

Gemeente Bunnik

Inspraak- en vooroverlegnota / Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof'

Gemeente Bunnik

Februari 2014

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2.	Ingediende inspraakreacties	6
2.1	Bunnick Let Op Uw Saeck	6
2.2	DLV Bouw, Milieu en Techniek BV	13
2.3	Lanen & Standhardt Advocaten	23
2.4	Familie Lekkerkerker	25
2.5	Stichting Milieuzorg Zeist e.o.	29
2.6	Milieugroep Bunnik	36
2.7	Familie Van der Horst	40
Hoofdstuk 3.	Ingediende reacties uit het vooroverleg	43
3.1	Provincie Utrecht	44
3.2	Staatsbosbeheer	47
3.3	Veiligheidsregio Utrecht	49
3.4	Natuur en Milieufederatie Utrecht	51
3.5	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	54
3.6	N.V. Nederlandse Gasunie	56
Hoofdstuk 4.	Ambtelijke aanpassingen	57
4.1	Toelichting	57
4.2	Planregels	57
4.3	Verbeelding	57

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof' heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 (m.a.w. zes weken) ter visie gelegen. Gedurende de terinzagetermijn kon een ieder het voorontwerp-bestemmingsplan inzien op het gemeentehuis. Daarnaast was het plan met de plancode NL.IMRO.0312.bpBNK de raaphof-vo01 digitaal raadpleegbaar op internet via www.ruimtelijkeplannen.nl. Van deze terinzalegging is vooraf een openbare kennisgeving gedaan.

Gedurende de terinzagetermijn kon iedereen schriftelijk en digitaal zijn of haar standpunt over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken bij het college van B&W van Bunnik. In totaal heeft de gemeente zeven inspraakreacties ontvangen. De gemeente heeft in het kader van de totstandkoming van dit voorontwerp-bestemmingsplan géén inloopavond georganiseerd.

Gedurende dezelfde periode heeft het voorontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het vooroverleg doorlopen. Het betreft hier een door de wet verplicht overleg. In totaal hebben zes overlegpartners gereageerd.

1.2 Leeswijzer

In deze Inspraak- en vooroverlegnota wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende inspraakreacties en het gemeentelijke antwoord daarop. De reacties uit het vooroverleg en de beantwoording daarvan komen in hoofdstuk 3 aan bod. Zowel inspraak- als vooroverlegreacties zijn daarbij samengevat. Tot slot komen in hoofdstuk 4 de ambtshalve aanpassingen aan de orde.

Hoofdstuk 2. Ingediende inspraakreacties

In voorliggend hoofdstuk zijn de inspraakreacties samengevat en van antwoord voorzien.

2.1 Bunnick Let Op Uw Saeck

Samenvatting van de inspraakreactie

De inspraakreactie van Bunnick Let Op Uw Saeck (BLOUS) heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. Nalaten handhavend optreden door gemeente;

De gemeente heeft in het verleden niet handhavend opgetreden tegen de ontwikkeling van allerlei illegale, niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten in dit agrarisch gebied. Dit gebrek aan handhaving in het verleden vindt zijn oorsprong in gemeentelijke onmacht, welke dus nu resulteert in legalisering van de ontstane illegale situatie en facilitering van verdere ontwikkelingen (beloning illegaal ondernemerschap). Als gevolg van de voorheen gebrekkige handhaving ontbreekt het vertrouwen in de toekomstige gemeentelijke handhaving;

2. De ontwikkeling van een bedrijventerrein zonder inachtneming van de bredere context;

Inspreker wijst op de onjuistheid van het ontwikkelen van een bedrijventerrein zonder het in ogenschouw nemen van het regionale perspectief, het overschot aan bestaande bedrijventerreinen en de economische crisis. Daarnaast is het juridisch en exploitatie-technisch onmogelijk het bedrijventerrein uitsluitend te ontwikkelen voor en te laten gebruiken door lokale bedrijven;

3. De toegestane bouw mogelijkheden op het bedrijventerrein;

Bij de bepaling hiervan zoekt de gemeente ten onrechte aansluiting bij het regime voor bedrijventerreinen in de rest van Bunnik. De gemeente beargumenteert haar werkwijze met twee ongeldige argumenten uit de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof'. Inspreker is van mening dat bij het toestaan van bouw mogelijkheden aansluiting moet worden gezocht bij het landelijke gebied, aangezien dat het karakter is van het (Rivieren)gebied waarin De Raaphof ligt. Dit betekent een beperking van functies, dichtheid en bouwhoogten ten opzichte van de bepalingen in het voorontwerp-bestemmingsplan;

4. Het ontstaan van een ongewenste stedelijke vorm en een verdere verrommeling van het terrein De Raaphof;

Inspreker acht dit het gevolg van de cumulatie van gebruiksmogelijkheden, zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Als argument voor acceptatie van alle ter plaatse toegestane functies noemt de gemeente de centrale en toegankelijke ligging van het gebied. Inspreker wijst erop dat deze ligging in het Rivierengebied juist een reden vormt voor het creëren van een zorgvuldige zoning tussen stedelijke en niet-stedelijke landschappen, dit alles vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is het ook van (economisch) belang voor Bunnik dat de entree en omgeving van Bunnik een goede uitstraling hebben;

5. De noodzaak van een goede landschappelijke inpassing;

Inspreker wijst erop dat een agrarische bestemming immers overgaat in een bestemming, waarbij sprake is van een 'normaal' bedrijventerrein. Deze inpassing

moet plaatsvinden tegen de achtergrond van het bestaande open rivierenland- schap en het Raaphofse Bos. De in het voorontwerp toegestane bouwhoogte van 15 meter resulteert overigens in een praktisch onuitvoerbaar landschappelijke in- passing, zelfs gezien vanuit de achterhaalde ambities uit het Structuurplan;

6. *Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos;*

Uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt niet of onderzoek heeft plaatsgevon- den naar de wellicht schadelijke invloed van de tot nu toe ontplooid illegale acti- viteiten op het Raaphofse Bos. Tevens ontbreekt duidelijkheid over de invloed op het Raaphofse Bos van de in de toekomst toegestane functies. Daarnaast is niet inzichtelijk of voor alle hierboven genoemde functies en bedrijfsactiviteiten een vergunning is vereist ingevolge de Natuurbeschermingswet;

7. *Het ontbreken van een behoorlijk en duurzaam plan voor de verkeersafwikkeling;*
 Inspreker acht dit onaanvaardbaar aangezien zich op het terrein verkeersaan- trekkende bedrijfsactiviteiten mogen vestigen;

8. *In het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen verouderde teksten / achter- haalde plannen;*

In verband hiermee wijst inspreker op de noodzaak tot aanpassing van het voor- ontwerp.

Antwoord gemeente

In onderstaande tekst beantwoordt de gemeente de reactie van inspreker punts- gewijs:

Ad 1. Nalaten handhavend optreden door gemeente

De gemeente vindt de opmerking dat ze niet handhavend heeft opgetreden niet terecht. De gemeente heeft voortdurend aandacht (gehad) voor de ontplooid ac- tiviteiten op het terrein De Raaphof. Uit de (aangepaste) toelichting op het ont- werp-bestemmingsplan blijkt dat in ieder geval de ter plaatse aanwezige voor- naamste functies met gemeentelijke medewerking zijn gerealiseerd. Hierbij gaat het om het veeoverslag- en veetransportbedrijf en om het uitgaanscentrum Bro- thers / Studio A12. Daarnaast zijn het tankstation met de mogelijkheid om te tan- ken door beroepsvervoer en de opslag van decoratiemateriaal legaal. Heden ten dage is ter plaatse sprake van een feitelijk en in juridisch-planologisch opzicht bestaand bedrijventerrein. Het omliggende gebied is nog agrarisch.

Een deel van de activiteiten en een geringe oppervlakte van de bebouwing zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan. De toelichting bij het ontwerp- bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van die bij het voorontwerp, in die zin dat in het ontwerp duidelijker is aangegeven welke activiteiten al vergund zijn en welke nog niet. Dat op de strijdige activiteiten niet altijd is gehandhaafd, vindt onder meer zijn oorsprong in het gemeentelijke handhavingsbeleid. Hierin is het volgende uitgangspunt opgenomen: Het aanpakken van een overtreding is in be- ginsel minder aanvaardbaar als sprake is van ontwikkelingen, waardoor op ter- mijn aanpak van die overtreding wellicht niet meer nodig is'. Ook zijn gemeenten en ondernemers in de loop van de tijd voortdurend met elkaar in gesprek ge- weest over de ter plaatse ontplooid activiteiten en de toelaatbaarheid daarvan. In het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan beoordeelt het ge- meentebestuur de ruimtelijke aanvaardbaarheid van mogelijke (bedrijfs)functies, waaronder de al aanwezige activiteiten. Vervolgens wordt ten behoeve van een

goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan de bestemming van het plan-gebied aangewezen.

Ad 2. De ontwikkeling van een bedrijventerrein zonder inachtneming van de bredere context

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is het bebouwde deel van het terrein opgenomen binnen de provinciale rode contour en aangewezen als *bestaand 'bedrijventerrein stedelijk gebied'*. Naast het feit dat het terrein De Raaphof een bestaand bedrijventerrein is en ook als zodanig door de provincie wordt beschouwd, is de PRS het instrument bij uitstek dat wordt opgesteld met inachtneming van een bredere context. Niet alleen het regionale belang, maar ook het provinciale belang worden bij de totstandkoming ervan in de overwegingen betrokken. De provincie geeft in de PRS expliciet aan dat ze hecht aan regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. Daarnaast vindt afstemming plaats van vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Aldus is tevens de huidige economische crisis in de afwegingen omtrent de inhoud van de PRS betrokken.

De gemeente heeft niet de intentie om het bedrijventerrein (Schoudermantel 52) uitsluitend te laten gebruiken door lokale bedrijven. Gezien de huidige situatie is het echter wel aannemelijk dat er gedurende de planperiode van de komende tien jaar geen grote verschuivingen optreden in de samenstelling van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein de Raaphof.

Ad 3. De toegestane bouwmogelijkheden op het bedrijventerrein

Uitgangspunt voor de gemeente is dat in onderhavige situatie in eerste instantie sprake is van een *bestaande* situatie oftewel een *bestaand bedrijventerrein*, zoals ook hierboven onder punt 1. is beargumenteerd. Het bebouwde deel van het terrein valt binnen de provinciale rode contour en is in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) aangewezen als *bestaand 'bedrijventerrein stedelijk gebied'*. Herontwikkeling tot een regulier Bunniks bedrijventerrein is dan ook in overeenstemming met het provinciale beleid.

In het gemeentelijke structuurplan wordt uitgegaan van de mogelijkheid tot herstructurering van het terrein De Raaphof. Dit kan een transformatie naar een regulier bedrijventerrein betreffen. De gemeente is van mening dat redenen ontbreken om (binnen ruimtelijke en milieuraandvoorwaarden) *niet* te streven naar een optimalisering van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het terrein De Raaphof. Dit houdt een ondersteuning in van de lokale economie, terwijl anderzijds een dergelijke optimalisering leidt tot een efficiënt ruimte- / grondgebruik, waardoor wellicht elders minder landelijk gebied hoeft te worden aangetast. Inspreker merkt wel terecht op dat de twee in de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof' genoemde argumenten niet geheel van toepassing zijn op deze situatie. Het bedrijventerrein A12 is in dit bestemmingsplan inderdaad niet aan de orde. Dit wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan ook al helder aangegeven. Voor wat betreft de woningbouw Odijk-West staat nog geen definitieve ontwikkelingsrichting vast.

Ad. 4. Het ontstaan van een ongewenste stedelijke vorm en een verdere verrommeling van het terrein De Raaphof

Uit de voorgaande gemeentelijke antwoorden blijkt dat de gemeente de stedelijke vorm van het terrein De Raaphof nu en in de toekomst niet als ongewenst beschouwt. Daarbij hoeft een cumulatie van gebruiksmogelijkheden niet zonder meer te resulteren in een verrommeling van het terrein. Goede argumenten van inspreker daarvoor ontbreken. Op welke manier inspreker een zorgvuldige zoning tussen stedelijke en niet-stedelijke landschappen concreet voor ogen staat, is de gemeente onduidelijk. Inspreker wijst wel terecht op het belang van een goede uitstraling van de entree en van de omgeving van Bunnik. Om de vermeende rommelige uitstraling naar de omgeving te voorkómen, heeft de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen (zie onderstaande punt).

Ad 5. De noodzaak van een goede landschappelijke inpassing

De gemeente onderschrijft de noodzaak van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein De Raaphof. Daarom heeft ze ook, zoals hierboven aangegeven, een landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen. In hoofdstuk 4 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is het plan opgenomen en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet. Daarnaast is in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan een bepaling opgenomen, waarvan een signaalfunctie uitgaat naar de ondernemers. De daadwerkelijke realisering van het plan wordt gegarandeerd door het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ondernemers en de gemeente.

Hieronder is de kaart van het landschappelijk inrichtingsplan weergegeven. Voor nadere informatie kan inspreker paragraaf 4.2 van de bestemmingsplantoelichting raadplegen.



Ad 6. Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos

In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.6 'Ecologie' van de toelichting ingegaan op verscheidene randvoorwaarden, waaraan de in het bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen moeten voldoen. Deze (rand)voorwaarden dienen onder meer ter bescherming van het Raaphofse Bos. Ze zijn gebaseerd op de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het provinciale beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De betreffende paragraaf is in het ontwerp-bestemmingsplan geactualiseerd. De resultaten van het inmiddels uitgevoerde ecologische onderzoek zijn in de geactualiseerde paragraaf als ambtshalve aanpassing verwerkt. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Daarnaast zijn enige aannames gecorrigeerd, zoals het feit dat wel sprake is van de zogeheten 'externe werking' op basis van de Natuurbeschermingswet en dat ingevolge deze wet een vergunning is vereist. Deze vergunning wordt aangevraagd, maar hoeft nog niet rechtsgeldig te zijn op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Over de voorwaarden waaronder vergunningverlening plaatsvindt, hebben de gemeente en het bevoegde gezag, de provincie, met elkaar overlegd.

Zoals hierboven aangegeven, heeft de gemeente inmiddels ecologisch onderzoek laten uitvoeren. Dit is ter beoordeling voorgelegd aan de provincie. Uit het onderzoek blijkt dat de effecten van de bedrijfsmatige activiteiten op het Raaphofse Bos tot nog toe beperkt zijn. Voor toekomstige ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten, moet altijd eerst een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet worden aangevraagd.

Ten aanzien van de eisen ingevolge de Natuurbeschermingswet heeft de provincie aangegeven niet meer ruimte te bieden dan de zogenaamde kritische depositie waarde (KDW) toelaat. Voor het natuurgebied De Raaphof geldt als KDW 2000 mol/ha/jaar, terwijl de door de RIVM gemeten achtergrondwaarde in 2012 1860 mol/ha/jaar betrof. Om aan de vereisten ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij te voldoen, hebben gemeente en ondernemer(s) gezamenlijk besloten tot een drastische inperking van de milieuvergunning. De vergunninghouder 'levert een deel van zijn vergunning in', wat een reductie inhoudt van de maximaal toegestane dieren aantallen in de milieuvergunning. Deze maximale dieren aantallen voor de aan vee gerelateerde activiteiten zijn tevens vastgelegd in de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast wordt in de –nog te verlenen– natuurbeschermingswetvergunning voor de verschillende diersoorten een maximale verblijfstijd per dag als voorwaarde opgenomen. Door het nemen van deze maatregelen wordt de KDW op het Raaphofse Bos niet overschreden.

