De accountantsverklaring, het bedrijfsplan en het percentage zijn geschrapt. Met 'overwegend gericht zijn op' is zeker gesteld dat het overgrote deel van de werkzaamheden gericht moet zijn op de primaire landbouw en landschaps- en natuurbeheer. Dit wijzigt dus niet ten opzichte van het huidige begrip. De term 'uitsluitend of overwegend gericht zijn op' is een veel gebruikte term in begrippen in bestemmingsplannen om bedrijfsactiviteiten te duiden.

In het verlengde hiervan is ook de verwijzing naar de accountantsverklaring en het bedrijfsplan geschrapt in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarische dienstverlening', die als voorwaarde voor het toestaan van ondergeschikte nevenactiviteiten bij agrarische dienstverlening (artikel 7.4.2) golden. Sub c van het artikel 7.4.2 luidt nu als volgt:

"c. de nevenactiviteiten maximaal 30% van de totale werkzaamheden en inkomen uit het bedrijf bedragen."

Artikel 7 Bedrijf - Agrarische dienstverlening

2.3 Kader voor het perceel Defensieweg 3

2.3.1 Aanleiding en motivering van de beoogde wijziging

Het perceel Defensieweg 3 heeft in het 'Moederplan' onder andere de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels. Vanwege de nadere aanduiding 'intensieve kwekerij' die op het perceel van toepassing is, is uitsluitend een kwekerij toegestaan waaronder ook de volgende functies worden begrepen:

- weide;
- natuur- en landschapsontwikkeling;
- wegen met bijbehorende paden en bermen;
- tuinen en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
- waterberging.

Een kwekerij wordt in het moederplan daarbij overigens als volgt gedefinieerd:

"het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, al dan niet met behulp van kassen, en al dan niet gecombineerd met handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten als ondergeschikte nevenactiviteit, niet zijnde een tuincentrum."

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Specifiek voor dit perceel geldt daarbij dat binnen de agrarische bestemming geen bedrijfswoning is toegestaan vanwege de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Ook is de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen voor dit perceel (gekoppeld aan de aanduiding 'intensieve kwekerij') gemaximeerd op 2.400 m², inclusief kassen die uitsluitend in de vorm van teeltondersteunende kassen zijn toegestaan. Daarbij gelden maximum toegestane goot- en bouwhoogten.

Het gebruik van het perceel is al langere tijd onderwerp van discussie met de eigenaar van het perceel, aangezien een deel van de bedrijfsgebouwen op het terrein ook voor andere doeleinden wordt gebruikt. Het betreft in dit kader vooral het gebruik van de gebouwen voor zogenaamde 'statische opslag', waarmee de stalling van goederen wordt bedoeld die enkele malen per jaar worden gehaald en gebracht. Het betreft opslag van goederen zonder dat deze een bewerking ondergaan of verhandeld worden, en die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals de opslag van de stalling van caravans, campers, boten, oldtimers, oude landbouwwerktuigen en dergelijke.

Voorstel uit Kadernota:

Voor het perceel Defensieweg 3 een geringe verruiming van de gebruiksmogelijkheden toestaan binnen de agrarische bestemming, gericht op statische opslag, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen, met een maximum vloeroppervlakte van 2000 m² en met een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking.

2.3.2 De aanpassing in deze 'Partiële herziening'

Voor het perceel Defensieweg 3 is en blijft de agrarische bestemming van toepassing. Wel wordt een regeling toegevoegd waarmee in pandige statische opslag is toegestaan tot een maximale vloeroppervlakte van 2000 m².

Hiervoor is geen specifieke aanduiding op de verbeelding nodig. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het perceel de aanduiding 'intensieve kwekerij'. Deze aanduiding komt niet elders in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor. Hieraan is een specifieke regeling voor Defensieweg 3 gekoppeld. Deze specifieke regeling wordt met de 'Partiële herziening' uitgebreid met de functie 'in pandige statische opslag'. Overigens wordt er in de regels van de onderhavige 'Partiële herziening' gesproken over artikel 3.1 lid m en niet over l, zoals in bestemmingsplan 'Buitengebied' het geval is, omdat met de eerder vastgestelde Parapluperherziening een vernummering is opgetreden naar m.

Om duidelijk te maken wat wordt verstaan onder 'in pandige statische opslag' is in artikel 1 (Begrippen) hiervoor een definitie / begrip toegevoegd, dat als volgt luidt: *het in een bestaand gebouw opslaan van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd*

of verhandeld worden, zoals de opslag van (antieke) auto's, boten, caravans, campers, oude landbouwwerktuigen en dergelijke.

Met 'het in een gebouw opslaan', is duidelijk dat buitenopslag hier niet onder valt en dus niet is toegestaan.

Met 'goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven', wordt geborgd dat er slechts sprake is van een beperkte/geringe verkeersaantrekkende werking. Uit het begrip blijkt verder dat het alleen opslaan van goederen betreft: het ter plaatse bewerken, verwerken, repareren of verhandelen van goederen is niet toegestaan.

Het begrip vloeroppervlakte hoeft overigens niet te worden gedefinieerd in de 'Partiële herziening'. In het 'Moederplan' is dit begrip namelijk al opgenomen.

2.4 Kaders voor het perceel Defensieweg 4

2.4.1 Aanleiding en motivering van de beoogde wijziging

Het loonwerkbedrijf en grondverzetbedrijf Otte Beheer BV, gevestigd op het perceel Defensieweg 4, heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' als bedoeld in artikel 7 van de bijbehorende regels. Wat hieronder wordt verstaan is reeds in paragraaf 2.2.1 van deze plantoelichting beschreven.

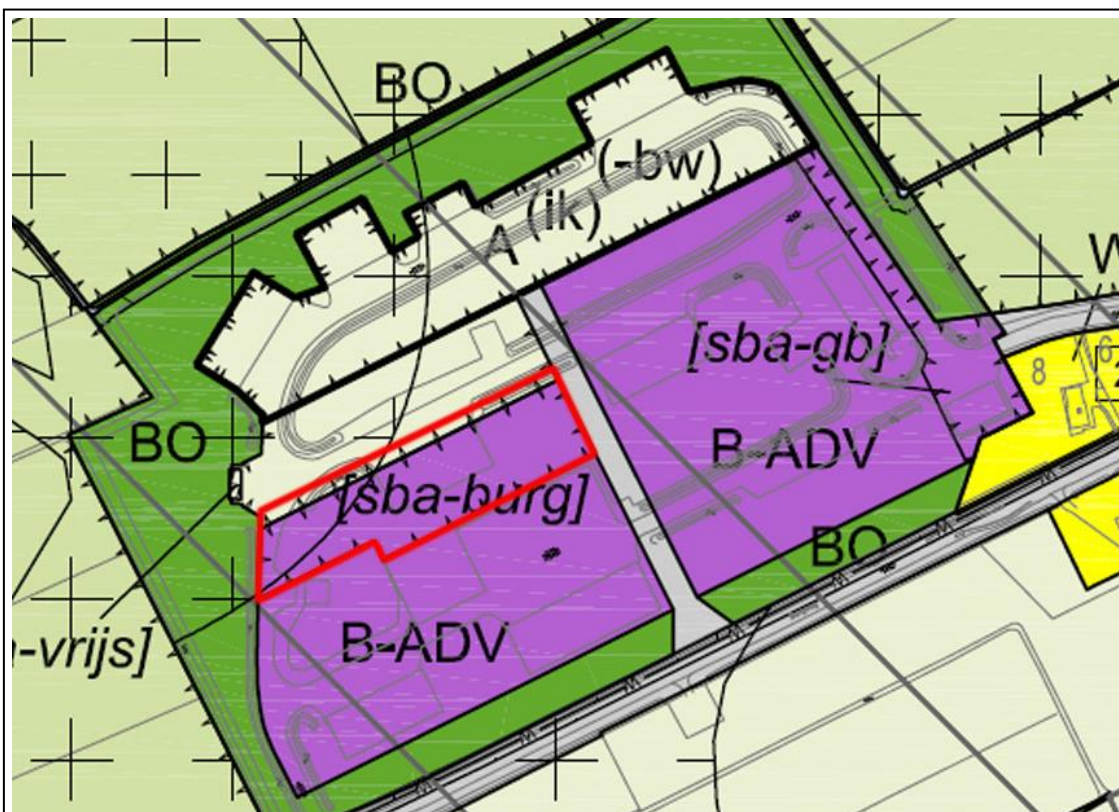
In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat specifiek voor het perceel Defensieweg 4 een nadere aanduiding van toepassing is, 'specifieke bouwaanduiding – burgweg' genaamd. Hiermee is de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen op dit perceel gemaximeerd op 3.500 m², waarbij verder geldt dat:

- a. niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebonden kantoorruimte mag worden aangewend;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2,5 meter;
- c. de afstand van een gebouw tot de bestemming 'Bos' mag niet minder mag bedragen dan 5 meter.
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 7 meter;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 9 meter.