Ten aanzien van de aspecten licht en geluid heeft de provincie aangegeven *dat geen verslechtering voor het Raaphofse Bos mag plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie*. In het recente verleden heeft de provincie al op deze aspecten gehandhaafd. Naar aanleiding daarvan is een muur geplaatst, zijn lampen vervangen en zijn deze lampen van een afschermende kap voorzien. De genoemde (zogeheten) mitigerende maatregelen worden in het kader van het voorliggende bestemmingsplan en / of op basis van de natuurbeschermingswetvergunning uitgebreid.

Ten aanzien van de hydrologische situatie op het terrein De Raaphof en de invloed daarvan op het Raaphofse Bos is relevant dat overtollig hemelwater of eventueel vervuild water uit het plangebied niet (rechtstreeks) afwatert via oppervlaktewater naar het Raaphofse Bos. De ontwikkelingen in het plangebied resul-

teren aldus niet in veranderingen in het oppervlaktewatersysteem in dit natuurgebied. Ook door eventuele toekomstige ontwikkelingen mag de waterhuishouding in het natuurgebied niet verslechteren. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de waterpeilen van het oppervlaktewater van de primaire watergangen nabij het bedrijventerrein. De oppervlaktewaterpeilen hebben ook invloed op de waterpeilen in het natuurmonument. Hier wordt een hoger waterpeil gehanteerd dan in de omgeving. Afspraken over oppervlaktewaterpeilen in de omgeving zijn vastgelegd in het peilbesluit.

- Ad 7. Het ontbreken van een behoorlijk en duurzaam plan voor de verkeersafwikkeling*
In hoofdstuk 4 van de toelichting bij het (voor)ontwerp- bestemmingsplan is aangegeven dat ingrijpende aanpassingen aan de infrastructuur nodig zijn om de verkeersafwikkeling in de (directe) omgeving van het bedrijventerrein op een adequate wijze aan te pakken. Dit kan niet los worden gezien van andere op stapel staande infrastructurele en ruimtelijke ontwikkelingen. Verder staat in deze paragraaf dat vooral het kruisingsvlak ter hoogte van het bedrijventerrein De Raaphof complex is, omdat hier veel verkeersstromen samenkomen. Belangrijke aandachtspunten bij een toekomstige aanpassing van deze kruising zijn een goede en veilige afwikkeling van het langzaam verkeer, de bereikbaarheid van Fort Vechten voor tourincars via de Parallelweg en een efficiënte en veilige doorstroming op de N229 en A12. Naar de hierboven beschreven infrastructurele aspecten moet nog nadere studie plaatsvinden. Naar aanleiding daarvan wordt een definitieve besluitvorming mogelijk.

Zolang nog geen concrete oplossingsrichtingen voor de regionale infrastructurele vraagstukken voor handen zijn, moet in dit bestemmingsplan worden uitgegaan van de bestaande wegenstructuur. Op grond van jurisprudentie betekent dit het volgende: De bestaande wegenstructuur dient het (extra) verkeer, dat in de toekomst het gevolg is van de met dit bestemmingsplan toegestane extra gebruiksfuncties, voldoende veilig en adequaat te kunnen verwerken.

Inmiddels heeft de door de provincie verplichte mobiliteitsscan plaatsgevonden. Hierbij is ook de *huidige situatie* onderzocht. Uit de spitsobservaties op 24 en 26 september 2013 en uit de berekeningen bleek de bestaande problematiek mee te vallen voor wat onder andere de doorstroming betreft. In de eerste plaats kon uit de inventarisatie van de verkeersgenererende activiteiten van De Raaphof worden geconcludeerd dat de verkeersbewegingen zich, evenals bij Brothers, met name buiten de spitsuren afspelen. Daarnaast was bij de ochtend- en avondspits sprake van een acceptabele belastingsgraad en cyclustijden en tevens van een laag (resp. geen hoog) aantal motorvoertuigen van en naar de Raaphof. *Voor de toekomst* is het volgende van belang: Uit de mobiliteitsscan blijkt dat de geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein De Raaphof tot minimaal 2020 zonder complicaties mogelijk is voor wat betreft de verkeersafwikkeling op het huidige openbare wegennet. Hiermee wordt voldoende voldaan aan de eisen op grond van wetgeving en jurisprudentie.

Hoofdstuk 4 van de bestemmingsplantoelichting is naar aanleiding van zeer recente ontwikkelingen geactualiseerd. In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan zijn de resultaten en hoofdlijnen van de verrichte mobiliteitsscan verwerkt. Het betreft hier ambtshalve aanpassingen.

Ad 8. In het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen verouderde teksten / achterhaalde plannen

Bij de aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan tot ontwerp-bestemmingsplan heeft een actualiseringsslag plaatsgevonden.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is:

- *in de hoofdstukken 1 en 2 ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan verduidelijkt welke activiteiten al zijn vergund en welke nog niet;*
- *in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen. In dit hoofdstuk is het inrichtingsplan opgenomen en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet;*
- *in hoofdstuk 5 opgenomen dat inderdaad sprake is van de zogeheten 'externe werking' op basis van de Natuurbeschermingswet en dat ingevolge deze wet een vergunning is vereist.*

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

De overige wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben ambtshalve plaatsgevonden.

2.2 DLV Bouw, Milieu en Techniek BV

Samenvatting van de inspraakreactie

DLV Bouw, Milieu en Techniek BV (DLV) heeft een inspraakreactie ingediend namens de families Van Dijk en Van der Willigen. Deze inspraakreactie heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. Nalaten handhavend optreden door gemeente;

De gemeente heeft in het verleden geen grenzen gesteld aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten op het terrein De Raaphof én heeft in het geheel niet handhavend opgetreden tegen de ontwikkeling en uitoefening van allerlei illegale bedrijfsmatige activiteiten. Ter plaatse vindt een veelheid aan activiteiten plaats zonder de beschikking over de daarvoor vereiste vergunningen. Hierbij gaat het onder andere om de exploitatie van een discotheek. In de bestemmingsplantoelichting wordt niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre de gemeente nog handhavend kan optreden tegen de overtredingen;

2. De zeer vele gebruiksmogelijkheden op grond van het planologisch kader;

Het voorontwerp-bestemmingsplan verschaft de betreffende ondernemers een maximum aan gebruiksmogelijkheden, waarmee hun illegale activiteiten rijkelijk worden beloond. Mede door het ontbreken van een retrospectieve toets is onduidelijk in hoeverre onderdelen van het plan in het verleden zijn gelegaliseerd of dat deze legalisering nu plaatsvindt.

Verder heeft de gemeente de effecten van de vele gebruiksmogelijkheden op de omgeving slechts marginaal in haar afwegingen betrokken. Met voorliggend plan wordt nagenoeg iedere overtreding gelegaliseerd zonder dat afdoende wordt beargumenteerd in hoeverre de ontwikkelingen daadwerkelijk op deze locatie zijn gewenst.

Daarnaast staat dit ruime gebruikskader in schril contrast met de terughoudende ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten elders in het buitengebied;

3. Ontplooiing grootschalige niet-agrarische bedrijfs- en horeca-activiteiten in buitengebied;

Inspreker wijst op het niet thuishoren van dergelijke activiteiten in het buitengebied. Gelet op de locatie van het plangebied in het buitengebied dienen de toegestane bedrijfsactiviteiten te worden gereduceerd tot activiteiten, die daadwerkelijk zijn gerelateerd aan het buitengebied;

4. Ontbreken maatregelen voor beperken overlast voor omgeving;

Inspreker wijst op het ontbreken van voldoende concrete maatregelen in het voorontwerp-bestemmingsplan om de overlast voor de omgeving te beperken. Met name in de weekenden ondervinden de families Van Dijk en Van der Willigen grote overlast, in het bijzonder geluids- en parkeeroverlast. Dit komt onder meer door het ontbreken van voldoende parkeervoorzieningen op het terrein;

5. Ontbreken integrale visie voor gehele zone langs A12;

Inspreker geeft aan dat voor het gebied tussen Houten, Odijk en de A12 eerst een totaalvisie moet worden ontwikkeld, waarin zowel de ruimtelijke mogelijkheden aan bod komen als de noodzakelijke investeringen in de verbetering van de infrastructuur. Het voorontwerp-bestemmingsplan staat op zichzelf en is niet ontwikkeld in samenhang met de omgeving;

6. Ondeugdelijke motivering van groot aantal onderdelen;

Dit maakt een goede beoordeling van het bestemmingsplan in dit stadium onmogelijk én resulteert in een beeld van een te gehaaste overheid en een onzorgvuldig tot stand gekomen plan;

7. *Zorgen over consequenties van plan voor grondwater- en bodemkwaliteit;*
De toegestane activiteiten vormen een risico voor het grondwaterbeschermingsgebied Bunnik en de drinkwaterkwaliteit voor de veestapel van een cliënt. Het is onduidelijk of maatregelen worden getroffen om toekomstige bodemverontreinigingen te voorkomen. Daarnaast is onduidelijk of noodzakelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemgeschiktheid voor langdurig verblijf van personen;
8. *Haalbaarheid van bestemmingsplan onvoldoende aangetoond t.a.v. geur;*
Geurberekeningen ontbreken met als gevolg onduidelijkheid over de vraag of er voldoende afstand bestaat tussen veebedrijf (veehandel, -overslag en -transport) en geurgevoelige objecten / functies in het plangebied zelf en de omgeving daarvan. De bestemmingsplantoelichting moet inzicht geven in de te houden dieraantallen en de vergunbaarheid daarvan op grond van de Wet geurhinder en veehouderij;
9. *Haalbaarheid van bestemmingsplan onvoldoende aangetoond t.a.v. geluid;*
Inspreker wijst erop dat tot op heden geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd, waaruit de akoestische inpasbaarheid blijkt van de toegestane toename van bedrijfs- en horeca-activiteiten. Cliënten van inspreker vrezen een verdere toename van de al bestaande geluidsoverlast;
10. *Haalbaarheid van bestemmingsplan onvoldoende aangetoond t.a.v. luchtkwaliteit;*
In de motivatie ten aanzien van luchtkwaliteit zijn de bedrijfsactiviteiten van de ter plaatse gevestigde bedrijven ten onrechte niet betrokken;
11. *Onuitvoerbaarheid van bestemmingsplan t.a.v. ecologie;*
Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk, die vergunningplichtig zijn op grond van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet zonder dat er sprake is van (zicht op) zo'n vergunning. Daarnaast kan het bestemmingsplan niet voldoen aan het provinciale 'nee, tenzij'-beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur;
12. *Compensatie negatieve effecten van bestemmingsplan op waterhuishouding;*
Cliënten van inspreker achten dit noodzakelijk, terwijl deze compensatie niet is geregeld in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor waterberging, waarvan de realisering juridisch moet worden verankerd in de planregels;
13. *Uitvoerbaarheid van het plan t.a.v. archeologie;*
Deze is in het geding, omdat de gemeente niet enkel mag volstaan met opname van een archeologische dubbelbestemming in het plan. In verband met de hoge archeologische verwachting mag het bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing mogelijk maken indien uit onderzoek blijkt dat zich binnen het toekomstige bouwvlak geen archeologische waarden bevinden;
14. *Onvoldoende aandacht voor veiligheid;*
Enerzijds ontbreken aanvullende onderzoeken op het gebied van externe veiligheid, anderzijds wordt de factor veiligheid ten onrechte onvolledig behandeld in het bestemmingsplan. Relevant is onder meer het feit dat het terrein voor zowel hulpverleners als bezoekers slechts één toegang heeft, wat ontoereikend is in geval van een calamiteit in de horecagelegenheid;
15. *Onvoldoende aandacht voor verkeer en parkeren;*

Inspreker brengt naar voren dat zowel de verkeerssituatie als het parkeren onderbelicht blijft in de plantoelichting. Ten aanzien hiervan is de haalbaarheid van het plan op dit moment allerm minst aangetoond. De vrees bestaat dat parkeer- en verkeersproblemen wederom worden afgewenteld op de omgeving. De aspecten verkeer en parkeren behoren nadrukkelijke aandachtspunten te vormen bij de uitwerking van het bestemmingsplan, hetgeen tevens blijkt uit de gemeentelijke 'Ontwikkelingsvisie'. Uit de plantoelichting blijkt echter niet dat aan de randvoorwaarden uit de 'Ontwikkelingsvisie' wordt of kan worden voldaan.

Inspreker wijst op de vele, reeds bestaande verkeersonveilige situaties en op het gebrek aan doorstroming in de (directe) omgeving. Vanuit verkeerskundig oogpunt kan de gemeente pas medewerking verlenen aan de ontsluiting van verkeersaantrekkende functies op de kruising Parallelweg – N229, nadat de verkeerssituatie ter plaatse is verbeterd en verkeersveiliger gemaakt.

Inspreker wijst op de vele onduidelijkheden over de toekomstige situatie voor wat betreft parkeergelegenheid, ontsluitingsmogelijkheden en de nieuwe inrichting van nabijgelegen wegen. Cliënten van inspreker achten een specifieke uitwerking van de parkeerbehoefte noodzakelijk in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan. Hieruit moet dan zondermeer blijken dat het terrein De Raaphof in zijn eigen parkeerbehoefte kan voorzien. Aanvullend daarop wensen cliënten instelling van een parkeerverbod langs de Parallelweg, welk verbod ten minste geldt gedurende de openingstijden van de horecafaciliteiten;

16. *In voorontwerp opgenomen mogelijkheid voor tweede bedrijfswoning;*

Inspreker verzoekt om het uit de planregels schrappen van de afwijkingsbevoegdheid voor realisatie van een tweede bedrijfswoning. De mogelijkheid om deze op te richten ontbreekt namelijk als gevolg van het ontbreken van een bedrijfsmatige noodzaak daartoe alsmede een teveel aan geluidsoverlast;

17. *Onvoldoende aandacht voor landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit bebouwing;*

Inspreker wijst op de onduidelijkheid omtrent de wijze van landschappelijke inpassing van de toekomstige ontwikkeling. Daarnaast stelt de gemeente onvoldoende randvoorwaarden aan de beeldkwaliteit van de bebouwing. Voor beide aspecten is het opstellen van een plan noodzakelijk, dat middels een voorwaardelijke verplichting dwingend wordt opgelegd aan de ondernemers;

18. *Het staken van de procedure van het bestemmingsplan in de huidige vorm;*

Cliënten van inspreker concluderen dat eerst de ontwikkeling van een totaalvisie op het gebied tussen Houten, Odijk en A12 is vereist, waarna de gemeente een bestemmingsplan voor een groter gebied moet opstellen. Hierin moet de gemeente ten aanzien van de invulling van het terrein van De Raaphof meer rekening houden met de omgeving en de lokale infrastructuur.