Hoewel het loonbedrijf in ruimtelijk en functioneel opzicht een passende functie is in het buitengebied, loopt een ander deel van de bedrijfsactiviteiten (het grondverzet en de exploitatie van de 'grondbank') tegen tegenstrijdigheden aan in het geldende bestemmingsplan. Immers, op basis van de begripsbepaling 'agrarische dienstverlening' is grondverzet mogelijk, terwijl grondverzetbedrijven in artikel 7.4.1, onder a als strijdig gebruik worden aangemerkt. Daarbij wisselt de verhouding tussen de diverse werkzaamheden als onderdeel van het betreffende bedrijf. Dit is afhankelijk van het seizoen en de economische omstandigheden. Dit gegeven conflicteert met de norm dat 65% van de werkzaamheden en omzet gericht moet zijn op agrarische dienstverlening.

Daarnaast is het wenselijk om de regels over op- en overslag en bewerking van hulp- en grondstoffen duidelijker vast te leggen in het bestemmingsplan. De geldende regels hierover kunnen leiden tot mogelijk verschillende interpretaties.

Tevens is gebleken dat de grens van de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' niet geheel overeenkomt met de grenzen van het kadastrale perceel Defensieweg 4, zoals destijds (in 2011) is aangekocht. Ten noorden van het bestaande bedrijfsgebouw ligt een strook grond van ruim 7 meter breed, welke gebruikt wordt om het gebouw te kunnen betreden. Daarnaast is de strook grond nodig voor de logistieke routing op het perceel. De strook grond is onderdeel van het perceel Defensieweg 4 maar heeft in het 'Moederplan' een agrarische bestemming (zie bijgaande figuur 4).



Figuur 4 – Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', met in rood het bedrijfsp perceel Defensieweg 4

Voorstel uit Kadernota:

- Voor het perceel Defensieweg 4 een maatwerkbestemming opnemen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde loonbedrijf, waarbij 'loonbedrijf' specifiek wordt omschreven.
- De grens van de bestemming Bedrijf – agrarische dienstverlening voor het perceel Defensieweg 4 in overeenstemming brengen met de kadastrale begrenzing van het perceel.

2.4.2 De aanpassing in deze 'Partiële herziening'

De grens van de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' is specifiek voor het perceel Defensieweg 4 in overeenstemming gebracht met de huidige kadastrale grens van het perceel dat in eigendom is van het betreffende bedrijf.

Verder wordt voor het perceel Defensieweg 4 een specifieke maatwerkregeling toegevoegd om het loonwerkbedrijf en grondverzetbedrijf dat op dit perceel gevestigd is, positief te bestemmen. Deze regeling is gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf' die opgenomen is op de verbeelding. Het betreft in dit kader een nieuwe aanduiding die specifiek voor het perceel Defensieweg 4 is toegevoegd.

In de regels is daarvoor opgenomen dat de gronden *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf', tevens bestemd zijn voor een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen, al dan niet in combinatie met de volgende niet-zelfstandige bedrijfsactiviteiten:*

- 1. grondverzet;*
- 2. het opslaan, overslaan en bewerken van grond-, bouw- en afvalstoffen.*

Hiermee zijn de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf specifiek omschreven. Deze beschrijving van het loonbedrijf dekt de bedrijfsactiviteiten van het huidige bedrijf op het perceel Defensieweg 4 en komt overeen met de omschrijving van een loonbedrijf die in bestemmingsplannen in de regio wordt gehanteerd, waaronder de gemeenten Wijk bij Duurstede en Houten. Bij het loonbedrijf zijn grondverzet en een grondbank ('het opslaan, overslaan en bewerken van grond- bouw- en afvalstoffen') onderdeel van de bedrijfsvoering. Daarom zijn deze specifiek benoemd als niet-zelfstandige bedrijfsactiviteiten die in combinatie met het loonbedrijf kunnen worden uitgeoefend. De regeling borgt dat grondverzet en de grondbank:

- niet zonder het loonbedrijf kunnen plaatsvinden (middels de zinsnede 'in combinatie met');
- een onderdeel van de bedrijfsvoering van het loonbedrijf moeten vormen, dus geen apart bedrijf (middels de zinsnede 'niet-zelfstandige bedrijfsactiviteiten').

Verder worden de specifieke gebruiksregels in artikel 7.4.1 van het 'Moederplan' (strijdig gebruik) en specifiek betrekking hebbend op overslagbedrijven en grondverzetbedrijven aangepast om onduidelijkheden te voorkomen. Overslagbedrijven blijven niet toegestaan, maar de overslag die genoemd is in lid 7.1 onder c (overslag ten behoeve van agrarische dienstverlening of sedumteeltbedrijf) of d (grondbank Defensieweg 4) is wel toegestaan. Ook grondverzetbedrijven als zodanig blijven niet toegestaan, maar grondverzet ten behoeve van de primaire landbouw (zoals volgt uit de begripsbepaling voor agrarische dienstverlening) blijft wel toegestaan, evenals grondverzet als bedoeld in lid 7.1 onder d (grondverzet bij het loonbedrijf Defensieweg 4).

2.5 Kader voor het perceel Burgweg 10

2.5.1 Aanleiding en motivering van de beoogde wijziging

Het voormalig entreegebouw van het mobilisatiecomplex, gelegen aan de Burgweg 10, heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening'. Binnen deze bestemming is geen woonfunctie toegestaan. In de huidige situatie vindt dit echter wel plaats, zoals ook reeds in de 'Kadernota' is geschetst.

In tegenstelling tot de overige bedrijfspercelen op het agrarisch bedrijventerrein (welke allemaal via de bestaande en centraal op het terrein gelegen Defensieweg worden ontsloten) ligt het perceel aan de Burgweg 10 juist aan de rand van het terrein en wordt ook apart ontsloten via de voormalige entreeweg. Mede vanwege het geringe perceelsoppervlak, de beperkte bouw mogelijkheden en de minder courante ontsluiting voor bedrijfsmatige activiteiten wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de bestemming van de twee voormalige dienstwoningen van Defensie, gelegen aan de Burgweg 6 en 8. Deze woningen met bijbehorende erven en tuinen liggen oostelijk van het perceel Burgweg 10.

Bovendien leidt de bestemmingswijziging (van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming) ertoe dat ongewenste verkeersbewegingen (van zwaar vrachtverkeer) op de entreeweg tot het perceel Burgweg 10 niet meer mogelijk is. Daarmee wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan het afwaarderen van de voormalige entreeweg, een afspraak die eerder met belanghebbenden is gemaakt.

Voorstel uit Kadernota:

Voor het perceel Burgweg 10 de bestemming wijzigen van 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' naar 'Wonen', onder de voorwaarde dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de nieuwe bestemming een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

2.5.2 De aanpassing in deze 'Partiële herziening'

Voor het perceel Burgweg 10 is de bestemming 'Wonen' opgenomen, overeenkomstig artikel 19 van het 'Moederplan'. Binnen de bestemming is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw is toegestaan. Hierdoor ligt de situering van het gebouw vast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande hoogten.