Antwoord gemeente

Ad 1. Nalaten handhavend optreden door gemeente

Voor de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie wordt hier verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 'Bunnick Let Op Uw Saack'. Zie paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente', Ad. 1. 'Nalaten handhavend optreden door gemeente'. Voor een goede handhaving dient de gemeente te beschikken over een actueel bestemmingsplan. Bij een nieuw bestemmingsplan kan dan met een 'schone lei' worden begonnen; de

gewenste ontwikkelingen worden via het plan gelegaliseerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof', zal de gemeente overeenkomstig een tussen haar en de ondernemers gesloten overeenkomst optreden tegen overtredingen c.q. bedrijfsactiviteiten, die niet passen in het (dan) nieuwe planologische gebruikskader. In deze overeenkomst zijn termijnen opgenomen, waarbinnen overtredingen moeten worden beëindigd (bepaalde overtredingen per omgaande). Indien ter plaatse gevestigde ondernemers in de toekomst activiteiten willen ontplooiën, die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan, dan beoordeelt de gemeente opnieuw de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. Indien dergelijke bedrijvigheid in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wro, wordt deze niet toegestaan en wordt handhavend opgetreden als deze dan toch wordt uitgeoefend.

Ad 2. De zeer vele gebruiksmogelijkheden op grond van het planologisch kader
De gemeente acht de opmerking dat de ondernemers rijkelijk worden beloond voor hun illegale activiteiten, niet terecht. Zie nogmaals paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente', Ad 1. 'Nalaten handhavend optreden door gemeente'. Hieruit blijkt dat in ieder geval de ter plaatse aanwezige voornaamste functies met gemeentelijke medewerking zijn gerealiseerd (en gelegaliseerd). Hierbij gaat het om het veeoverslag- en veetransportbedrijf en om het uitgaanscentrum Broters / Studio A12. De toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van die van het voorontwerp, in die zin dat in het ontwerp duidelijker is aangegeven welke activiteiten al vergund zijn en van welke activiteiten legalisering nu plaatsvindt. Uitgangspunt voor de gemeente is dat in onderhavige situatie in eerste instantie sprake is van een *bestaande* situatie oftewel een *bestaand bedrijventerrein*, zoals ook hierboven in paragraaf 2.1 van voorliggende nota is beargumenteerd.

Voor wat betreft de beoordeling omtrent de wenselijkheid van de toegestane ontwikkelingen op deze locatie, is het volgende relevant. In de Ontwikkelingsvisie heeft de gemeenteraad aangegeven welke activiteiten ze ter plaatse aanvaardbaar acht. Dit wil nog niet zeggen dat deze functies of een combinatie ervan zonder nadere afweging kunnen worden beschouwd als een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1. van de Wro. Daarom heeft bij de totstandkoming van het bestemmingsplan een concrete beoordeling plaatsgevonden van de geplande ontwikkelingen en een inhoudelijke afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. Hoofdstuk 4 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is aangevuld (ten opzichte van het voorontwerp) met een opmerking over deze inhoudelijke beoordeling / afweging.

Op basis van haar beoordeling concludeert de gemeente dat de in het ontwerp-bestemmingsplan toegestane activiteiten / ruimtelijke ontwikkelingen aanvaardbaar kunnen worden geacht. Het toegestane planologische gebruikskader voldoet namelijk aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wro. De geprojecteerde bestemming met de daarin opgenomen gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden is immers gewenst vanuit economisch perspectief, is economisch uitvoerbaar en is aanvaardbaar vanuit milieuperspectief en voor wat betreft de verkeersafwikkeling (zie hierna).

Tot slot vindt de gemeente dat géén sprake is van een schril contrast met het beleid elders in de gemeente. Inspreker trekt een niet aan de orde zijnde vergelij-

king. Het terrein De Raaphof is géén buitengebied, dit in tegenstelling tot de door inspreker kennelijk bedoelde gronden. Daar is sprake van een nadrukkelijk andere situatie dan in het plangebied van voorliggend ontwerp-bestemmingsplan. Het bebouwde (en te bebouwen) gedeelte van deze laatste ligt ruimschoots binnen de rode (bebouwings)contour, die de provincie in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) heeft opgenomen. Het gaat hier om stedelijk gebied, dat in de PRS is aangeduid als bestaand 'bedrijventerrein stedelijk gebied'.

Ad 3. Ontplooiing grootschalige niet-agrarische bedrijfs- en horeca-activiteiten in buitengebied

Voor een reactie op dit aspect van de inspraakreactie verwijst de gemeente naar het bovenstaande onder 'Ad 2. De zeer vele gebruiksmogelijkheden op grond van het planologisch kader'. In de eerdere beantwoording heeft de gemeente al aangetoond dat sprake is van een bestaand bedrijventerrein in stedelijk gebied.

Ad 4. Ontbreken maatregelen voor beperken overlast voor omgeving

Het bestemmingsplan kan geen volledige rol spelen in het beperken van de overlast voor de omgeving. In het bestemmingsplan wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren ten behoeve van het uitgaansleven (zie hierna onder Ad 15). Ook zet de exploitant van het uitgaanscentrum verkeersregelaars in om het verkeer op het terrein in goede banen te leiden. Daarnaast heeft in het kader van de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de hoeveelheid geluid afkomstig van de uitgaansgelegenheid. Hierbij wordt de hoeveelheid geluid gemeten vanaf de locatie van het uitgaanscentrum op het bedrijventerrein zelf. Ook hiervoor geldt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. In dit geval gaat het om wettelijke eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

De overlast, die inspreker ervaart, is de gemeente niet geheel duidelijk. Het parkeren van auto's langs de Parallelweg vormt kennelijk aanleiding tot persoonlijk onbehagen, maar leidt niet tot een belemmering van de doorstroming van het verkeer op de Parallelweg. De gemeente is van mening dat het –inderdaad ongewenste- parkeren van auto's langs de Parallelweg geen afbreuk doet aan de verkeersveiligheid. Overigens heeft de politie reeds lange tijd (meer dan een jaar) geen klachten over overlast door bezoekers van Brothers ontvangen. Niettemin wenst de gemeente met inspreker in een persoonlijk gesprek van gedachten te wisselen over de ervaren overlast. De gemeente is met inspreker al in overleg over de aanpassingen aan de verkeersstructuur op de lange(re) termijn (zoals de eventuele omlegging en functiewijziging van de Parallelweg). Tijdens dit overleg kan dan tevens de genoemde overlast aan de orde komen.

Ad 5. Ontbreken integrale visie voor gehele zone langs A12

De gemeente spreekt tegen dat een totaalvisie voor het gebied tussen Houten, Odijk en A12 ontbreekt. De gemeente beschikt over een structuurplan en over de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof'. Het structuurplan is ontwikkeld voor de gehele gemeente, dus ook voor het door inspreker bedoelde gebied. Ofschoon deze enigszins is verouderd, is het stuk nog steeds actueel op verscheidene relevante onderdelen. De ontwikkelingsvisie is specifiek opgesteld voor het bedrijventerrein, maar bij de totstandkoming ervan is de bredere context weloverwogen meegenomen. Dit is voor wat betreft de uitgangspunten een actuele visie. Daarnaast participeert de gemeente in allerlei regionale en provinciale overlegstructuren

voor de planning en realisering van bedrijventerreinen en adequate infrastructuur. Tot slot vormt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) een zeer actuele totaalvisie voor het Bunnikse grondgebied. Het feit dat deze niet door de gemeente is vastgesteld, doet niets af aan het integrale karakter ervan. Bovendien heeft de gemeente wel invloed op de inhoud ervan en is de PRS het instrument bij uitstek dat wordt opgesteld met inachtneming van een bredere context. Hierin is het bebouwde deel van het terrein opgenomen binnen de provinciale 'rode contour' en aangewezen als *bestaand 'bedrijventerrein stedelijk gebied'*. Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan past binnen de hierboven besproken integrale visies / plannen.

Mede op grond van het voorgaande concludeert de gemeente dat het (voor)ontwerp-bestemmingsplan niet op zichzelf staat en is ontwikkeld in samenhang met de omgeving.

Ad 6. Ondeugdelijke motivering van groot aantal onderdelen

Insprekers hebben de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van de uitgangspunten, doelstellingen, achtergronden, het beleidskader en de planregels van het bestemmingsplan en om deze te beoordelen. Bovendien heeft de gemeente niet de verplichting het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen ten behoeve van de inspraakprocedure.

Inmiddels hebben alle milieu-onderzoeken plaatsgevonden, dat wil zeggen voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Pas op het moment van deze terinzagelegging start de officiële bestemmingsplanprocedure. De gemeente heeft dus al haar verplichte taken verricht ten tijde van het begin van de officiële bestemmingsplanprocedure. Ze weersprekt dan ook dat ze te gehaast en onzorgvuldig zou handelen.

Ad 7. Zorgen over consequenties van plan voor grondwater- en bodemkwaliteit

Allereerst wordt opgemerkt dat het plangebied van het bestemmingsplan buiten het grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning in Bunnik ligt. Op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV) gelden geen aanvullende milieuregels voor het plangebied. De bescherming van het milieu vindt voldoende plaats via de Wet Milieubeheer. Het uitgangspunt van de Wet Milieubeheer is dat bij naleving van de regels slechts sprake is van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging. Bij een eventuele calamiteit geldt de zorgplicht van artikel 1.1a uit de Wet Milieubeheer, die stelt dat eventueel ontstane bodemverontreiniging zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Inmiddels heeft historisch bodemonderzoek plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan. Uit het Historisch onderzoek (Omgevingsdienst regio Utrecht, kenmerk BUN1310.A002/1092, d.d. 7 oktober 2013) komen verschillende zogenaamd verdachte deellocaties naar voren. Voor geen van deze deellocaties geldt dat een eventuele verontreiniging zal leiden tot humane risico's bij de gebruiksfunctie van het plangebied. Op basis van de bekende bodem- en bedrijfsgegevens van deze gronden kan dan ook de conclusie worden getrokken dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemming. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de verkregen onderzoeksresultaten verwerkt. Het betreft hier een ambtshalve aanpassing en aldus geen aanpassing naar aanleiding van deze inspraakreactie.

Ad 8. Haalbaarheid van bestemmingsplan onvoldoende aangetoond t.a.v. geur

In het voorontwerp-bestemmingsplan komt het aspect bedrijven en milieuzonering in hoofdstuk 4 kort en in hoofdstuk 5 ('Randvoorwaarden') uitgebreid aan de orde. Hier is aangegeven dat het houden van dieren is ingedeeld in milieucategorie 3.2., zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Daarbij is tevens vermeld dat voor het aspect geur vanwege het houden van dieren ook de Wet geurhinder en veehouderij een toetsingskader vormt én dat hiernaar nog nader onderzoek dient plaats te vinden.

Inmiddels heeft de gemeente in het kader van de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan het aanvullende geuronderzoek laten uitvoeren. Bij het geuronderzoek is getoetst aan vaste afstanden, zoals genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast zijn inmiddels geurberekeningen uitgevoerd voor diersoorten, waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij. Op basis van de verrichte onderzoeken en berekeningen kan worden geconcludeerd dat het aspect geur zowel binnen als buiten het plangebied geen belemmering vormt voor de gewenste planontwikkeling. De verantwoording en resultaten van het onderzoek en de berekeningen zijn verwerkt in hoofdstuk 5 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Om een en ander in het kader van het bestemmingsplan ook juridisch te borgen, zijn in de planregels de maximale dieraantallen vastgelegd, die op enig moment op het veeoverslag en -transportbedrijf mogen verblijven.

Ad 9. Haalbaarheid van bestemmingsplan onvoldoende aangetoond t.a.v. geluid

Inspreker wijst terecht op het feit dat nog geen akoestisch onderzoek was uitgevoerd ten tijde van het ter inzage gaan van het voorontwerp-bestemmingsplan (22 augustus 2013). In de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan is dan ook uitsluitend in algemene termen ingegaan op het aspect geluidhinder, waarbij nog enige bijzondere aandacht is besteed aan de vereiste geluidsniveaus bij oprichting van een tweede bedrijfswoning (indien het een nieuwe geluidsgevoelige bestemming betreft).

Het akoestisch onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. Voor deze inspraakreactie is het deel van het akoestisch onderzoek relevant, wat betrekking heeft op het geluid als gevolg van bedrijfs- en horeca-activiteiten. Het is uitgevoerd in de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage lag. De resultaten ervan zijn verwerkt in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Uit het onderzoek volgt dat er op de gevels van omliggende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het akoestisch onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd op de woning aan de Parallelweg 1, die dicht bij bedrijventerrein De Raaphof ligt dan de woningen aan de Parallelweg 3 en 5. Uit deze berekeningen blijkt dat op de woning aan de Parallelweg 1 de geluidsbelasting op een zaterdag ten hoogste 49 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hierbij is uitgegaan van de bedrijfssituatie van een druk bezochte thema-avond met een maximaal aantal bezoekers. De geluidsbelasting op de woning aan de Parallelweg 1 bedraagt op doordeweekse dagen ten hoogste 43 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. De geluidsbelasting op de woningen Parallelweg 3 en 5 is – door de grotere afstand – lager dan op de woning aan de Parallelweg 1, waardoor een goed woon- en leefklimaat ook voor de woningen op de nummers 3 en 5 is gewaarborgd.

Ad 10. Haalbaarheid van bestemmingsplan onvoldoende aangetoond t.a.v. luchtkwaliteit
 Uit de luchtkwaliteitskaarten van de Omgevingsdienst en de Monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarden. De bijdrage van bedrijven aan concentraties stikstofdioxide en fijn stof bedraagt maximaal 1 microgram per m³. Dit blijkt uit onderzoek van de Omgevingsdienst in samenwerking met TNO en het Planbureau voor de Leefomgeving. Het is daarom niet aannemelijk dat de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit zullen worden overschreden als gevolg van een toename van bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan is hiermee voldoende onderbouwd voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Ad 11. Onuitvoerbaarheid van bestemmingsplan t.a.v. ecologie
 Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt hier in de eerste plaats verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 'Bunnick Let Op Uw Saeck'. Zie paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente', Ad 6. 'Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos'.

Verder is een vergunning op grond van de Flora- en faunawet in dit geval niet vereist. De toegestane ontwikkelingen in het plangebied hebben geen negatieve invloed op hier aanwezige / verblijvende streng beschermde soorten. Uit het inmiddels verrichte ecologische onderzoek blijkt dat eventuele negatieve effecten op het natuurgebied De Raaphof middels mitigerende maatregelen kunnen worden voorkomen. Deze maatregelen bestaan uit licht- en geluidwerende voorzieningen langs de parkeerplaats. Voor zover de betreffende ondernemer deze nog niet heeft aangebracht (grotendeels al gebeurd), vindt dat plaats in het kader van de uitvoering van dit bestemmingsplan en / of op basis van de natuurbeschermingswetvergunning.