In dit kader wordt aan lid 19.2.2 na sub e. twee extra subleden toegevoegd, luidende:

- f. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat het hoofdgebouw op het perceel Burgweg 10 uitsluitend mag worden gebouwd binnen het bouwvlak;*
- g. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. geldt dat de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw op het perceel Burgweg 10 niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.*

Daarbij wordt opgemerkt dat in de 'Kadernota' is aangegeven dat bij de woonbestemming op dit perceel maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd. Dit is minder vierkante meters dan op grond van de 'standaard' woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is toegestaan. In artikel 19.2.3, onder c is namelijk aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 70 m² mag bedragen. Omdat de 'Kadernota' leidend is voor de 'Partiële Herziening' en in artikel 19.2.3, onder c uit het 'Moederplan' al voor een tweetal percelen een uitzondering is opgenomen, wordt aan lid 19.2.3 onder c een extra bepaling (nummer 3) toegevoegd, luidende:

"3. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning Burgweg 10 maximaal 50 m² mag bedragen;"

Het perceel Burgweg 10 grenst westelijk direct aan de bedrijven op de percelen Defensieweg 1 en 2/2a. Om te bepalen of deze bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de woonbestemming op het perceel Burgweg 10 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is een akoestisch onderzoek 'industrielawaai' uitgevoerd (zie ook paragraaf 4.4 van deze plantoelichting).

Hieruit volgt dat de functiewijzing van het perceel Burgweg 10 naar de bestemming 'Wonen' alleen aanvaardbaar is indien er een geluidsschermband van minimaal 3,5 meter hoog op de erfgrens met het perceel Defensieweg 1 (Sempergreen) wordt geplaatst en in stand wordt gehouden. Dit geluidsschermband is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd door op de verbeelding de aanduiding 'geluidsschermband' op te nemen en in de regels hieraan voorwaarden te verbinden. En omdat het voorliggende plan een partiële herziening betreft en de nieuwe woonbestemming onder voorwaarde van het te realiseren geluidsschermband uitsluitend betrekking heeft op het perceel Burgweg 10, is dit perceel (de gehele woonbestemming) tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting'. Daarmee wordt voorkomen dat de genoemde voorwaardelijke verplichting voor alle woonbestemmingen in het buitengebied geldt.

In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat met een scherm van 3,5 meter voldaan wordt aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit én de richtwaarden voor 'goed ruimtelijk ordenen' uit de VNG-brochure.

2.6 Overig

Zoals reeds in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting is aangegeven, is in het westelijk deel van het agrarisch bedrijventerrein een waterpartij aanwezig. Met de aanleg van deze waterpartij is uitvoering gegeven aan de verplichting tot watercompensatie bij de herontwikkeling van het terrein, met als doel te voorzien in voldoende bergingscapaciteit bij overvloedige regenbuien.

Voorheen stonden er op deze gronden diverse bomen en was er ook een vrijstaande schuur / loods als onderdeel van het agrarisch bedrijf op het perceel Defensieweg 3 aanwezig. Dit gebouw was binnen de bestemming 'Agrarisch' aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaande schuur of stal' (zie ook figuur 5).



Figuur 5 – Links: Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', met in rood de voormalige opslagloods. Rechts: Luchtfoto met de digitale kadastrale grenzen (in zwart), met de gerealiseerde waterpartij in het westelijk deel van het agrarisch bedrijventerrein

Nu dit gebouw in verband met de realisatie van de waterberging(svijver) niet meer aanwezig is, wordt de grens van de bestemming 'Agrarisch' in overeenstemming gebracht met de kadastrale begrenzing. Voor de locatie waar voorheen het vrijstaande gebouw stond, is nu de bestemming 'Bos' opgenomen, overeenkomstig de aangrenzende bestemming. Daarbij wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Bos' de instandhouding en ontwikkeling van waterpartijen zonder meer is toegestaan.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom wordt er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders.

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een Rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende plan betreft een zogenaamde 'partiële herziening' voor het bestaande agrarisch bedrijventerrein Defensieweg (nabij de kern Odijk) en heeft als doel een meer duidelijk uitvoerbaar toetsings- en handavingskader te creëren voor de aanwezige bedrijven op dit terrein, alsook voor de omwonenden. Verder wordt voor het perceel Burgweg 10 de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming. Het betreft dus uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht. Ook worden er geen nieuwe bouw mogelijkheden toegestaan, anders dan in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' binnen de van toepassing zijnde bestemmingen reeds mogelijk is. Daarmee betreft het ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een nadere onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 april 2016 (zaaknummer 201503895/1/R2) waarin specifiek wordt geoordeeld dat:

"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling."

Bovendien blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een woningbouwplan tot 12 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Op grond van bovenstaande motivering en uitspraken wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan geen sprake is van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling'.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Op 12 december 2016 heeft Provinciale Staten (PS) van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Dit is een actualisatie/herijkte versie van de PRS die op 4 februari 2013 door PS was vastgesteld. Nadien zijn wederom diverse herzieningen opgesteld, wat heeft geresulteerd in een 'geconsolideerde versie' (december 2018) van deze visie.

In de 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 te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid worden twee hoofdkeuzen gemaakt:

1. inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
2. versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Vanuit deze keuzen hanteert de provincie vier pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De locatie ligt in het landelijk gebied. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van (nieuwe) stedelijke functies in het landelijk gebied. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden. In bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteit.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds aangegeven betreft het voorliggende plan een zogenaamde 'partiële herziening' voor het bestaande agrarisch bedrijventerrein Defensieweg (nabij de kern Odijk) in het buitengebied van de gemeente Bunnik. Het plan heeft als doel een meer duidelijk uitvoerbaar toetsings- en handavingskader te creëren voor de aanwezige bedrijven op dit terrein, alsook voor de omwonenden. Verder wordt voor het perceel Burgweg 10 de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming. Het betreft dus uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht. Ook worden er geen nieuwe bouw mogelijkheden toegestaan, anders dan in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' binnen de van toepassing zijnde bestemmingen reeds mogelijk is.

Het plan heeft daardoor niet tot gevolg dat het aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied toeneemt.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde PRS is de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Ook hiervan is een geconsolideerde versie (december 2018) beschikbaar.

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 belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (paragrafen).

Voor het thema 'Landelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Met betrekking tot verstedelijking van het landelijk gebied stelt artikel 3.2 van de PRV dat verstedelijking niet is toegestaan, tenzij de ontwikkeling betrekking heeft op en in overeenstemming is met een aantal nader genoemde artikelen van de PRV. Eén van deze nader genoemde artikelen is artikel 3.8 over bestaande stedelijke functies. Artikel 3.8 stelt het volgende:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
 - a. percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatie-woning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan

Het plangebied heeft betrekking op het voormalige MOB-complex van defensie aan de Burgweg te Odijk. Dit terrein is in de afgelopen jaren herontwikkeld tot een bedrijventerrein waar bedrijvigheid aanwezig is die overwegend diensten verlenen aan de agrarische sector. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is daarvoor de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' opgenomen. Gezien de ligging, alsook de aard en omvang van het complex, kan dit terrein als een bebouwingsenclave met bestaande stedelijke functies in het landelijk gebied beschouwd worden.

Het voorliggende plan, een zogenaamde 'partiële herziening', heeft als doel een meer duidelijk uitvoerbaar toetsings- en handhavingskader te creëren voor de aanwezige bedrijven op dit terrein, alsook voor de omwonenden. Hiertoe wordt onder andere het begrip 'agrarische dienstverlening' anders gedefinieerd (zie ook paragraaf 2.2) en wordt voor het perceel Defensieweg 4 een nadere regeling opgenomen, afgestemd op de huidige bedrijfsactiviteiten.

Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden op het bestaande agrarisch bedrijventerrein toegestaan, anders dan in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' binnen de van toepassing zijnde bestemmingen reeds mogelijk is.

Verder wordt voor het perceel Burgweg 10, het voormalige entreegebouw van het MOB-complex, de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming. Het betreft uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht. Daarbij grenst het perceel Burgweg 10 westelijk direct aan de bedrijven op de percelen Defensieweg 1 en 2/2a. Om te bepalen of deze bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de woonbestemming op het perceel Burgweg 10 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie ook paragraaf 4.4 van deze plantoelichting).

Op het perceel Burgweg 3 is bovendien een agrarisch bedrijf aanwezig. Ook dit bedrijf wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van deze plantoelichting.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan past binnen de voorwaarden uit de PRV, waarbij de onderhavige toelichting tevens voldoet aan de eisen die uit de toetsing aan de PRV voortvloeien.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Kadernota gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011

Zoals reeds in paragraaf 1.1 en 2.1 is aangegeven heeft de gemeenteraad van Bunnik op 9 mei 2019 de notitie "Kaders voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 voor het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg te Odijk" vastgesteld. De onderwerpen uit deze notitie vormen de uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan. Om deze reden is de notitie volledigheidshalve ook als bijlage 1 bij deze plantoelichting opgenomen.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met diverse milieu- en omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt daarom een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

Daarbij wordt opgemerkt dat deze motivering vooral van belang is voor de beoogde bestemmingswijziging op het perceel Burgweg 10, aangezien uitsluitend op dit perceel sprake is van een nieuwe milieugevoelige functie (van bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' naar bestemming 'Wonen').

Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plan, in dit geval dus specifiek de bestemmingswijziging van het perceel Burgweg 10.

4.2 Geluid

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeerslawaai bedraagt deze 48 dB L_{den} . Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen.

4.2.2 Situatie in het plangebied

In het kader van deze 'Partiële herziening' is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

De aangrenzende Burgweg (N410) kent een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur en is om die reden een geluidsgezoneerde weg op grond van de Wgh. En omdat voor het perceel Burgweg 10 de bestemming wijzigt, van 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' naar 'Wonen' dient formeel de geluidsbelasting van de Burgweg op de gevel van het gebouw aan de Burgweg 10 in beeld te worden gebracht waarbij getoetst wordt aan de Wgh.

In dit kader heeft adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd². De rapportage is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Voor de bepaling van de geluidsbelastingen is een rekenmodel opgesteld volgens standaard rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Aan de hand van dit model is de geluidsbelasting op de gevels van de beoogde nieuwe woonbestemming ten gevolge van wegverkeerslawaaï gepresenteerd.

De geluidsbelasting vanwege de Burgweg N410 bedraagt ten hoogste 49 dB, inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Een mogelijke maatregel is het realiseren van een geluidsscherm parallel aan de Burgweg, ter hoogte van de Burgweg 10. Met deze maatregel wordt de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde weggenomen. Indien het treffen van de beschreven overdrachtsmaatregel stuit op overwegende bezwaren resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woning sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. De aan te vragen hogere waarde is opgenomen in onderstaande tabel.

Punt	Omschrijving	Aan te vragen hogere grenswaarden L_{den} [dB] Burgweg N410	Cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} [dB]
01.01-w	woning westgevel	49	54

Tabel 1 – Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï
(bron: Alcedo B.V., rapport 20197225.R02.V02)

4.2.3 Conclusie

De beoogde functiewijziging van het perceel Burgweg 10 (van de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' naar 'Wonen') voldoet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï, mits de voorwaarde van het vaststellen van een hogere grenswaarde (49 dB, westgevel) in acht worden genomen. Daartoe gaat het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

4.3 Bodem

4.3.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal onderbouwd moeten worden dat de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

² Alcedo B.V., 'Functiewijziging pand aan de Burgweg 10 in Odijk – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (kenmerk: 20197225.R02.V02), 1 september 2020

4.3.2 Situatie in het plangebied

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging van het perceel Burgweg 10 (van 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' naar 'Wonen') vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging, zonder dat extra gebouwen worden opgericht. Ook zullen er bij de herbestemming van het betreffende perceel geen werkzaamheden in de grond plaatsvinden.

Bovendien is het pand en de direct aangrenzende gronden in het verleden in gebruik geweest voor kantoordoeleinden en wordt er momenteel gewoond (door werknemers van het direct aangrenzende bedrijf Sempergreen, gevestigd op het perceel Defensieweg 1).

In dat kader wordt aangenomen dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op deze locatie. Indien er in de toekomst wel bouwactiviteiten plaatsvinden, bijvoorbeeld als onderdeel van sloop en vervolgens nieuwbouw van gebouwen, zal bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek conform NEN5740 moeten worden uitgevoerd. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem staat op voorhand niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van deze 'Partiële herziening'.

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de

bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

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

Tabel 2 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

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. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 2.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De 'Partiële herziening' voorziet in een functiewijziging van het perceel Burgweg 10 (van 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' naar 'Wonen') zodat gebruik van het bestaande gebouw en direct aangrenzende gronden op dit perceel voor 'wonen' is toegestaan. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het perceel Burgweg 10 zijn diverse percelen aanwezig met een bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening'. In combinatie met de nabijgelegen Burgweg N410, die als belangrijke doorgaande verbinding fungeert tussen de kernen Odijk en Houten, kan bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Zoals reeds in paragraaf 2.2.1 van deze plantoelichting is aangegeven, is binnen de geldende bestemming agrarische dienstverlening toegestaan, mits deze bedrijven (gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving) redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die overeenkomen met ten hoogste categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven uit deze milieucategorie hebben een richtafstand van maximaal 30 meter gebaseerd op het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In relatie tot het perceel Burgweg 10 zijn er twee bedrijven gevestigd die in dit kader van belang zijn, te weten het bedrijf Sempergreen (Defensieweg 1) en

loonbedrijf- en verhuurbedrijf G. Oskam B.V. (Defensieweg 2/2a). De overige bedrijfspercelen op het voormalige MOB-complex liggen buiten de genoemde richtafstand.

Om te beoordelen of deze 2 bedrijven als gevolg van de nieuwe situatie niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, en tegelijkertijd ook voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat op het perceel Burgweg 10, is door adviesbureau Alcedo een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek industrielawaai

De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd met een rekenmodel volgens methode II uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999".