Voor het provinciale 'nee, tenzij'-beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geldt dat dit sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet meer van toepassing is op activiteiten in de nabijheid van de EHS.

Ad 12. Compensatie negatieve effecten van bestemmingsplan op waterhuishouding
 Voor de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie wordt hier verwezen naar het uitgebrachte advies van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in paragraaf 3.5 van de voorliggende nota. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan het 'standstill-principe', zijnde de belangrijkste minimale voorwaarde van het Hoogheemraadschap. Deze adviseert op basis daarvan positief over het plan.

Ad 13. Uitvoerbaarheid van het plan t.a.v. archeologie
 Het (voor)ontwerp-bestemmingsplan voldoet aan de eisen ingevolge de in 2007 in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) en het in overeenstemming daarmee opgestelde gemeentelijke archeologiebeleid. Op grond daarvan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect archeologie gegarandeerd.

Ad 14. Onvoldoende aandacht voor veiligheid
 De gemeente heeft inmiddels aanvullend onderzoek uit laten voeren naar het aspect externe veiligheid. In het gepubliceerde voorontwerp zijn de bevindingen

van het (definitieve) advies externe veiligheid, inclusief de in dat kader uitgevoerde risicoberekening voor het groepsrisico, echter nog niet verwerkt. In het inmiddels opgestelde ontwerp-bestemmingsplan is de tekst ten aanzien van dit aspect geactualiseerd conform het 'advies externe veiligheid d.d. 27 september 2013, kenmerk 62'.

Uit het definitieve advies en de uitgevoerde risicoberekening blijkt dat het berekende groepsrisico lager blijft dan 10% van de oriëntatiewaarde. Hiermee is de haalbaarheid van het plan voor wat betreft het aspect externe veiligheid aangetoond.

De door inspreker genoemde risico's van een calamiteit in de horecagelegenheid/discotheek liggen buiten de reikwijdte van het thema externe veiligheid dat zich beperkt tot ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Deze risico's vallen onder de verantwoordelijkheid van de politie en brandweer. Op hun advies heeft de gemeente in het ontwerp-bestemmingsplan ruimte gecreëerd voor de aanleg van een calamiteitenontsluiting. Deze ontsluiting mag aldus niet gebruikt worden voor reguliere verkeersbewegingen. De calamiteitenontsluiting is (zichtbaar) opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan voor het terrein De Raaphof (zie hierna onder punt 17).

Ad 15. Onvoldoende aandacht voor verkeer en parkeren

De gemeente erkent dat aspecten als verkeer en parkeren nadrukkelijke aandachtspunten dienen te vormen bij het opstellen van het bestemmingsplan. De voorheen nog ontbrekende mobiliteitsscan, die de provincie verplicht heeft gesteld, is inmiddels uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. Zie voor de informatie hierover: Voorliggende nota, par. 2.1 bij 'Antwoord gemeente' onder Ad 7. 'Het ontbreken van een behoorlijk en duurzaam plan voor de verkeersafwikkeling'.

Voor wat betreft de verkeers(on)veiligheid moet aan het voorgaande worden toegevoegd dat de aldaar plaatsgevonden ongelukken met name het gevolg zijn geweest van het negeren van een rood verkeerslicht door weggebruikers. Daarbij is de snelheid, waarmee verkeer het bedrijventerrein op- dan wel afdraait, erg laag. Bij een hoge(re) snelheid kan het verkeer immers de bocht niet nemen. Het is niet terecht de verkeersonveiligheid zonder meer toe te schrijven aan bedrijventerrein De Raaphof, zoals inspreker doet.

Voor wat betreft het parkeren is relevant dat momenteel (en binnenkort) een herinrichting van het terrein De Raaphof plaatsvindt. Hierbij worden onder meer een grondwal met zigzagvorm (gelegen tussen parkeer- en opslagterrein) rechtgetrokken en het mestbassin verplaatst. Deze herinrichting resulteert voor de toekomst in voldoende parkeergelegenheid voor alle activiteiten op De Raaphof. De parkeervoorzieningen zijn zowel op auto's als fietsers gericht. Over het al dan niet instellen van een parkeerverbod aan de Parallelweg kunnen gemeente en insprekers tijdens een persoonlijk gesprek met elkaar van gedachten wisselen (zie hiervoor onder Ad 4.).

Ad 16. In voorontwerp opgenomen mogelijkheid voor tweede bedrijfswoning

Uit plaatsgevonden gesprekken en nader uitgevoerd dossieronderzoek blijkt dat het gebruik van het chalet aan de Parallelweg 1 voor permanente bewoning valt onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1982'. In planologisch-juridisch opzicht gaat het hier om een *bestaande* woning.

Omdat deze geen tweede keer onder het overgangsrecht mag worden geplaatst én bij de bewoner de wens bestaat ter plaatse te blijven wonen, is besloten de woning positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof'. Een bestaande woning hoeft niet te worden getoetst aan het aspect van bedrijfsmatige noodzaak of aan de Wet geluidhinder (wel moet de woning voldoen aan een bepaald binnenniveau van geluid). Het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het voorontwerp in die zin dat de tweede bedrijfswoning in het ontwerp rechtstreeks wordt toegestaan. Tevens is in de planregels de voorwaarde opgenomen dat bij herbouw van een bedrijfswoning moet worden gestreefd naar de realisatie van één geluidsluwe gevel.

Overigens is het de gemeente niet duidelijk welk belang inspreker heeft ten aanzien van een tweede bedrijfswoning op het bedrijventerrein.

Ad 17. Onvoldoende aandacht voor landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit bebouwing

Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing geldt dat deze wordt geregeld via de in 2012 geactualiseerde gemeentelijke welstandsnota. Voor wat betreft het aspect landschappelijke inpassing wordt hier verwezen naar par. 2.1 bij 'Antwoord gemeente; Ad 5. De noodzaak van een goede landschappelijke inpassing'.

Ad 18. Het staken van de procedure van het bestemmingsplan in de huidige vorm

De gemeente onderschrijft de opmerkingen van inspreker niet. Ze stelt vast dat ze nu beschikt over een volwaardig ontwerp-bestemmingsplan, dat in procedure kan worden gebracht.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is:

- *in de hoofdstukken 1 en 2 ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan verduidelijkt welke activiteiten al zijn vergund en welke nog niet;*
- *in hoofdstuk 4 aangegeven dat een beoordeling heeft plaatsgevonden van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in het plan toegestane bedrijfsactiviteiten;*
- *in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen. Hierin is tevens de calamiteitenontsluiting opgenomen. In dit hoofdstuk 4 is het inrichtingsplan weergegeven evenals het doel en de hoofdlijnen ervan.*

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

De overige wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben ambtshalve plaatsgevonden.

2.3 Lanen & Standhardt Advocaten

Samenvatting van de inspraakreactie

Lanen & Standhardt Advocaten heeft een inspraakreactie ingediend namens de heer De Jong, eigenaar van het perceel aan de Parallelweg 1b te Bunnik. Deze inspraakreactie heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *Het ontbreken van een verklaring over de vorm(ing) van het plangebied;*
 Inspreker wijst op het in de bestemmingsplantoelichting ontbreken van een verklaring voor het opnemen van het voorste deel van het perceel van de heer De Jong. De samenstelling van het plangebied verbaast de heer De Jong, aangezien het bestemmingsplan betrekking heeft op de legalisatie van activiteiten op het bedrijventerrein De Raaphof;
2. *Het behouden van een agrarische bestemming van het perceel van cliënt;*
 Het betreft hier het gedeelte van het perceel, dat behoort tot het plangebied. In verband met de geringe oppervlakte van het perceel is (al langer) geen sprake meer van een reëel agrarisch bedrijf, terwijl dit op grond van de planregels wel is vereist. Een deskundigenoordeel hieromtrent wordt nader aan de gemeente aangeboden. De onmogelijkheid om een reëel agrarisch bedrijf te (blijven) voeren, vormt een contra-indicatie voor de geprojecteerde agrarische bestemming. Het handhaven van deze bestemming is in ruimtelijk en economisch opzicht een onjuiste keuze (zie ook onder punt 3);
3. *De wens tot wijziging van de agrarische bestemming in een passende bedrijfsbestemming (bedrijfsdoeleinden);*
 Hierbij moet het plangebied ten minste worden uitgebreid met de gronden van het betreffende perceel waarop het bedrijfsgebouw zich bevindt (waarop dan dus ook een bedrijfsmatige bestemming wordt geprojecteerd). Hiertoe bestaat alle aanleiding gezien de ligging van het perceel in de directe nabijheid van het bedrijventerrein De Raaphof en in de directe nabijheid van de A12 en de aansluiting daarop.

Antwoord gemeente

- Ad 1. Het ontbreken van een verklaring over de vorm(ing) van het plangebied*
 Inspreker merkt terecht op dat in de bestemmingsplantoelichting een verklaring ontbreekt voor het opnemen van het voorste deel van zijn perceel. Hierdoor is de verbazing van inspreker over de samenstelling van het plangebied volkomen begrijpelijk.
 De betreffende agrarische gronden worden in dit bestemmingsplan 'meegenomen', omdat de gemeente ten onrechte had verzuimd deze 'mee te nemen' / te bestemmen in het inmiddels onherroepelijk zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Voor deze gronden geldt dus nog een oude bestemmingsregeling, die afwijkt van de planologische regeling voor de overige agrarische gronden in het buitengebied. Genoemde omissie kan de gemeente nu corrigeren door het opnemen van dit (deel van het) perceel in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof'. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is hoofdstuk 1 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan aangevuld met bovenstaande verklaring.

- Ad 2. Het behouden van een agrarische bestemming van het perceel van cliënt*
Terecht merkt inspreker op dat op basis van de planregels van het voorontwerp-bestemmingsplan sprake moet zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Deze regeling is rechtstreeks overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Bij nader inzien vindt de gemeente dat ze deze regeling op de specifieke situatie had moeten afstemmen. Daarom zijn de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd in die zin dat er sprake moet zijn van het *deel uitmaken van / behoren tot* een reëel agrarisch bedrijf. Daarvoor heeft het betreffende deel van het perceel, dat behoort tot het plangebied, uiteraard voldoende oppervlakte. De gemeente acht het handhaven van de agrarische bestemming in ruimtelijk en economisch opzicht geen onjuiste keuze.
- Ad 3. De wens tot wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming in een passende bedrijfsbestemming (bedrijfsdoeleinden)*
De gemeente is voor de ontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerreinen op haar grondgebied afhankelijk van het provinciale beleid. De provincie voert, mede op basis van economische overwegingen, een zeer restrictief beleid ten aanzien van de aanwijzing van nieuwe bedrijventerreinen. Het perceel van inspreker is in de Provinciale Structuurvisie (PRS) niet aangewezen als bestaand of toekomstig bedrijventerrein. Daarom kan de gemeente, ongeacht de ligging van de gronden van inspreker, sowieso niet tegemoet komen aan diens wens. Indien te zijner tijd toch de mogelijkheid bestaat om bedrijventerrein De Raaphof uit te breiden, wordt daarvoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit is ook aangegeven in hoofdstuk 4 van de plantoelichting. Het deel van het perceel, waarop het bedrijfsgebouw zich bevindt, behoort overigens niet tot het 'zoekgebied bedrijventerreinen' (maximaal 6 hectare) zoals dat is opgenomen in het gemeentelijke structuurplan.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is in hoofdstuk 1 een verklaring opgenomen voor het feit dat een deel van de agrarische gronden van de cliënt van inspreker deel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof'.

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch' aangepast, in die zin dat er sprake moet zijn van het deel uitmaken van / behoren tot een reëel agrarisch bedrijf.

2.4 Familie Lekkerkerker

Samenvatting van de inspraakreactie

De inspraakreactie van de familie Lekkerkerker heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *De voorgeschiedenis van (de ontwikkeling van) terrein De Raaphof;*
 Inspreker memoreert de ontwikkeling van het terrein De Raaphof van een gebied met een agrarische bestemming tot een gebied, dat nu als een bedrijventerrein wordt bestemd. Dit gebeurt na het jarenlang gedogen van allerlei illegale activiteiten. De situatie op het terrein De Raaphof is namelijk te complex om te handhaven, zo heeft de wethouder toegegeven in het Open Huis d.d. 24-11-2011;
2. *Kanttekeningen toegestaan gebruik; geen toepassing gelijkheidsbeginsel;*
 Terwijl op het terrein De Raaphof de ontplooiing van vele activiteiten tot de mogelijkheden behoort, kunnen agrarische bedrijven niet meerdere bestemmingen op hun bedrijf krijgen. Inspreker geeft aan dat sprake is van een dubbele bestemming op terrein De Raaphof in verband met de geplande voortzetting van de veeactiviteiten ter plaatse. De gemeente merkt de veeactiviteiten immers aan als een 'normale' bedrijfsactiviteit, welke passend is op een bedrijventerrein;
3. *Kanttekeningen toegestaan gebruik; aanwezigheid en uitbreiding uitgaanscentrum;*
 Inspreker spreekt zijn verbazing uit over het feit dat de gemeente in de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof' aangeeft positief te staan tegenover de ontwikkeling van een uitgaanscentrum. Inspreker vraagt zich af of de gemeente nu een bedrijven- of een uitgaansterrein wenst te realiseren. Daarnaast gebruikt Brothers een oneigenlijk argument om zijn behoefte aan uitbreiding van de exploitatiemogelijkheden te onderbouwen;
4. *Overlast als gevolg van uitgaansactiviteiten op terrein De Raaphof;*
 Inspreker geeft aan tijdens / na drukke uitgaansavonden veel overlast te ondervinden. Deze overlast heeft betrekking op het in de file staan, geconfronteerd worden met geluidsoverlast, onveiligheid, verkeersopstoppingen, met in de bermen geparkeerde auto's langs de Parallelweg en met het overal aantreffen van achtergelaten afval. Inspreker wijst erop dat het parkeren op eigen terrein moet gebeuren. Daarnaast geeft inspreker aan dat het uitgaanscentrum zich de afgelopen jaren heeft uitgebreid en dat de gemeente dit heeft gedoogd zonder de problematiek voor de omgeving op te (laten) lossen. De politie kan de orde en veiligheid nu al op een aantal momenten niet handhaven. Bij toename van evenementen, bezoekers en openingstijden in de toekomst neemt de overlast ook verder toe;
5. *Verkeer en parkeren;*
 Inspreker wijst op de al jaren bestaande levensgevaarlijke situaties op het kruispunt bij de Schoudermantel als gevolg van allerlei activiteiten op het terrein De Raaphof. Dergelijke situaties ontstaan ook door de huidige, verre van ideaal zijnde ontsluiting van dit terrein in de directe nabijheid van de op- en afritten van de A12. De gemeente doet niets met klachten hierover. Daarnaast ontbreekt voldoende parkeer gelegenheid tijdens een aantal evenementen en wordt de openbare weg als parkeerterrein gebruikt. Inspreker geeft aan dat een verbetering van de ontsluitingsstructuur en aspecten als verkeersveiligheid en parkeren *vooraf* moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan;

6. *Het achterhaald zijn van de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof';*
 Inspreker wijst op de -in de ontwikkelingsvisie genoemde- omgevingsfactoren, waarvan de ontwikkeling ten tijde van de opstelling van de visie onzeker was en afhankelijk van nog te verrichten onderzoeken en te nemen besluiten. Inmiddels is een groot deel van de destijds ontbrekende informatie bekend, maar niet in de visie verwerkt. Daarom is de uitgangssituatie van de ontwikkelingsvisie achterhaald. Inspreker illustreert dit door het benoemen van vrijwel alle in de visie genoemde omgevingsfactoren, waarbij hij per omgevingsfactor aangeeft welke besluiten en werkzaamheden inmiddels hebben plaatsgevonden;
7. *Het bestemmingsplan Buitengebied 2011;*
 Volgens inspreker omvat deze vastgestelde herziening wel degelijk nieuwe ontwikkelingen en zijn bij de herziening zeker niet alle fouten en onvolkomenheden hersteld;
8. *Verzoek om zorgvuldige afweging inspraakreactie;*
 Inspreker verzoekt om een zorgvuldige afweging van zijn inspraakreactie bij de besluitvorming over het bestemmingsplan en om het vooraf stellen van harde eisen op het gebied van infrastructuur, verkeer, veiligheid en milieu.

Antwoord gemeente

- Ad 1. *De voorgeschiedenis van (de ontwikkeling van) terrein De Raaphof*
 De gemeente neemt de uiteenzetting van inspreker over de ontwikkeling van het terrein De Raaphof voor kennisgeving aan. Voor het overige wordt hier verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 'Bunnick Let Op Uw Saeck'. Zie paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente', Ad 1. 'Nalaten handhavend optreden door gemeente'.
- Ad 2. *Kanttekeningen toegestaan gebruik; geen toepassing gelijkheidsbeginsel*
 De gemeente bestrijdt dat ze het gelijkheidsbeginsel niet zou toepassen. *Ten eerste* mag op het terrein De Raaphof géén agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd. De plaatsvindende activiteiten met vee (veemarkt, veeoverslag en vee-transport, tijdelijke opvang van vee) voldoen niet aan de gangbare definitie van een agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in de ruimtelijke ordening. Het bedrijf is namelijk niet geheel of overwegend gericht op het voortbrengen van agrarische producten (door het telen van gewassen en/of het houden van dieren). Daarnaast is het inspreker toegestaan andersoortige bedrijvigheid dan agrarische (bedrijvigheid) uit te oefenen. Inspreker kan namelijk een beroep doen op de in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Ten tweede is het terrein De Raaphof géén buitengebied (meer), dit in tegenstelling tot de percelen in bezit van of in gebruik door inspreker. Daar is sprake van een nadrukkelijk andere situatie dan in het plangebied van voorliggend ontwerp-bestemmingsplan. Het bebouwde (en te bebouwen) gedeelte van deze laatste ligt ruimschoots binnen de rode (bebouwings)contour, die de provincie in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) heeft opgenomen. Het gaat hier om stedelijk gebied, dat in de PRS is aangeduid als bestaand 'bedrijventerrein stedelijk gebied'.
- Ad 3. *Kanttekeningen toegestaan gebruik; aanwezigheid en uitbreiding uitgaanscentrum*

Het is de gemeente onduidelijk waarom een uitgaanscentrum zich niet op een bedrijventerrein zou kunnen vestigen. Een uitgaanscentrum betreft een bedrijfsmatige activiteit, die in verband met overlast ongewenst is in een woonwijk terwijl het buitengebied in eerste instantie is bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. De gemeente acht een bedrijventerrein juist een geschikte locatie voor exploitatie van een uitgaanscentrum. Voor wat betreft het aspect overlast wordt hier verwezen naar Ad. 4 in de onderstaande tekst.

Voor wat betreft de uitbreiding van exploitatiemogelijkheden van Brothers, is relevant dat het door de familie Peek aangekochte kasteel en De Landgoederij buiten het plangebied liggen en daarom voor dit plan niet relevant zijn. Overigens bedienen deze horecagelegenheden doorgaans een andere doelgroep dan de locatie op bedrijventerrein De Raaphof. Daarnaast is het niet aan inspreker om het bedrijfsplan van Brothers Horeca Groep te beoordelen.

Ad 4. Overlast als gevolg van uitgaansactiviteiten op terrein De Raaphof

Inspreker geeft terecht aan dat het parkeren op eigen terrein dient te gebeuren. Voor de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie wordt hier verwezen naar paragraaf 2.2. onder 'Antwoord gemeente; Ad 4. Ontbreken van maatregelen voor bepreken overlast voor omgeving'.

Ad 5. Verkeer en parkeren

Voor de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie wordt hier verwezen naar: Par. 2.1 bij 'Antwoord gemeente; Ad 7. Het ontbreken van een behoorlijk en duurzaam plan voor de verkeersafwikkeling' en naar par. 2.2 bij 'Antwoord gemeente; Ad 15. Onvoldoende aandacht voor verkeer en parkeren'.

Ad 6. Het achterhaald zijn van de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof'

De gemeenteraad heeft de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof' op 15 december 2011 vastgesteld. Bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie zijn de bedoelde omgevingsfactoren bewust in beeld gebracht als onzekere factoren, waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden en waarvoor de gemeente afhankelijk is van andere actoren zoals de provincie. Ten aanzien van deze omgevingsfactoren zijn eventuele ontwikkelingen in beeld gebracht c.q. mogelijke scenario's besproken om de lezer een zo compleet mogelijk beeld te geven van de situatie.

Inspreker merkt terecht op dat nu, twee jaar later, een deel van de destijds ontbrekende informatie bekend is en dat deze niet is verwerkt in de ontwikkelingsvisie. Het is niet efficiënt dit alsnog te doen. Nu de betreffende informatie deels bekend is, heeft de gemeente hiermee rekening gehouden bij het opstellen van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Bovendien is de kern van de ontwikkelingsvisie wel overeind gebleven en heeft deze daarom als onderlegger gediend voor het bestemmingsplan..

Ad 7. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011

De gemeente acht dit deel van de inspraakreactie niet relevant voor het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof' en neemt de opmerking van inspreker dan ook voor kennisgeving aan.

Ad 8. Verzoek om zorgvuldige afweging inspraakreactie

Bij de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties zorgvuldig in overweging genomen.

Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet aan de gestelde wettelijke en beleidseisen.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

2.5 Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Samenvatting van de inspraakreactie

De inspraakreactie van Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. Ontwikkeling en ligging van terrein De Raaphof;

Inspreker memoreert de ontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf tot een terrein waar zich geleidelijk tal van andere activiteiten zijn gaan vestigen, zoals aan veehandel gerelateerde bedrijvigheid en het uitgaanscentrum Brothers en Studio A-12. De bijbehorende bebouwing is op overwegend legale wijze ontstaan. Het terrein De Raaphof maakt deel uit van het landelijk gebied en grenst aan het ecologisch waardevolle natuurmonument De Raaphof, dat behoort tot de EHS;

2. Het achterhaald zijn van verscheidene, in de 'Ontwikkelingsvisie De raaphof' genoemde ontwikkelingen;

Volgens inspreker geldt dit met name voor de informatie over de oostelijke ontsluiting van Houten op de A12 en de voorheen beoogde omlegging van de N-229. Hierdoor kan een onjuist beeld ontstaan;

3. Het in een te vroeg stadium ter visie leggen van het bestemmingsplan i.v.m. verkeersproblematiek;

Zo lang nog geen goede, verkeerskundig aanvaardbare ontsluiting van het bedrijventerrein voor handen is en ook nog onduidelijk is hoe deze in de toekomst tot stand moet komen, is het ter inzage leggen van het bestemmingsplan wellicht prematuur. Daaraan gekoppeld wijst inspreker op de eventuele onlogica om -juist bij een nog inadequate verkeersafwikkeling- nieuwe verkeersaantrekkende activiteiten toe te staan;

4. Ter inzage leggen bestemmingsplan voorafgaand aan uitvoeren verplichte onderzoeken;

Inspreker wijst er op dat het voor de hand had gelegen de diverse wettelijk verplichte onderzoeken uit te voeren alvorens het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit komt ten goede aan het waarborgen van de gewenste zorgvuldigheid, ook al betreft het in dit stadium pas een voorontwerp-bestemmingsplan. Als voorbeeld noemt inspreker het nog niet voor handen zijn van de verplichte mobiliteitsscan ingevolge de bepalingen in de PRS / PRV. Hetzelfde geldt voor het nog ontbreken van de noodzakelijke onderzoeken naar de effecten van het plan op het natuurgebied De Raaphof. Hierbij wijst inspreker tevens op het wel degelijk aan de orde zijn van de zogenaamde 'externe werking' voor natuurmonumenten ingevolge de Natuurbeschermingswet. De hierover in de plantoelichting opgenomen informatie is dus onjuist;

5. Onduidelijkheid over uitvoering provinciaal grondwaterbeschermingsbeleid;

Inspreker wijst op het belang van het in de PRS / PRV opgenomen beleid ten aanzien van grondwater en op de zorgplicht voor kwalitatief goed grondwater. Uit de bestemmingsplanregels blijkt onvoldoende hoe de gemeente concreet invulling gaat geven aan haar zorgplicht;

6. Aanbeveling opstellen van integraal waterplan in dit stadium;

Inspreker wijst op de wenselijkheid van het vroegtijdig opstellen van een integraal waterplan, waardoor voor dit aspect het direct behalen van een kwaliteitsimpuls tot de mogelijkheden behoort;

7. Zorgvuldige beoordeling omtrent wenselijkheid toe te stane activiteiten;

Inspreker wijst op de noodzaak om (nogmaals) zorgvuldig te beoordelen en zo nodig te onderzoeken welke activiteiten op deze locatie wenselijk en planologisch aanvaardbaar kunnen worden geacht, mede gezien de daaraan gekoppelde milieubelasting. Hierbij gaat het onder meer om lichtuitstraling, geluid en de uitstoot van stikstofdioxiden op Natuurmonument De Raaphof.

Inspreker is sowieso geen voorstander van het toestaan van tal van andere activiteiten (ook al zijn deze passend binnen de milieuzonering). Enerzijds in verband met de verder toenemende milieubelasting, anderzijds door het dan (nog verder) toenemende gebrek aan controle van de gemeente op de daar plaatsvindende bedrijfsactiviteiten;

8. *Strijdigheid met PRS / PRV t.a.v. vertaling rode contour in bestemmingsplan;*
Inspreker geeft aan dat de bestemming 'Bedrijventerrein' de begrenzing overschrijdt van de 'rode contour', zoals deze is opgenomen in de PRS / PRV. Volgens inspreker dienen ook onbebouwd blijvende gronden, die voor opslag en parkeren worden gebruikt, binnen de 'rode contour' te liggen. Nu worden dergelijke bedrijfsactiviteiten dicht bij het natuurmonument De Raaphof gevestigd met als gevolg een onaanvaardbare aantasting van natuur, landschap en cultuurhistorische waarden. De gemeente moet het plan aanpassen en de gehele bestemming 'Bedrijventerrein' binnen de 'rode contour' brengen;
9. *Vertaling gemeentelijke milieuambities in bestemmingsplan;*
Inspreker geeft aan dat de in het gemeentelijk Milieubeleidsplan opgenomen doelstellingen en ambities vertaling behoeven in het bestemmingsplan. Daaraan gerelateerd moet de totstandkoming van een milieuzonering niet alleen zijn gebaseerd op objecten als woonhuizen, maar met name op de directe nabijheid van het Natuurmonument De Raaphof;
10. *Het aanbrengen van een ruimte groene buffer tussen bedrijventerrein en natuurmonument De Raaphof;*
Hiervoor heeft inspreker gepleit in het kader van de totstandkoming van het 'Structuurplan 2007-2015' en daarvoor pleit inspreker nu weer. Dit houdt een sterke reductie in van het oppervlak van de bestemming 'Bedrijventerrein' en het in ieder geval toekennen van een natuurbestemming aan de gronden direct grenzend aan het Natuurmonument. Een dergelijke ruime groene buffer kan leiden tot daadwerkelijke instandhouding en mogelijk verbetering van de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Indien de gemeente in het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening houdt (zou houden) met voornoemde waarden, getuigt dat van een integrale visie. Nu ontbreekt deze echter;
11. *Aanbeveling opstellen en uitvoeren van landschapsvisie t.b.v. een zorgvuldige landschappelijke inrichting;*
Inspreker wijst op het gebrek aan aandacht in het bestemmingsplan voor het regionale landschapsbeleid, zoals opgenomen in het 'LOP Kromme Rijngebied +' en 'Kwaliteitsgidsen Landschap-Gebiedskatern Kromme Rijngebied'. Deze plannen beogen immers een kwaliteitsimpuls.
Met het oog op deze kwaliteitsimpuls en de noodzakelijke speciale aandacht voor natuurmonument De Raaphof is het aan te bevelen dat de gemeente op basis van genoemde plannen een landschapsvisie laat opstellen. De gemeente dient namelijk bij voorbaat de keuze te maken voor een zorgvuldige landschappelijke inrichting van het gehele bedrijventerrein, inclusief een ruime natuurlijke groene buffer ten aanzien van het Natuurmonument. De relevante aspecten van de landschapsvisie moeten vervolgens worden vertaald in het bestemmingsplan;
12. *Het nog onvoldragen zijn van het voorliggende bestemmingsplan;*

Inspreker concludeert dit, waarbij met name wordt gewezen op het gebrek aan aandacht voor natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Inspreker wijst daarom op de noodzaak voor het opstellen van een integrale visie, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met aanwezige natuur- en landschaps-waarden en dit ook zijn vertaling vindt in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

In onderstaande tekst beantwoordt de gemeente de reactie van inspreker punts-gewijs:

Ad 1. *Ontwikkeling en ligging van terrein De Raaphof*

De gemeente neemt de uiteenzetting van inspreker voor kennisgeving aan, uitgezonderd de passage waarin inspreker aangeeft dat het terrein De Raaphof deel uitmaakt van het landelijk gebied. Dat was in het verleden zo, maar tegenwoordig is dat niet meer het geval. Dit blijkt ook uit het feit dat de provincie het terrein in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) heeft aangewezen als 'bedrijventerrein stedelijk gebied'. Op grond van de feitelijke en juridisch-planologische situatie kunnen deze gronden dus worden beschouwd als stedelijk gebied.

Ad 2. *Het achterhaald zijn van verscheidene, in de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof' genoemde ontwikkelingen*

Allereerst wil de gemeente opmerken dat de kern van de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof' nog steeds actueel is en daarmee relevant. Tegelijkertijd erkent de gemeente dat het achterhaald zijn van verscheidene, in de ontwikkelingsvisie genoemde ontwikkelingen tot enige onduidelijkheid kan leiden. Niettemin moet een dergelijke visie op enig moment zijn vastgesteld. In de periode tussen vaststelling van een visie en de inwerkingtreding van een bestemmingsplan lopen allerlei processen gewoon door, waardoor plannen en besluiten verouderen. Overigens wordt momenteel (januari 2014) door de provincie in samenspraak met de gemeenten Houten en Bunnik overwogen of (alsnog) een oostelijke ontsluiting van Houten aangelegd kan worden tussen de N421 en de N229, parallel aan de A12. Voor het overige wordt hier verwezen naar paragraaf 2.4 onder Antwoord gemeente; Ad 6. 'Het achterhaald zijn van de Ontwikkelingsvisie De Raaphof'.