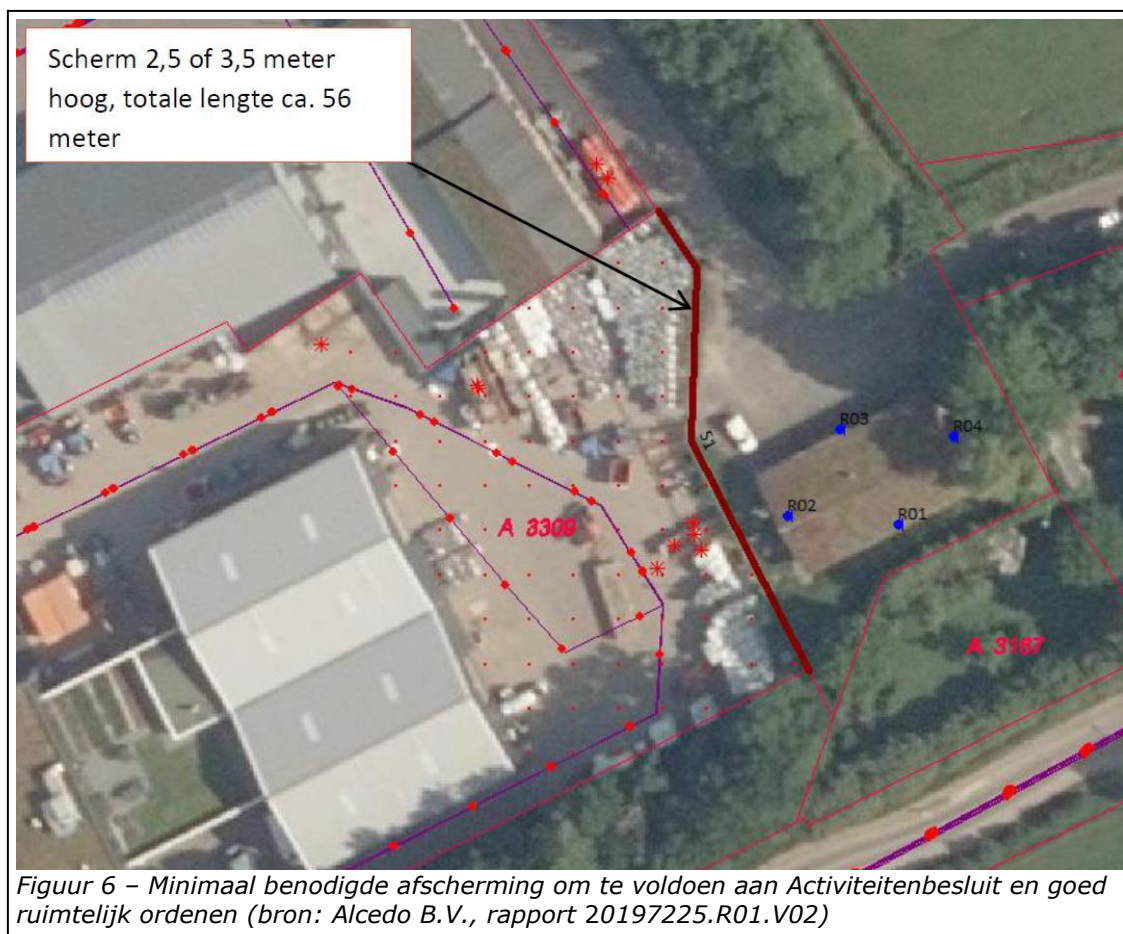
Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Bij Sempergreen zijn 2 bedrijfssituaties te onderscheiden, maandag t/m vrijdag en zaterdag. In de bedrijfssituatie maandag t/m vrijdag voldoen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.
- In de bedrijfssituatie op zaterdag is ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus sprake van overschrijding van de grenswaarden van het Activiteitenbesluit;
- Voor de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden alle aanwezige geluidsbronnen meegenomen in de beoordeling. Hieruit blijkt dat in beide bedrijfssituaties de richtwaarden van 50 dB(A)-etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde voor de maximale geluidsniveaus worden overschreden;
- Ten aanzien van de geluidssituatie van Loon- en verhuurbedrijf G. Oskam B.V. is vastgesteld dat in de nachtperiode sprake is van een overschrijding van de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarde voor het maximale geluidsniveau. Ook de richtwaarde voor de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt overschreden;
- De overschrijding van de grenswaarden van het Activiteitenbesluit leidt door de functiewijziging van het pand aan de Burgweg 10 tot een directe belemmering van de bedrijfsactiviteiten van beide bedrijven Sempergreen en Loon- en verhuurbedrijf G. Oskam B.V.;
- Door het toepassen van een geluidsscherm met een hoogte van 3,5 meter op de erfafscheiding tussen Sempergreen en de Burgweg 10 wordt voldaan aan de geluidsvorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde voor 'gemengd gebied'. De beide bedrijven Loon- en verhuurbedrijf G. Oskam B.V. en Sempergreen vormen dan geen belemmering meer voor de functiewijziging van het pand aan de Burgweg 10;
- Mogelijk stuit een scherm met een hoogte van 3,5 meter op bezwaren. Bij een scherm met een hoogte van 2,5 meter wordt ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldaan aan de maximale richtwaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde voor een gemengd gebied als opgenomen in stap 3b van het stappenplan volgens de VNG-publicatie. Ook

³ Alcedo B.V., 'Functiewijziging pand aan de Burgweg 10 in Odijk – Onderzoek industrielawaai agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg' (kenmerk: 20197225.R01.V02), 2 september 2020

de overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus worden weggenomen bij een schermhoogte van 2,5 meter. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 6 in deze plantoelichting. Dit geldt voor beide bedrijven Loon- en verhuurbedrijf G. Oskam B.V. en Sempergreen;

- Bij de praktische uitvoering van het geluidsscherm dienen de in het geluidsrapport beschreven akoestische randvoorwaarden in acht te worden genomen. Naast de reeds genoemde hoogte (3,5 meter) en lengte (56 meter) betekent dit dat de constructie van het geluidsscherm volledig gesloten dient te zijn. Er mogen geen naden en kieren aanwezig zijn tussen verschillende elementen van de schermconstructie. En om voldoende geluidswerend te zijn, dient de massa van het scherm ten minste 15 kg/m² te bedragen.
- De equivalente geluidsniveaus vanwege indirecte hinder vanwege Sempergreen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van LAeq=50 dB(A) etmaalwaarde;
- Voor Loon- en verhuurbedrijf G. Oskam is ten aanzien van de indirecte hinder sprake van een overschrijding van 1 dB van de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Rekening houdend met een gemiddelde geluidswering van de gevels van het pand van tenminste 17 dB(A) bedraagt het binnenniveau in het pand tenminste 25 dB(A) in de nachtperiode (35 dB(A) etmaalwaarde). Op grond hiervan wordt het berekende geluidsniveau ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer toelaatbaar geacht en is een goed woon- en leefklimaat in het pand gewaarborgd.



Vertaling in het bestemmingsplan

Om het genoemde geluidsschermbord op de erfgrans met het perceel Defensieweg 1 (Sempergreen) ook planologisch te borgen, is op de verbeelding binnen de woonbestemming de functieaanduiding 'geluidsschermbord' opgenomen. In de regels is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gronden voor de woonfunctie uitsluitend is toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbord' een volledig gesloten geluidsschermbord (met een massa van ten minste 15 kg/m²) met een bouwhoogte van minimaal 3,5 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten. Omdat het voorliggende plan een partiële herziening betreft en de nieuwe woonbestemming onder voorwaarde van het te realiseren geluidsschermbord uitsluitend betrekking heeft op het perceel Burgweg 10, is dit perceel tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting'. Daarmee wordt voorkomen dat de genoemde voorwaardelijke verplichting voor alle woonbestemmingen in het buitengebied geldt.

Zoals hiervoor is aangegeven, is in het betreffende onderzoek ook een lager geluidsschermbord (minimaal 2,5 meter) beschouwd. Maar om aan het Activiteitenbesluit te voldoen moeten er bij een scherm van 2,5 meter ook maatwerkvoorschriften opgelegd worden aan de bestaande omliggende bedrijven. Dit past niet binnen het uitgangspunt uit de Kadernota, aangezien daarin expliciet is aangegeven dat de omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Deze mogelijkheid is derhalve niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Bovendien wordt een scherm van 3,5 meter hoogte aanvaardbaar geacht, omdat het aan een bedrijventerrein grenst waarop ook wel hogere bebouwing aanwezig is.

4.4.3 Conclusie

De beoogde functiewijzing van het perceel Burgweg 10 is gezien vanuit het aspect 'bedrijvigheid en milieuzonering' aanvaardbaar indien er een geluidsschermbord op de erfgrans met het perceel Defensieweg 1 (Sempergreen) wordt geplaatst en in stand gehouden. Dit geluidsschermbord is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

4.5 Geur

4.5.1 Beleid en regelgeving

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit.

Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in

andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee en paarden) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Wet geurhinder en veehouderij

Voor (intensieve) veehouderijen die wel vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm) is de Wvg het beoordelingskader. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit geldt alleen voor de dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de 'Regeling geurhinder en veehouderij'. Voor de dieren zonder geur emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

De beoogde woonfunctie op het perceel Burgweg 10 wordt aangemerkt als geurgevoelig object. Deze is gelegen buiten de bebouwde kom.

Aan de Burgweg 3 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Omdat het geen intensieve veehouderij betreft, geldt er een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van het nieuwe gevoelige object. Omdat het bijbehorende bouwvlak op minimaal 62 meter van het perceel Burgweg 10 ligt, wordt het betreffende agrarisch bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd en is er ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet luchtkwaliteit (Wlk) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of

stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Goede ruimtelijke ordening