Ad 3. *Het in een te vroeg stadium ter visie leggen van het bestemmingsplan i.v.m. verkeersproblematiek*

De gemeente heeft in opdracht van de provincie een mobiliteitsscan uit laten voeren. Hieruit blijkt dat de verkeersafwikkeling ter plaatse / rondom de ontsluiting van het bedrijventerrein voldoende adequaat is om de verkeersstroom gedurende de planperiode op aanvaardbare wijze te kunnen verwerken. Voor een motivering hiervan wordt hier verwezen naar par. 2.1 bij 'Antwoord gemeente; Ad 7. Het ontbreken van een behoorlijk en duurzaam plan voor de verkeersafwikkeling'.

De gemeente acht(te) langer wachten met het opstellen van een bestemmingsplan en in verband daarmee het ter inzage leggen van een (voor)ontwerpbestemmingsplan ongewenst. De gemeente heeft het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied namelijk al bijna een decennium lang uitgesteld, omdat ze eerst uitsluitel van hogere overheden wilde over infrastructurele

wijzigingen. Ook nu geldt dat dit uitsluitel op relatief korte termijn kan komen, maar tevens nog heel lang op zich kan laten wachten. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook in eerste instantie uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie en mogelijke transformatie op het betreffende perceel. De gemeente heeft inmiddels op korte termijn behoefte aan een actueel planologisch kader. Enerzijds vanwege de wettelijke actualiseringsplicht, anderzijds omdat ze een actueel toetsingskader voor omgevingsvergunningen en handhaving nodig heeft. Dit laatste ook gezien het vele commentaar van derden op een (vermeende) gebrekkige handhaving.

Ad 4. Ter inzage leggen bestemmingsplan voorafgaand aan uitvoeren verplichte onderzoeken

De gemeente heeft vanaf het prille begin dat er plannen ontstonden over de mogelijkheid van een volwaardig bedrijventerrein aandacht besteed aan de verkeerssituatie in de directe en de ruimere omgeving van het terrein De Raaphof. Hetzelfde geldt voor de consequenties van genoemde plannen voor het milieu. Het voorontwerp-bestemmingsplan behoefde dan ook niet op fundamentele punten te worden aangepast naar aanleiding van de inmiddels verrichte onderzoeken. Wel wordt de milieuvergunning van het veeoverslag- en transportbedrijf naar beneden bijgesteld op basis van het geur- en ecologieonderzoek. Bij deze laatste heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van het plan op het natuurmonument 'Raaphofse Bos'.

Inspreker wijst overigens terecht op het feit dat de in de plantoelichting (bij het voorontwerp-bestemmingsplan) opgenomen aannames deels onjuist zijn gebleken. Inderdaad is de zogenaamde 'externe werking' voor natuurmonumenten ingevolge de Natuurbeschermingswet wel degelijk aan de orde. Deze tekst is aangepast in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Ad 5. Onduidelijkheid over uitvoering provinciaal grondwaterbeschermingsbeleid

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de inspraakreactie wordt hier verwezen naar par. 2.2 onder 'Antwoord gemeente; Ad 7. Zorgen over consequenties van plan voor grondwater- en bodemkwaliteit'.

Ad 6. Aanbeveling opstellen van integraal waterplan in dit stadium

Voor de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie wordt hier als eerste verwezen naar het uitgebrachte advies van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in paragraaf 3.5 van de voorliggende nota. Hieruit blijkt de vroegtijdige betrokkenheid van het Hoogheemraadschap bij het (voorontwerp)bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan het 'standstill-principe', zijnde de belangrijkste minimale voorwaarde van het Hoogheemraadschap, wat inhoudt dat het bestemmingsplan geen verslechtering van de waterhuishouding veroorzaakt. Op basis daarvan adviseert het Hoogheemraadschap positief over het plan.

Voor wat betreft de specifieke relatie van het bedrijventerrein met het natuurmonument 'Raaphofse Bos' is relevant dat overtollig hemelwater of eventueel vervuild water uit het plangebied niet (rechtstreeks) op het natuurmonument afwatert via oppervlaktewater. De ontwikkelingen in het plangebied resulteren aldus niet in veranderingen in het oppervlaktewatersysteem in dit natuurgebied. Ook door eventuele toekomstige ontwikkelingen mag de waterhuishouding in het natuurgebied niet verslechteren. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk

voor de waterpeilen van het oppervlaktewater van de primaire watergangen nabij het bedrijventerrein. De oppervlaktewaterpeilen hebben ook invloed op de waterpeilen in het natuurmonument. Hier wordt een hoger waterpeil gehanteerd dan in de omgeving. Afspraken over oppervlaktewaterpeilen in de omgeving zijn vastgelegd in het peilbesluit.

Op grond van bovenstaande informatie concludeert de gemeente dat het opstellen van een integraal waterplan voor het plangebied in het kader van dit bestemmingsplan geen toegevoegde waarde heeft.

Ad 7. Zorgvuldige beoordeling omtrent wenselijkheid toe te stane activiteiten

Inmiddels hebben alle verplichte milieu-onderzoeken plaatsgevonden. Aan de hand daarvan is (nogmaals) beoordeeld of de toegestane activiteiten in planologisch opzicht aanvaardbaar zijn oftewel of het plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wro. Voor wat betreft de specifieke relatie tussen het bestemmingsplan en het natuurmonument De Raaphof wordt hier verwezen naar par. 2.1 onder 'Antwoord gemeente; Ad 6. 'Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos'. De gemeente onderschrijft niet de stelling van inspreker dat het toestaan van allerlei bedrijfsactiviteiten resulteert in een toenemend gebrek aan controle van de gemeente daarop. Voor deze stelling draagt inspreker geen aannemelijk argument aan.

Ad 8. Strijdigheid met PRS / PRV t.a.v. vertaling rode contour in bestemmingsplan

Inspreker merkt terecht op dat de bestemming 'Bedrijventerrein' de begrenzing overschrijdt van de rode contour, zoals deze is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRS / PRV). De gemeente beschouwt de rode contour echter als een bebouwingscontour. De bebouwde / te bebouwen gronden op het terrein De Raaphof liggen binnen deze contour. De provincie heeft geparticipeerd in het gevoerde overleg ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en heeft tevens niet negatief gereageerd ten aanzien van dit aspect in haar vooroverlegreactie. Inderdaad worden / zijn bepaalde bedrijfsactiviteiten dicht bij het natuurmonument Raaphofse Bos gevestigd.

De gemeente bestrijdt dat het voorgaande een onaanvaardbare aantasting van natuur tot gevolg heeft. De gemeente komt tot deze opvatting naar aanleiding van het plaatsgevonden onderzoek naar de effecten van het bestemmingsplan op het natuurmonument. Voor wat betreft de relatie tussen het bestemmingsplan en het natuurmonument Raaphofse Bos heeft de gemeente al verwezen naar par. 2.1 onder 'Antwoord gemeente; Ad 6. 'Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos'. De aspecten landschap en cultuurhistorie zijn geborgd in het inmiddels opgestelde landschappelijk inrichtingsplan.

Ad 9. Vertaling gemeentelijke milieuambities in bestemmingsplan

Inspreker merkt terecht op dat de in het gemeentelijke Milieubeleidsplan opgenomen ambities vertaling behoeven in het bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven, heeft de gemeente vanaf het begin dat er plannen ontstonden over een eventuele ontwikkeling tot een volwaardig bedrijventerrein aandacht gehad voor de mogelijke consequenties hiervan voor het milieu. Daarmee heeft ze voldaan aan het (in het Milieubeleidsplan) opgenomen uitgangspunt van 'Milieu vooraan

in ruimtelijke ordeningsprocessen'. Inspreker heeft wel terecht onder de aandacht gebracht dat de verplichte milieuonderzoeken nog niet (volledig) waren uitgevoerd op het moment dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Inmiddels hebben deze onderzoeken plaatsgevonden en voldoet het ontwerp-bestemmingsplan aan de wettelijke en beleidsvereisten.

Ofschoon achterop het bedrijventerrein bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.2, kan de betreffende bedrijvigheid voldoende worden afgeschermd van het natuurmonument De Raaphof. De gemeente draagt hiervoor zorg op basis van het ontwerp-bestemmingsplan. Meer specifiek gaat het hierbij om het opgestelde landschappelijk inrichtingsplan en de in de planregels opgenomen maximale dieraantallen, die op enig moment op het bedrijventerrein aanwezig mogen zijn (als gevolg van inkrimping van de milieuvergunning).

Ad 10 + 11. Het aanbrengen van een ruime groene buffer tussen bedrijventerrein en natuurmonument De Raaphof én aanbeveling opstellen en uitvoeren van landschapsvisie t.b.v. een zorgvuldige landschappelijke inrichting

De beantwoording van de onderdelen 10. en 11. van deze inspraakreactie is erg aan elkaar gerelateerd. Daarom zijn deze onderdelen hier samengevoegd.

Inspreker merkt terecht op dat in het voorontwerp-bestemmingsplan sprake is van een gebrek aan aandacht voor het regionale landschapsbeleid. Inmiddels heeft de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen, waarbij het regionale landschapsbeleid als inspiratiebron is gebruikt. Voor het kennisnemen van dit landschappelijk inrichtingsplan wordt hier verwezen naar par. 2.1 bij 'Antwoord gemeente; Ad 5. De noodzaak van een goede landschappelijke inpassing'. Overigens behelst dit plan niet de aanleg van een ruime groene buffer tussen bedrijventerrein en natuurmonument De Raaphof. Onder het voorgaande punt (Ad 9.) is beargumenteerd dat de bedrijvigheid voldoende wordt afgeschermd van het natuurmonument.

Ad 12. Het nog onvoldragen zijn van het voorliggende bestemmingsplan

De gemeente erkent dat het voorontwerp-bestemmingsplan nog onvoldragen was. Nu beschikt de gemeente evenwel over een volwaardig ontwerp-bestemmingsplan, dat in procedure kan worden gebracht. Deze opvatting wordt onderstreept door de gemeentelijke beantwoording van de gehele inspraakreactie van inspreker.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is:

- *in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen. In dit hoofdstuk is het inrichtingsplan opgenomen en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet;*
- *in hoofdstuk 5 opgenomen dat inderdaad sprake is van de zogeheten 'externe werking' op basis van de Natuurbeschermingswet en dat ingevolge deze wet een vergunning is vereist.*

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

De overige wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben ambtshalve plaatsgevonden.

2.6 Milieugroep Bunnik

Samenvatting van de inspraakreactie

De inspraakreactie van Milieugroep Bunnik heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *De gemeentelijke intentie bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan;*
Deze is tweeledig, namelijk de legalisering van een geleidelijk scheefgegroeide, maar gedoogde situatie én het wegnemen van wettelijke belemmeringen voor voorziene ontwikkelingen. Denk hierbij aan aanleg van een extra bedrijventerrein 'A12' en het aanbrengen van verkeerstechnische oplossingen;
2. *Overschrijding van 'rode contour'-grens aan westzijde;*
Inspreker acht de 'rode contouren' uit eerdere afspraken leidend (intentiedocument 2004, afbeelding pag. 2 Visiedocument) en de aanpassing van de begrenzing in het voorontwerp-bestemmingsplan noodzakelijk. Het aan zuid-westelijke zijde gelegen eind-deel van het terrein De Raaphof, momenteel gebruikt als opslagplaats voor geleiderails, moet buiten de bestemmingswijziging blijven en hersteld worden als agrarisch terrein conform het oude, nog geldende bestemmingsplan uit 1982;
3. *De in het voorontwerp-bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten;*
Inspreker acht het toestaan van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 (VNG, 2009) veel te vergaand, waarbij de activiteiten te dicht bij het Raaphofse Bos zijn geprojecteerd. Inspreker verzoekt om het uitsluitend toestaan van categorie-1-bedrijven, voor zover het niet de bestaande bedrijvigheden betreft. Inspreker pleit voor alleen actualisatie van huidige activiteiten. Een onderbouwde reden voor een bestemmingswijziging naar bedrijventerrein ontbreekt;
4. *Ontbreken van ecologisch onderzoek gerelateerd aan toegestane bedrijfsactiviteiten;*
Door het ontbreken van dit wettelijk verplicht onderzoek dreigt het plaatsvinden van besluitvorming zonder duidelijk inzicht te hebben en verschaffen in de effecten op het Raaphofse Bos. Het plan biedt ondertussen wel ruimte aan nieuwe activiteiten en ontwikkeling. Inspreker wijst op de gevoeligheid van het Raaphofse Bos voor stikstofdepositie, geluidoverlast en het ruimtelijk ingesloten zijn door bedrijvigheid. Inspreker verzoekt dan ook om het laten doorrekenen van de effecten van verscheidene realistische scenario's voor het Raaphofterrein, waarbij een toename van stikstofoxiden kan plaatsvinden. Ondersteuning van modelberekeningen door actuele metingen is hierbij gewenst;
5. *Compenserende natuurmaatregelen voor actualisatie van de huidige activiteiten;*
Inspreker is van mening dat het door hem bepleite uitsluitend toestaan van actualisatie van huidige activiteiten gepaard moet gaan met compenserende natuurmaatregelen. Dit betreft een redelijke eis ingevolge de Flora- en faunawet, omdat het plan legalisatie behelst van een als bedrijventerrein ingericht, voormalig stuk agrarisch grondgebied. Inspreker pleit als concrete compensatiemaatregel voor de aanleg van een fors stuk bos / natuur aangrenzend aan het Raaphofse Bos. Inspreker vraagt de gemeente dit stuk (nieuw) bos als een aaneengesloten geheel te realiseren, waarin drie stukken compensatie-natuur zijn gecombineerd (de onder dit punt genoemde compensatie en de compensaties als gevolg van de verbreding van de A12 en de aanleg van het Rijsbruggerwegtracé);
6. *Mogelijkheid aanleg nieuwe weg over terrein 'De Raaphof';*

Het bestemmingsplan mag geen mogelijkheid bieden voor de aanleg van een zuidoostelijke verbinding (over de parkeerplaats van Brothers) tussen de Parallelweg langs de A12 en de kruising Singel / Schoudermantel. Alle verdere doorsnijdingen van het landschap door verkeerswegen zijn zeer ongewenst, zeker indien zo'n route rakelings langs het Raaphofse Bos loopt. Dit zou hierdoor verder geïsoleerd en in zijn natuurwaarden aangetast raken;

7. *De geringe aandacht voor het groene karakter van gemeente Bunnik;*

Inspreker is van mening dat de gemeente het groen meer moet koesteren en moet streven naar het beter benutten en uitdragen van de kansen voor de natuur. De gemeente dient de waarde van en de kansen voor de natuur dan ook te verwoorden in de bestemmingsplantoelichting.