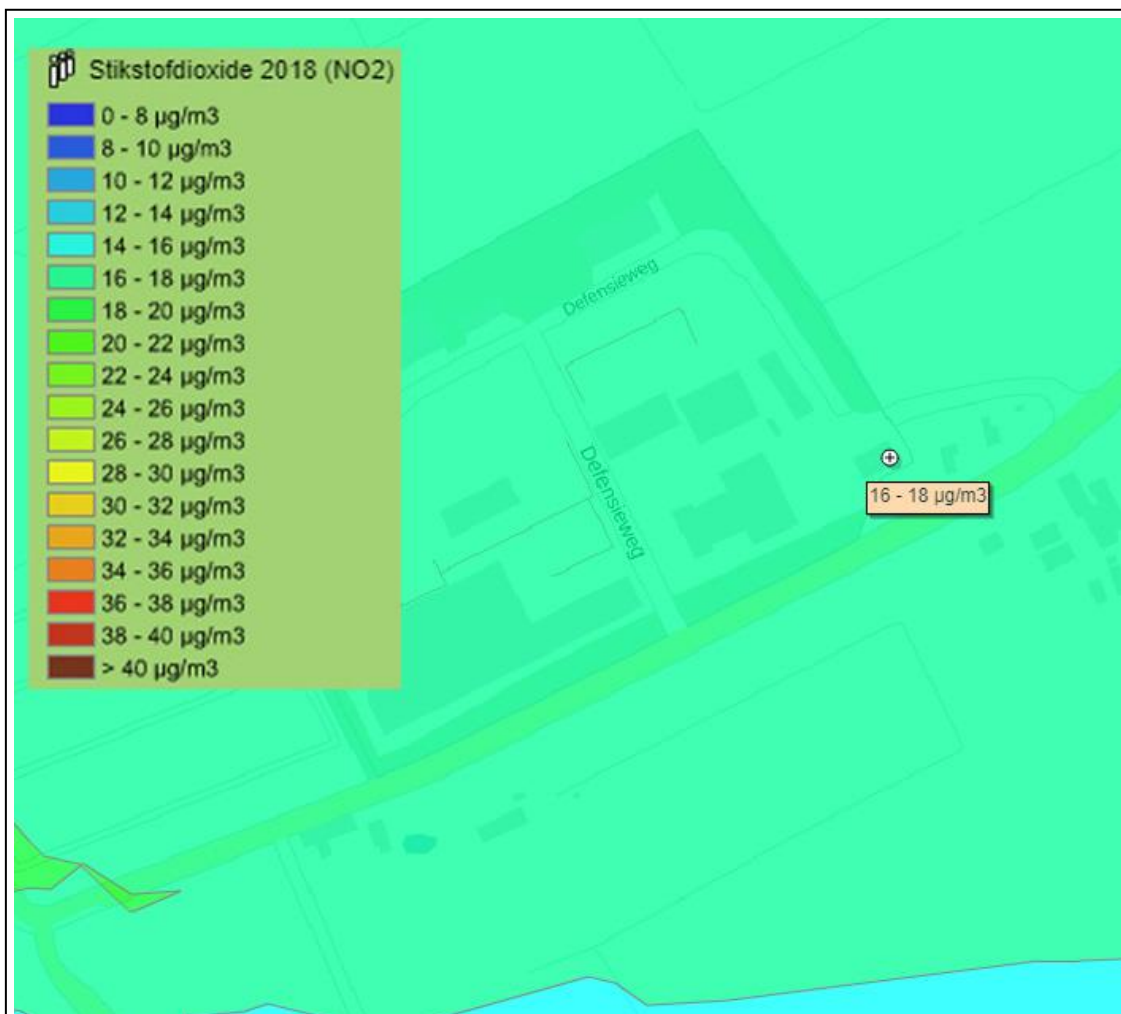
Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt 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.

4.6.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

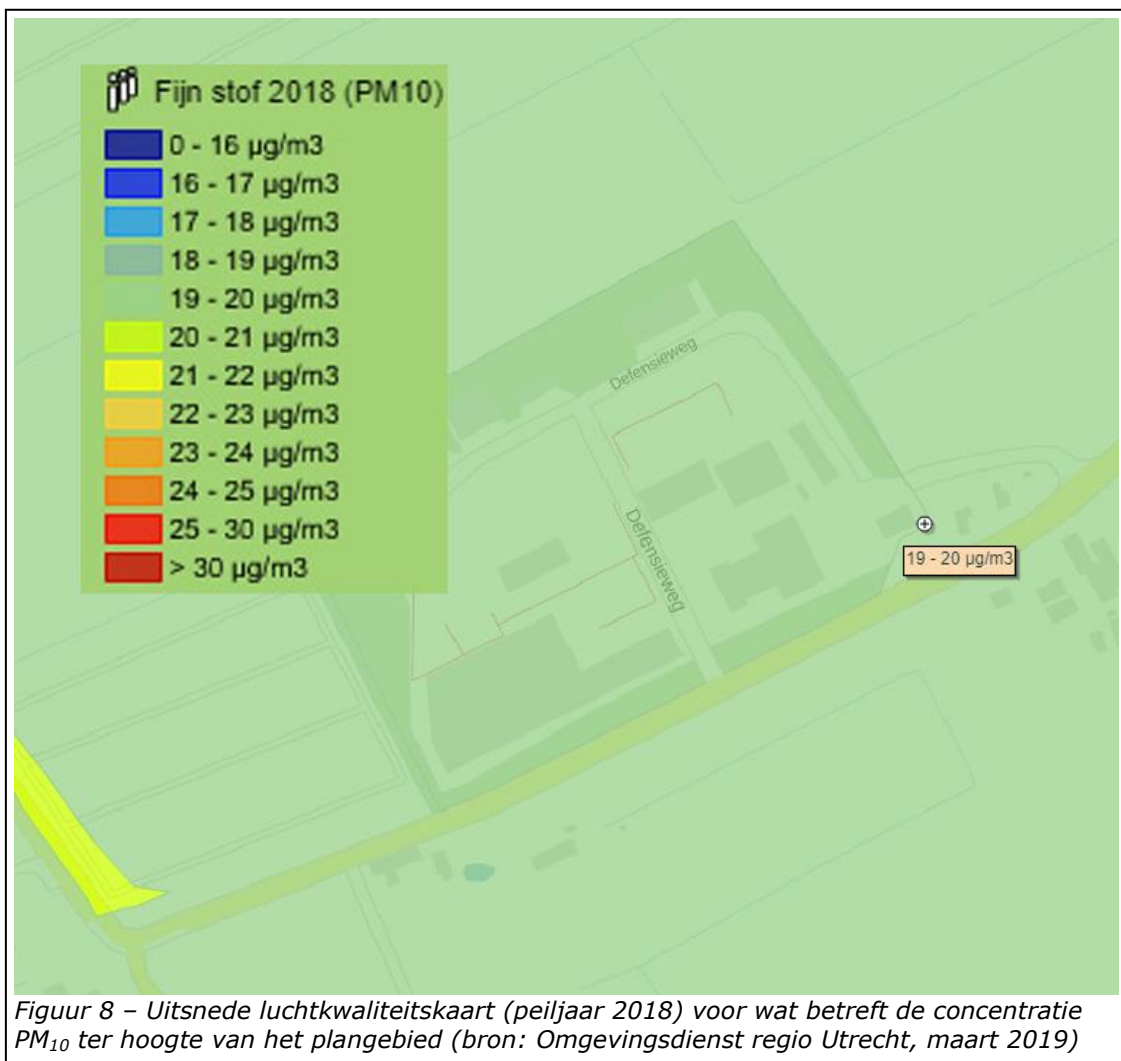
De voorliggende 'Partiële herziening' heeft voor het perceel Burgweg 10 tot doel om de woonfunctie mogelijk te maken. Binnen deze bestemming is maximaal één woning toegestaan. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 6 en 7). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.



Figuur 7 – Uitsnede luchtkwaliteitskaart (peiljaar 2018) voor wat betreft de concentratie NO₂ ter hoogte van het plangebied (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)



Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 tussen 16 en 18 µg/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 19 en 20 µg/m³. Op grond van dezelfde kaarten, maar dan voor de beschouwde situatie in de toekomst (het jaar 2030), blijkt dat deze concentraties nog lager zijn.

Ook de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt niet wordt overschreden (deze ligt tussen de 12 en 12,5 µg/m³, voor het jaar 2018).

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare

grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Wettelijk kader

De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

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

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} - contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

4.7.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 8 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen bevinden.



Wel zijn er twee relevante ondergrondse buisleidingen in de omgeving van het plangebied gesitueerd die om een nadere toelichting vragen. Het betreft ondergrondse hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie met de volgende kenmerken:

	A-510	W-506-05
Diameter	36"	8"
Ontwerpdruk	67 bar	40 bar
Belemmerde strook	5 m	4 m
1% Letaliteitsgrens (9,8 kW/m ² contour)	430 m	95 m
100% Letaliteitsgrens (35 kW/m ² contour)	180 m	50 m

Tabel 3 – Kenmerken nabijgelegen ondergrondse buisleidingen

Omdat het perceel Burgweg 10 op minimaal 260 meter ten noord(oost)en van de leidingen is gesitueerd, reikt alleen het invloedsgebied (de zogenaamde 1% letaliteitsgrens van de A-leiding) over dit deel van het plangebied.