Antwoord gemeente

Ad 1. De gemeentelijke intentie bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan

De gemeente kan niet volledig instemmen met de constatering van inspreker. In de eerste plaats is al sprake van een bestaand bedrijventerrein. De meest bekende ter plaatse ontplooiden activiteiten zijn reeds legaal, te weten het veeoverslag- en transportbedrijf en Brothers / Studio A12. Inderdaad heeft de gemeente verscheidene bedrijfsactiviteiten wel gedoogd, waarvan legalisering nu wordt nagestreefd. In de tweede plaats is zeker sprake van het wegnemen van wettelijke belemmeringen voor voorziene ontwikkelingen, maar zijn de voorbeelden niet goed gekozen. Het creëren van de mogelijkheid tot realisering van het 'gehele' bedrijventerrein A12, zoals ook opgenomen in het gemeentelijke structuurplan, is met het voorliggende bestemmingsplan nadrukkelijk niet aan de orde. Ook worden met dit bestemmingsplan geen verkeerstechnische oplossingen beoogd.

Ad 2. Overschrijding van 'rode contour'-grens aan westzijde

Voor de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie wordt hier verwezen naar par. 2.5 bij 'Antwoord gemeente; Ad 8. Strijdigheid met PRS / PRV t.a.v. vertaling rode contour in bestemmingsplan'. Voorts is de oppervlakte van het bedrijventerrein in het (voor)ontwerp-bestemmingsplan al gereduceerd ten opzichte van de voorheen bestaande situatie. Dit heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een gemeentelijke handhavingsactie.

Ad 3. De in het voorontwerp-bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten

De gemeente kan niet ingaan op het verzoek van inspreker om uitsluitend categorie-1-bedrijven toe te staan (uitgezonderd dan de bestaande bedrijvigheid). Categorie-1-bedrijven veroorzaken een dergelijke geringe milieubelasting dat ze in een woonwijk te midden van woonbebouwing kunnen plaatsvinden. Voor dergelijke activiteiten een bedrijventerrein reserveren, kan beschouwd worden als een enorme verspilling van bedrijventerrein. De gemeente is van mening dat redenen ontbreken om (binnen ruimtelijke en milieuraandvoorwaarden) *niet* te streven naar een optimalisering van het gebruik van het terrein De Raaphof. Dit houdt een ondersteuning in van de lokale economie, terwijl anderzijds een dergelijke optimalisering leidt tot een efficiënt ruimte- / grondgebruik, waardoor wellicht elders minder landelijk gebied behoeft te worden aangetast. Dit gemeentelijke beleid en het behoud van het natuurmonument Raaphofse Bos zijn niet op voorhand strijdig met elkaar. Ofschoon achterop het bedrijventerrein bedrijven zijn

toegestaan tot en met categorie 3.2, kan de betreffende bedrijvigheid voldoende worden afgeschermd van het natuurmonument Raaphofse Bos. Zie voor een argumentatie hiervoor onderstaande tekst onder Ad. 4.

Overigens merkt inspreker terecht op dat de onderbouwing voor een bestemmingswijziging naar bedrijventerrein niet expliciet aanwezig is. Uitgangspunt voor de gemeente is dat in onderhavige situatie in eerste instantie sprake is van een *bestaande* situatie oftewel een *bestaand bedrijventerrein*. Daarnaast is de herontwikkeling tot een regulier bedrijventerrein door ondernemers en gemeente gewenst. De bestaande rechten gecombineerd met de wensen van de zittende ondernemers en gemeente maken een bestemming als bedrijventerrein aanneemelijk. Vervolgens heeft bij de totstandkoming van het bestemmingsplan een concrete beoordeling plaatsgevonden van de geplande ontwikkelingen en een inhoudelijke afweging over de ruimtelijke aanvaarbaarheid daarvan. Op basis hiervan concludeert de gemeente dat de in het ontwerp-bestemmingsplan toegestane activiteiten / ruimtelijke ontwikkelingen aanvaardbaar kunnen worden geacht. Het planologische gebruikskader voldoet namelijk aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wro. Hoofdstuk 4 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is aangevuld (ten opzichte van het voorontwerp) aangevuld met een opmerking over deze inhoudelijke beoordeling / afweging.

Ad 4. Ontbreken van ecologisch onderzoek gerelateerd aan toegestane bedrijfsactiviteiten

Voor de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie wordt hier verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 'Bunnick Let Op Uw Saeck'. Zie paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente', Ad. 6. 'Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos'.

Ad 5. Compenserende natuurmaatregelen voor actualisatie van de huidige activiteiten

Hierboven heeft de gemeente al beargumenteerd dat ter plaatse sprake is van een feitelijk en juridisch-planologisch *bestaand* bedrijventerrein. Verder is een vergunning op grond van de Flora- en faunawet in dit geval niet vereist. De toegestane ontwikkelingen in het plangebied hebben geen negatieve invloed op hier aanwezige / verblijvende streng beschermde soorten. Uit het inmiddels verrichte ecologische onderzoek blijkt dat eventuele negatieve effecten op het natuurgebied Raaphofse Bos middels mitigerende maatregelen kunnen worden voorkomen. Deze maatregelen bestaan uit licht- en geluidwerende voorzieningen langs de parkeerplaats en zijn al grotendeels aangebracht. Voor zover dit nog niet is gebeurd, vindt dat plaats in het kader van de uitvoering van dit bestemmingsplan en / of op basis van de natuurbeschermingswetvergunning.

Niettemin beschouwt de gemeente het als een goed idee om bosaanplant te realiseren als compensatie voor de verbreding van de A12 en de aanleg van het Rijsbruggerwegtracé én om al deze bosaanplant te combineren. Bij voorkeur aansluitend aan het Raaphofse Bos. Ook de op het terrein De Raaphof zittende ondernemer is hiertoe ten volle bereid. De inspanningsverplichting hiertoe ligt echter bij de provincie. Als de provincie de betreffende ondernemer en Staatsbosbeheer met concrete plannen voor actie benadert, draagt de zittende ondernemer in overleg met Staatsbosbeheer zorg voor de bosaanplant.

- Ad 6. Mogelijkheid aanleg nieuwe weg over terrein 'De Raaphof'*
 In het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof' wordt géén ruimte geboden voor de aanleg van een zuidoostelijke verbinding (over de parkeerplaats van Brothers) tussen de Parallelweg langs de A12 en de kruising Singel / Schoudermantel. Dit neemt echter niet weg dat een dergelijke weg in de toekomst wellicht wél nog mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor wordt dan te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan gemaakt;
- Ad 7. De geringe aandacht voor het groene karakter van gemeente Bunnik*
 In de hoofdstukken 3 en 4 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is nadere aandacht besteed aan de onderwerpen groen en landschap. Tevens heeft de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen, waarvoor het LOP, het BKP Kromme Rijngebied en het Gebiedskatern Rivierengebied van de provincie Utrecht als inspiratiebron hebben gediend. Voor een beeld van het inrichtingsplan wordt hier verwezen naar paragraaf 2.1 Onder 'Antwoord gemeente; Ad 5. De noodzaak van een goede landschappelijke inpassing.'

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is:

- *in de hoofdstukken 1 en 2 ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan verduidelijkt welke activiteiten al zijn vergund en welke nog niet;*
- *in hoofdstuk 3 aangegeven dat het plan niet de kernkwaliteiten van het rivierengebied aantast en is nadere aandacht besteed aan het Landschaps-ontwikkelingsplan (LOP) en het beeldkwaliteitsplan (BKP);*
- *in hoofdstuk 4 aangegeven dat een beoordeling heeft plaatsgevonden van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in het plan toegestane bedrijfsactiviteiten;*
- *in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen. Hierin is tevens de calamiteitenontsluiting opgenomen. In dit hoofdstuk is het inrichtingsplan weergegeven en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet.*

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

De overige wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben ambtshalve plaatsgevonden.

2.7 Familie Van der Horst

Samenvatting van de inspraakreactie

De inspraakreactie van de familie Van der Horst heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *Verkeer en verkeersveiligheid;*
 Inspreker geeft aan zich zorgen te maken over de verkeerskundige ontsluiting van het bedrijventerrein (inrit terrein De Raaphof), verkeersoverlast, de eventuele rondweg en over de veiligheid van fietsers en de ligging van het fietspad in de nabijheid;
2. *Geluidsoverlast;*
 Inspreker spreekt zijn zorg uit over de herrie afkomstig van koelwagens, van op-trekkend (vracht)verkeer gedurende de dag en nacht en over de herrie afkomstig van de discotheek, die in het nieuwe bestemmingsplan ook nog kan worden uitgebreid. Dit alles veroorzaakt een afname van het woongenot van inspreker;
3. *Afname landschappelijke kwaliteit;*
 Inspreker vreest voor zijn uitzicht over het naastgelegen weiland en tevens voor de oprichting van bebouwing direct op de bouwgrens. Daarbij gaat het ook nog om hoge bebouwing tot 15 meter;
4. *Belemmering van boomgaard;*
 Inspreker spreekt zijn zorg uit over de mogelijke belemmering van zijn boomgaard;
5. *Toekomstige ontwikkelingen;*
 Inspreker spreekt zijn onzekerheid uit over de soort bedrijven, die zich in de toekomst op het terrein kunnen gaan vestigen en over mogelijke uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven. Daarnaast maakt inspreker zich zorgen over het feit dat Brothers kan uitbreiden;
6. *Waardedaling van eigendommen;*
 Inspreker wijst op de mogelijkheid van waardedaling van zijn eigendommen.

Antwoord gemeente

Ad 1. Verkeer en verkeersveiligheid

Voor de beantwoording van de opmerking van inspreker over de verkeerskundige ontsluiting en verkeersoverlast, verwijst de gemeente hier naar par. 2.1 van voorliggende nota bij 'Antwoord gemeente' onder Ad 7. 'Het ontbreken van een behoorlijk en duurzaam plan voor de verkeersafwikkeling'. Voor de rondweg geldt dat deze omlegging van de Schoudermantel (de N229), voor zover nu bekend, niet gaat plaatsvinden.

De gemeente onderschrijft de zorg van inspreker voor de verkeersveiligheid van de deelnemers aan het langzaam verkeer. De gemeente kan echter maar een beperkte bijdrage leveren aan de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer op de N229. Eventuele toekomstige maatregelen, zoals de verlegging van de Parallelweg, zullen geen verbetering inhouden voor het adres van inspreker. Ter plaatse van dit adres wordt ook in de toekomst (voor zover nu bekend) géén fietspad aangelegd. Bij de provincie, die verantwoordelijk is voor deze provinciale weg, bestaan hiervoor geen plannen. Uit ervaringen uit het verleden blijkt dat de

voorgekomen ongelukken met name te wijten waren aan hoge snelheden op het kruispunt en aan (ander) risicogedrag van weggebruikers, zoals het negeren van een rood stoplicht. Het komt er voor langzaam verkeer dus op neer zelf buitengewoon goed op te letten.

Ad 2. Geluidsoverlast

De mogelijke geluidsoverlast als gevolg van optrekkend (vracht)verkeer is gerelateerd aan de verkeerskundige ontsluiting van het bedrijventerrein. Relevant is dat de huidige ontsluiting van het terrein in dit bestemmingsplan in stand blijft en dat er géén gewone ontsluiting wordt gecreëerd naast het perceel van inspreker (aan de Schoudermantel 54). Hier wordt uitsluitend een calamiteitenontsluiting (waarvan hulpdiensten en bezoekers hopelijk nooit gebruik hoeven te maken) aangelegd, die tevens door Staatsbosbeheer zo nu en dan wordt gebruikt voor het onderhoud aan het Raaphofse Bos. Naast het perceel van inspreker (ter hoogte van diens huis) zal dus slechts een enkele keer sprake zijn van optrekkend (vracht)verkeer en dan uitsluitend gedurende de dag. Daardoor blijft het geluid afkomstig van vrachtwagens beperkt. Voor wat betreft het geluid veroorzaakt door de aanwezige discotheek, geldt dat deze binnen de wettelijke normen blijft.

Ad 3. Afname landschappelijke kwaliteit

De gemeente acht de zorgen van inspreker terecht voor wat betreft een afname van de landschappelijke kwaliteit als gevolg van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze zorg wordt door meerdere insprekers en vooroverlegpartners gedeeld. Daarom heeft de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen. Op basis daarvan blijft de naastgelegen weide behouden en wordt het zicht op de grote bouwmassa gebroken. Verder verwijst de gemeente hier naar paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente; Ad 5. De noodzaak van een goede landschappelijke inpassing'.

Ad 4. Belemmering van boomgaard

Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot belemmeringen voor nabij gelegen boomgaarden. In dit plan is geen sprake van de ligging van of de uitbreiding van het plangebied op de gronden van derden. Over eventuele toekomstige bestemmingsplannen kan de gemeente echter nog geen uitspraken doen.

Ad 5. Toekomstige ontwikkelingen

De gemeente begrijpt de onzekerheid van inspreker voor wat betreft toekomstige ontwikkelingen. In het (voor)ontwerp-bestemmingsplan wordt namelijk een grote vrijheid geboden ten aanzien van de toegestane bedrijvigheid. Wel is het zo dat nieuwe bedrijven of uitbreidingen van bestaande bedrijven, zoals Brothers, aan bepaalde (milieu)voorwaarden moeten voldoen. De omgeving van het bedrijventerrein moet namelijk te allen tijde een goed woon- en leefmilieu blijven.

Ad 6. Waardedaling van eigendommen

De wetgever heeft een regeling in het leven geroepen, waarbij een benadeelde onder voorwaarden recht heeft op een tegemoetkoming in de zogeheten plan-schade. Inspreker kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om een dergelijke tegemoetkoming indienen.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen. Hierin is tevens de calamiteitenontsluiting opgenomen. In dit hoofdstuk is het inrichtingsplan weergegeven en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet.

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

De overige wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben ambtshalve plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3. Ingediende reacties uit het vooroverleg

In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente het voorontwerp-bestemmingsplan verzonden aan de navolgende overlegpartners:

1. Provincie Utrecht, dienst 'Ruimte en Groen';
2. Staatsbosbeheer;
3. Veiligheidsregio Utrecht;
4. Natuur en Milieufederatie Utrecht;
5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
6. N.V. Nederlandse Gasunie, district West;
7. Bestuur Regio Utrecht;
8. Rijkswaterstaat Utrecht, afdeling 'Planvorming en Advies';
9. Welstand en Monumenten Midden Nederland;
10. L.T.O.;
11. Ministerie van Defensie, dienst 'Vastgoed Defensie', directie West;
12. Gemeente Utrecht;
13. Gemeente Houten;
14. Gemeente Wijk bij Duurstede;
15. Gemeente Zeist;
16. Stedin;
17. Vitens.

Van de Provincie Utrecht, Staatsbosbeheer, Veiligheidsregio Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de N.V. Nederlandse Gasunie heeft de gemeente een reactie ontvangen. Deze reacties zijn in voorliggend hoofdstuk opgenomen en van antwoord voorzien.