Als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Het berekende groepsrisico voor de leiding A-510 is kleiner dan 1% van de oriënterende waarde. Als gevolg van de voorgenomen functiewijziging (van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbinnen maximaal één woning is toegestaan) zal het aantal personen dat in het plangebied verblijft (en daarmee het groepsrisico) niet noemenswaardig toenemen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Ecologie

4.8.1 *Beleid en regelgeving*

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. 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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden 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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.8.2 *Situatie in het plangebied*

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Kolland & Overlangbroek'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van meer dan 11 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (uitsluitend functiewijziging van het perceel Burgweg 10 naar wonen; geen uitbreiding van bebouwing) zijn significantie negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Het plangebied is ook niet in of nabij het NNN gesitueerd en voorziet enkel in een nieuwe planologische regeling zodat het bestaande gebouw en direct aangrenzende gronden voor een woonfunctie gebruikt mogen worden.

Om dezelfde reden (uitsluitend functiewijziging, geen uitbreiding en / of sloop van gebouwen) worden ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast door de uitvoering van het plan.

4.8.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor deze 'Partiële herziening', gezien vanuit het aspect ecologie.

4.9 Water

4.9.1 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).

4.9.2 Beleidskader

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

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening;

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021';
- Legger oppervlaktewateren;
- Keur en handboek watertoets;

Gemeente

- Waterplan Bunnik.

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

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

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een projectgebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltreerd. Bovendien dient een toename in verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Hierbij geldt de algemene 15%-richtlijn van het HDSR: 15% waterberging berekend over de toename van het verharde oppervlak.

4.9.3 Water in relatie tot het plangebied

Met de voorliggende 'Partiële herziening' wordt voor het perceel Burgweg 10 in Odijk, gelegen op het voormalige MOB-complex in het buitengebied van de gemeente Bunnik, een functiewijziging van een bestaand gebouw en direct aangrenzende gronden beoogd. Het betreft uitsluitend een wijziging van de functie van het voormalige entreegebouw, waarbij de huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Daarbij wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd en/of vindt geen significante herinrichting van het perceel plaats. Omdat daarmee geen fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben. Bovendien wijzigt de aanwezige riolering en de bestaande wijze van waterafvoer in het plangebied niet. Ook ligt het plangebied niet binnen beschermingszones van (regionale) waterkeringen en/ of grondwaterbeschermingsgebieden en is er evenmin oppervlaktewater binnen het betreffende perceel aanwezig.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn derhalve niet relevant voor de beoogde functiewijziging.

Dit blijkt ook uit de digitale watertoets⁴ die specifiek voor de beoogde functiewijziging is doorlopen. Het waterschap HDSR is hierover geïnformeerd. Het doorlopen van de digitale watertoets en het bijbehorende stappenplan heeft ertoe geleid dat het waterschap concludeert dat er geen sprake is van een waterbelang. Een functiewijziging van bestaande bebouwing heeft namelijk geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 3 van deze plantoelichting waarin de resultaten en samenvatting van de digitale watertoets zijn opgenomen.

⁴ Resultaten digitale watertoets Burgweg 10 Odijk, dossier 20200504-14-23195, 4 mei 2020

4.9.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde functiewijziging.

4.10 Archeologie

4.10.1 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 is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

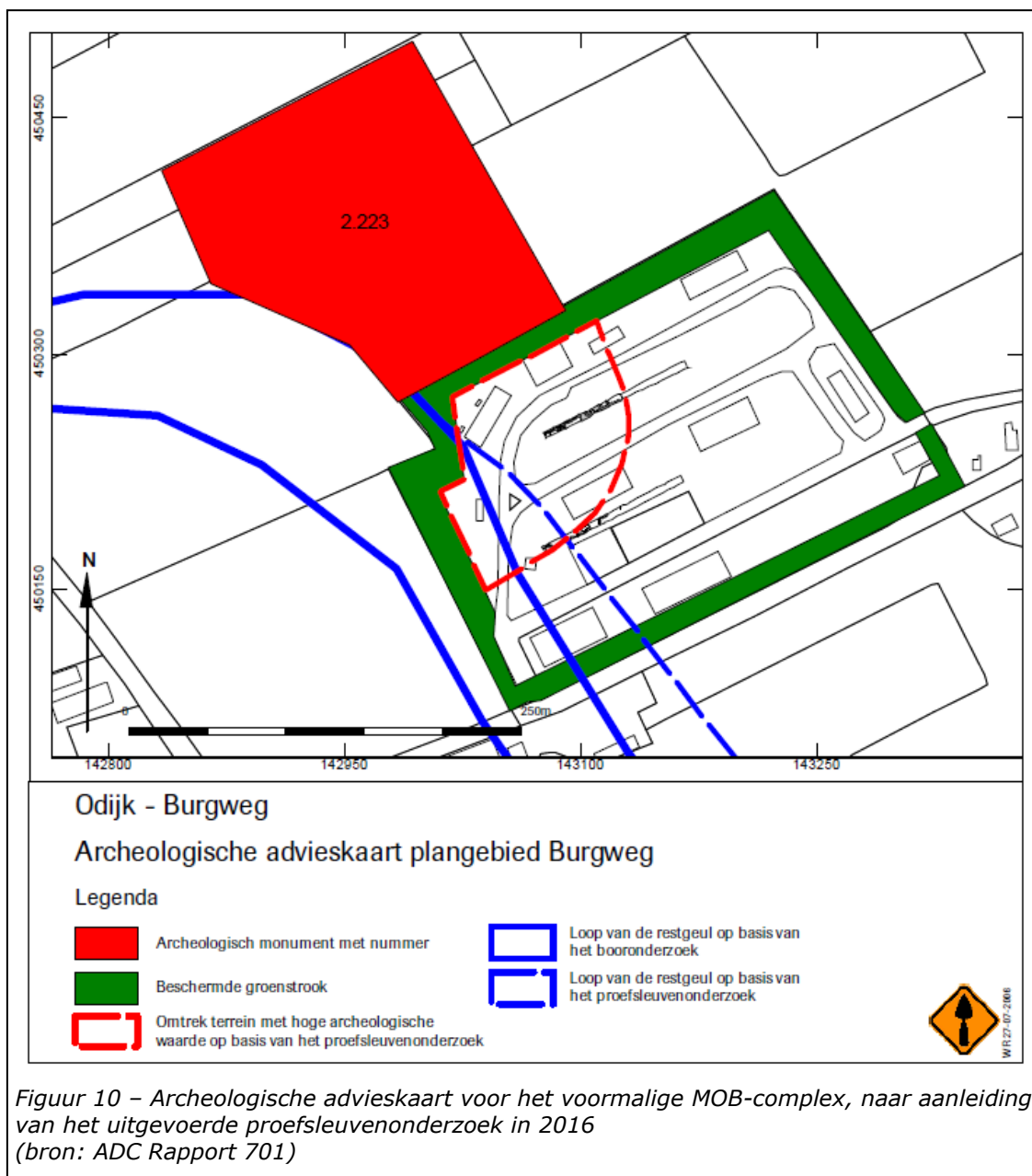
Bij de herontwikkeling van het voormalige MOB-complex is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd⁵. Dit naar aanleiding van het advies uit een eerste archeologische inventarisatie (bureau- en booronderzoek)⁶ voor het terrein.

Aan de hand van dit proefsleuvenonderzoek zijn sporen en vondsten aangetroffen uit de Romeinse tijd. De in kaart gebrachte archeologische resten wijzen op een nederzettingsterrein die langs een zogenaamde restgeul ligt, nabij het AMK-terrein 2223 noordwestelijk van het voormalige MOB-complex. In de rest van het plangebied (het voormalige MOB-complex) zijn geen sporen aangetroffen. In dit kader wordt ook verwezen naar bijgaande figuur 9.

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is in het geldende bestemmingsplan een 'Buitengebied Bunnik 2011' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. De ligging en contour van deze dubbelbestemming is daarbij afgestemd op het proefsleuvenonderzoek.

⁵ Roessingh, W. en Bloem, E. (ADC ArcheoProjecten) (oktober 2016): *Odijk - Burgweg / Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (ADC Rapport 701)*

⁶ Stiekema, M. (ADC ArcheoProjecten) (januari 2016): *Odijk - Burgweg / Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen (ADC Rapport 514)*



Overigens heeft bij de aanleg van de waterbergingsvijver in het noordwestelijk deel van het terrein een archeologische begeleiding plaatsgevonden (conform protocol Opgraven). De Archeologische Begeleiding behelsde het toezicht houden op het verwijderen van de stobben van de bomen en het ontgraven van een watercompensatiebassin. In tegenstelling tot de verwachting zijn er tijdens de begeleiding geen grondsporen aangetroffen die in de Romeinse tijd zijn te dateren.

Als onderdeel van de beoogde wijzingen in deze 'Partiële herziening' zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Desalniettemin is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' en

voorzover betrekking hebbend op (een gedeelte van) enkele percelen in het voorliggende plan overgenomen. Hiermee zijn mogelijke archeologische waarden bij eventuele bodemingrepen in de toekomst beschermd. Voor nu betreft het dus vooral een signaleringsfunctie.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige 'partiële herziening'.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Algemeen

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.

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.11.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

4.12 Vormvrij M.e.r.

4.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-

plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorliggende 'partiële herziening' heeft betrekking op de aanpassing van het begrip 'agrarische dienstverlening' dat specifiek van toepassing is op het bestaande agrarische bedrijventerrein nabij de kern Odijk.

Daarbij wordt voor de percelen Defensieweg 3, 4 en Burgweg 10 een aanpassing en/of wijziging van de huidige bestemming voorzien, waarbij:

- voor Defensieweg 3 een geringe verruiming van de gebruiksmogelijkheden wordt voorgesteld;
- voor Defensieweg 4 een op maat gesneden bestemming wordt opgenomen gericht op het ter plaatse gevestigde loonbedrijf;
- voor Burgweg 10 de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming waarmee maximaal één woning is toegestaan.

Daar komt bij dat het plangebied van het agrarisch bedrijventerrein slechts ruim 6 hectare groot is. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Bovendien geldt dat het voorliggende project gelet op de aard en omvang, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject hoeft te worden aangemerkt in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Dit geldt in zekere zin ook voor het plangebied, te meer omdat er geen nieuwe bouw mogelijkheden worden toegestaan, anders dan in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' binnen de van toepassing zijnde bestemmingen reeds mogelijk is.

Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.12.3 Conclusie

Voor deze 'Partiële herziening' is geen m.e.r.-procedure nodig.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft de vorm van een partiële herziening, waarmee de geldende planologische regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (incl. de 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' uit 2018) wordt gewijzigd.

Concreet betekent dit dat op de verbeelding enkele kleine gebieden worden gewijzigd, waarbij een extra functieaanduiding op een bepaald perceel wordt toegevoegd (zoals Defensieweg 4), danwel een bestemmingswijziging wordt voorzien (zoals Burgweg 10).

In de regels wordt daarop voor een enkele bestemming een bepaling aangevuld. Dit is alleen het geval als een specifieke bepaling nog niet voorkomt in het geldende bestemmingsplan.

De opbouw en inhoud van de regels is afgestemd op de regels van de 2 geldende bestemmingsplannen. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht geworden. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende plan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld. Inhoudelijk heeft dit geen wijzigingen tot gevolg in vergelijking met de geldende bestemmingsplannen.

5.2 Verbeelding

De plangrens van deze 'Partiële Herziening' is afgestemd op de kadastrale lijnen van de percelen die tezamen het agrarisch bedrijventerrein aan de Defensieweg nabij de kern Odijk vormen. Hoewel er maar op enkele percelen (een gedeelte van) een bestemmingswijziging is voorzien, worden er ook regels inhoudelijk aangepast die specifiek betrekking hebben op alle bedrijven op dit agrarisch bedrijventerrein. Reden dat bijvoorbeeld het perceel Defensieweg 4 (Otte Beheer BV, waarvoor de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening' met een strook in noordelijke richting wordt uitgebreid) wel op de verbeelding wordt weergegeven en het perceel Defensieweg 5 (Kemp Schalkwijk O.G. BV, waarvoor alleen het begrip 'agrarische dienstverlening' in de planregels wijzigt) juist niet.

Bovengenoemd uitgangspunt is ook de reden dat het agrarisch bedrijf op het perceel Defensieweg 3 *niet* op de verbeelding is opgenomen. Voor dit perceel wordt namelijk binnen de regels van de agrarische bestemming een nadere regeling voor 'in pandige statische opslag' toegevoegd, als aanvulling op de reeds bestaande functieaanduiding 'intensieve kwekerij' die uitsluitend voor dit perceel van toepassing is (zie ook hoofdstuk 2 van de plantoelichting, onder de subparagraaf 'De aanpassing in deze Partiële herziening').

5.3 Regels

Met het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011, Partiële Herziening Defensieweg Odijk' worden enkele wijzigingen aangebracht in de regels van de 2 geldende bestemmingsplannen;

- 'Buitengebied Bunnik 2011' met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpBNKbuitenge2011-va01, vastgesteld op 24 november 2011;
- 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpBNKParapluBuiten-va01, vastgesteld op 1 november 2018.

Deze bestemmingsplannen zijn ook expliciet in de regels (artikel 1) van de voorliggende 'Partiële Herziening' benoemd.

Het merendeel van de regels uit deze geldende bestemmingsplannen blijft ongewijzigd van kracht en van toepassing. Alleen indien een bepaalde specifieke bepaling nog niet voorkomt in het geldende bestemmingsplan of een bepaling moet worden gewijzigd, is hiervoor in de regels van de voorliggende 'Partiële Herziening' een extra bepaling toegevoegd of een bepaling gewijzigd. In hoofdstuk 2 van de regels is dit aangegeven (zie ook hoofdstuk 2 van de plantoelichting, onder de subparagraaf '*De aanpassing in deze Partiële herziening*').

Om de 'van toepassing verklaring' van de 2 geldende bestemmingsplannen op een adequate en overzichtelijke manier vorm te geven, is in artikel 2 een zogenaamde 'Schakelbepaling' opgenomen.

De aanpassingen in de regels betreffen dus slechts kleine gedeeltes van artikelen, zoals het aanvullen of toevoegen van een bepaald lid of sub. De rest van het artikel uit het geldende bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Deze artikelen, of delen van artikelen, worden buiten deze aanpassingen dus niet herzien en maken daardoor feitelijk geen deel uit van de 'Partiële Herziening'. Deze artikelen, of delen van artikelen, staan dus ook niet open voor zienswijzen en beroep.

Tot slot zijn in de regels ook enkele standaardbegrippen (plan en bestemmingsplan) opgenomen, evenals standaardregels die volgens het Besluit ruimtelijke ordening moeten worden opgenomen in elk bestemmingsplan. Dat betreft het overgangsrecht en de slotregel.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Een exploitatieplan hoeft 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. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamde 'partiële herziening' voor het bestaande agrarisch bedrijventerrein Defensieweg (nabij de kern Odijk) en heeft als doel een meer duidelijk uitvoerbaar toetsings- en handavingskader te creëren voor de aanwezige bedrijven op dit terrein, alsook voor de omwonenden. Verder wordt voor het perceel Burgweg 10 de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Het betreft dus uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De financiering en de kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van de bedrijven die op het terrein gevestigd zijn. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de financieel-economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate is aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan (een partiële herziening) wordt beoogd, wordt tegelijkertijd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kort vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging 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 eenieder 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.

Bijlagen bij toelichting

**Bijlage 1 Kaders gedeeltelijke herziening agrarisch
bedrijventerrein Defensieweg te Odijk**

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

**Bijlage 3 Onderzoek industrielawaai agrarisch bedrijventerrein
aan de Defensieweg**

Bijlage 4 Resultaten digitale watertoets