Voor wat betreft de overlegpartners waarvan geen reactie is ontvangen, wordt aangenomen dat zij instemmen met de inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan.

3.1 Provincie Utrecht

Samenvatting van de reactie uit het vooroverleg

De vooroverlegreactie van de provincie Utrecht heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *Het ontbreken van aandacht voor landschap;*

De bestemmingsplantoelichting schiet tekort voor wat betreft dit onderwerp. Bij de beschrijving van het provinciale beleid (paragraaf 3.3 toelichting) dient de gemeente ten minste aan te geven dat het plan niet de kernkwaliteiten van het rivierengebied aantast. Bij de beschrijving van het gemeentelijke beleid (paragraaf 3.5 toelichting) kan de gemeente eventueel ingaan op het Landschaps- Ontwikkelingsplan (LOP) en het beeldkwaliteitsplan (BKP);

2. *De noodzaak tot landschappelijke inpassing van het perceel;*

Met name de randen van het bedrijventerrein De Raaphof moeten worden ingeplant. Dit geldt ook voor de achterzijde ervan, alwaar een gedeelte van het plangebied buiten de rode contour ligt en in gebruik is als opslag- en parkeerterrein. Deze inpassing dient te worden geborgd in het bestemmingsplan. De noodzaak tot landschappelijke inpassing vloeit voort uit de behoorlijke impact van het plan op de omgeving als gevolg van de toegestane bouwhoogten;

3. *Bescherming van natuurmonument Raaphofse Bos;*

Vooroverlegpartner wijst op de noodzaak tot toetsing van de effecten van het plan op beschermd natuurmonument De Raaphof. In tegenstelling tot datgene wat in de plantoelichting is opgenomen (paragraaf 5.6) is de zogeheten externe werking wel van toepassing. De natuurtoets heeft nog niet plaatsgevonden. Tevens mag het bestemmingsplan niet in strijd zijn met de bij een vergunning gestelde voorschriften of beperkingen;

4. *Externe veiligheid;*

Vooroverlegpartner wijst op de noodzaak tot verantwoording van het groepsrisico indien dit groepsrisico meer bedraagt dan 10% van de oriëntatiewaarde. Hierbij is de ligging van de discotheek langs de A12 (vervoersas gevaarlijke stoffen) relevant.

Antwoord gemeente

In onderstaande tekst beantwoordt de gemeente de reactie van inspreker puntsgewijs:

Ad 1. Het ontbreken van aandacht voor landschap

De toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is aangevuld op de door vooroverlegpartner aangegeven punten.

Ad 2. De noodzaak tot landschappelijke inpassing van het perceel

De gemeente erkent de noodzaak om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen. Inmiddels heeft de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen. Hiervoor hebben het LOP, het BKP Kromme Rijngebied en het Gebiedskatern Rivierengebied van de provincie Utrecht als inspiratiebron gediend. Voor een weergave van het inrichtingsplan wordt hier verwezen naar paragraaf

2.1 Onder 'Antwoord gemeente; Ad 5. De noodzaak van een goede landschappelijke inpassing.'

Ad. 3 *Bescherming van natuurmonument Raaphofse Bos*

Voor de beantwoording van dit deel van de vooroverlegreactie wordt hier verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 'Bunnick Let Op Uw Saeck'. Zie paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente', Ad. 6. 'Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos'. Zie verder de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 'Stichting Milieuzorg Zeist e.o.' in paragraaf 2.5 van voorliggende nota, waarin de gemeente aangeeft dat de zogeheten 'externe werking' voor natuurmonumenten ingevolge de Natuurbeschermingswet inderdaad aan de orde is. Deze tekst is aangepast in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Eind 2013 hebben de gemeente en de milieu-afdeling van de provincie gezamenlijk overleg gevoerd om te bewerkstelligen dat de latere natuurbeschermingswetvergunning en het dan vastgestelde bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming zijn;

Ad. 4 *Externe veiligheid*

De gemeente erkent in principe de relevantie van de ligging van de discotheek langs de A12 voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico. Uit het inmiddels uitgevoerde aanvullende onderzoek blijkt echter dat een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven conform artikel 8 lid 2 sub a. van het ontwerpbesluit 'Externe veiligheid transportroutes'. Het groepsrisico bedraagt namelijk minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. De inmiddels verkregen onderzoeksresultaten zijn in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is:

- *in hoofdstuk 3 aangegeven dat het plan niet de kernkwaliteiten van het rivierengebied aantast en is nadere aandacht besteed aan het Landschaps-ontwikkelingsplan (LOP) en het beeldkwaliteitsplan (BKP);*
- *in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen. In dit hoofdstuk is het inrichtingsplan opgenomen en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet;*
- *in hoofdstuk 5 opgenomen dat inderdaad sprake is van de zogeheten 'externe werking' op basis van de Natuurbeschermingswet en dat ingevolge deze wet een vergunning is vereist.*

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

De overige wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het

voorontwerp-bestemmingsplan hebben ambtshalve plaatsgevonden.

3.2 Staatsbosbeheer

Samenvatting van de reactie uit het vooroverleg

De vooroverlegreactie van Staatsbosbeheer heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *Aanleg nieuwe natuur op basis van Herstelplan “Beschermd Natuurmonument De Raaphof”;*
Het geplande bedrijventerrein bemoeilijkt de aanleg van nieuwe natuur als maatregel voortkomend uit het herstelplan;
2. *Aanleg nieuwe natuur op basis van compensatieprogramma van Rijkswaterstaat;*
Het in het vooroverlegplan opgenomen planologische gebruikskader staat in de weg aan het afgesproken compensatieprogramma;
3. *Uitstoot stikstof;*
Vooroverlegpartner vraagt de gemeente inzicht te bieden in de te verwachte stikstofuitstoot bij een maximale invulling van de ontwikkelingsruimte, die het voorontwerp-bestemmingsplan biedt. Legalisering van het huidige gebruik en de toepassing van de bestemmingsruimte voor zwaardere bedrijfsactiviteiten en opslag zullen namelijk extra uitstoot van stikstof veroorzaken;
4. *Opstellen integraal plan ter mitigatie en compensatie van negatieve effecten;*
Op grond van bovengenoemde punten 1. tot en met 3. verzoekt vooroverlegpartner de gemeente een dergelijk integraal plan op te stellen;
5. *Ontsluitingsproblematiek van Raaphofse Bos ten behoeve van beheer;*
Vooroverlegpartner verzoekt om het aandragen van een onafhankelijke en duurzame oplossing voor de ontsluitingsproblematiek in verband met het door Staatsbosbeheer uitvoeren van eigen beheermaatregelen;
6. *Verzoek om overleg;*
Vooroverlegpartner verzoekt om het voeren van overleg met gemeente en voornaamste ondernemers op het terrein De Raaphof met als doel te komen tot een duurzame integrale oplossing van de bovenstaande problematiek (zie voorgaande aspecten).

Antwoord gemeente

In onderstaande tekst beantwoordt de gemeente de reactie van vooroverlegpartner puntsgewijs:

- Ad 1. Aanleg nieuwe natuur op basis van Herstelplan “Beschermd natuurmonument De Raaphof”*

Uitgangspunt voor de gemeente is dat in onderhavige situatie in eerste instantie sprake is van een bestaande situatie. Het bebouwde deel van het terrein valt binnen de provinciale rode contour en is door de provincie aangewezen als bestaand ‘bedrijventerrein stedelijk gebied’. Herontwikkeling tot een regulier bedrijventerrein is dan ook in overeenstemming met het provinciale beleid.

Voorts vallen de door vooroverlegpartner bedoelde zoeklocaties voor compensatie/mitigatie, zoals weergegeven in figuur 3 (blz. 7) van het Herstelplan, voor zover is na te gaan buiten de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan.

- Ad 2. Aanleg nieuwe natuur op basis van compensatieprogramma van Rijkswaterstaat*
De gronden, zoals bedoeld in het compensatieprogramma voor de verbreding van de A12, liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Raaphof'. Het in dit bestemmingsplan opgenomen planologische gebruikskader staat daarmee niet in de weg aan het afgesproken compensatieprogramma. Overigens is de betreffende ondernemer op het terrein De Raaphof bereid op zijn gronden (gelegen buiten het plangebied) de gewenste bosaanplant te (laten) realiseren. De inspanningsverplichting voor dit compensatieprogramma ligt bij de provinciale overheid. Als de provincie de betreffende ondernemer en tevens Staatsbosbeheer (die voor de provincie werkt) met concrete plannen voor actie benadert, draagt de zittende ondernemer in overleg met Staatsbosbeheer zorg voor de gewenste bosaanplant;
- Ad 3. + Ad 4. Uitstoot stikstof en opstellen integraal plan ter mitigatie en compensatie van negatieve effecten*
Voor de beantwoording van deze delen van de vooroverlegreactie wordt hier verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 'Bunnick Let Op Uw Saec'. Zie paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente', Ad 6. 'Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos';
- Ad 5. Ontsluitingsproblematiek van Raaphofse Bos ten behoeve van beheer*
Inmiddels heeft overleg plaatsgevonden tussen de betreffende ondernemer op het terrein De Raaphof, Staatsbosbeheer en de gemeente. Mede naar aanleiding van dit overleg is overeengekomen dat het inmiddels opgestelde landschappelijk inrichtingsplan ruimte moet bieden aan een ontsluiting(spad) voor het onderhoud aan het Raaphofse Bos. Tussen partijen is overeengekomen dat Staatsbosbeheer een zogeheten juridisch 'recht van overpad' krijgt over dit ontsluitingspad;
- Ad 6. Verzoek om overleg*
Het bedoelde overleg heeft inmiddels in goede orde plaatsgevonden. Indien nodig zijn alle partijen in de toekomst tot nader overleg bereid.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen. Hierin is het ontsluitingspad voor het onderhoud aan het Raaphofse Bos opgenomen. In dit hoofdstuk is het inrichtingsplan weergegeven en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet.

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

3.3 Veiligheidsregio Utrecht

Samenvatting van de reactie uit het vooroverleg

De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *Het nog uitbrengen van definitief advies;*
Vooroverlegpartner geeft aan dat dit nog volgt wanneer de verplichte onderzoeken ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan in z'n geheel zijn uitgevoerd en het veiligheidsaspect volledig in het bestemmingsplan is verwerkt;
2. *Advies met betrekking tot bluswatervoorziening;*
Vooroverlegpartner adviseert om het gehele plan te laten voldoen aan de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid alsmede aan het Bouwbesluit 2012. Hieraan wordt al voldaan voor wat betreft blusvoorzieningen (aanwezigheid twee secundaire bluswatervoorzieningen);
3. *Advies met betrekking tot bereikbaarheid;*
Vooroverlegpartner adviseert hetzelfde als onder punt 2. In aanvulling daarop acht vooroverlegpartner de realisering van een goede verkeerscirculatie op het terrein noodzakelijk, dit in verband met de toekomstige ontwikkelingen en de daaraan gekoppelde grote aantallen bezoekers. Daarom is voor het gehele terrein de aanleg gewenst van een nieuwe (tweede) ontsluitingsroute naar de N-229 (Schoudermantel / provinciale weg).

Antwoord gemeente

In onderstaande tekst beantwoordt de gemeente de reactie van vooroverlegpartner puntsgewijs:

- Ad 1. Het nog uitbrengen van definitief advies*
Inmiddels hebben alle onderzoeken plaatsgevonden en zijn de resultaten daarvan verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Vooroverlegpartner kan nu kennis nemen van het ontwerp-bestemmingsplan en naar aanleiding daarvan zijn definitieve advies uitbrengen.
Uit het onderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied blijkt dat een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven conform artikel 8 lid 2 sub a. van het ontwerpbesluit 'Externe veiligheid transportroutes'. Het groepsrisico bedraagt namelijk minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.
- Ad 2. Advies met betrekking tot bluswatervoorziening*
De gemeente neemt deze opmerking van vooroverlegpartner voor kennisgeving aan;
- Ad 3. Advies met betrekking tot bereikbaarheid*
De gemeente kan in het kader van dit bestemmingsplan vooralsnog geen definitieve uitspraken doen ten aanzien van de interne verkeerscirculatie op het bedrijventerrein voor wat betreft het *reguliere* verkeer. De aanleg van een permanente tweede ontsluiting op de N229, ongeveer ter plaatse van / nabij Schoudermantel 54, stuit op bezwaren bij de provincie. Daarnaast kan op deze plaats heel moeilijk

een tweede ontsluiting worden gerealiseerd in verband met te veel geluidhinder bij de woningen aan de overkant van de Schoudermantel en bij de woning aan Schoudermantel 54. Wél wordt hier naar aanleiding van het advies van vooroverlegpartner en op basis van overleg met politie en brandweer een calamiteitenontsluiting aangelegd. Deze valt samen met het pad ten behoeve van het onderhoud aan het Raaphofse Bos, waarvan Staatsbosbeheer gebruik kan maken. De calamiteitenontsluiting is (zichtbaar) opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan voor het terrein De Raaphof.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen, waarin tevens een calamiteitenontsluiting is opgenomen. In dit hoofdstuk is het inrichtingsplan weergegeven en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet.

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn, waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan met calamiteitenontsluiting moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

De overige wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben ambtshalve plaatsgevonden.

3.4 Natuur en Milieufederatie Utrecht

Samenvatting van de reactie uit het vooroverleg

De vooroverlegreactie van de Natuur en Milieufederatie Utrecht heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *De functionele en ruimtelijke uitbreidingsruimte, die het bestemmingsplan biedt;*
Vooroverlegpartner kan zich niet met deze uitbreidingsmogelijkheden verenigen. Het geplande bedrijventerrein ligt immers niet in zijn geheel binnen de rode contour, wat niet in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Ingevolge de PRV dienen namelijk ook onbebouwde gronden van een bedrijf of bedrijventerrein zich binnen de rode contour te bevinden. Daarnaast voorzien de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de PRV de komende jaren niet in een uitbreiding van bedrijventerreinen (in de gemeente Bunnik);
2. *De ingevolge het bestemmingsplan toegestane zware bedrijfsactiviteiten;*
Vooroverlegpartner kan niet instemmen met het, in een groot deel van het plangebied, toestaan van bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dergelijke activiteiten behoren niet plaats te vinden op deze locatie in het buitengebied. Gezien de huidige situatie op het terrein De Raaphof, heeft de gemeente hier gedurende de afgelopen jaren wel allerlei, niet in het buitengebied passende, bedrijfsactiviteiten toegelaten;
3. *Wens tot uitsluitend toestaan van aan het buitengebied gelieerde functies;*
Vooroverlegpartner acht de 'specifieke vorm van bedrijf – veeverzamelplaats', zoals opgelegd aan het bedrijf van Kassing, in principe een passende bestemming. De onder punt 2. beschreven scheefgroei van niet passende functies kan aldus worden hersteld door deze functies te laten verdwijnen en het plangebied te bestemmen voor een aan het buitengebied gelieerde functie;
4. *De op grond van het bestemmingsplan toegestane bebouwingsmogelijkheden;*
Vooroverlegpartner brengt naar voren dat de omvang van het bouwvlak en de maximale bouwhoogten moeten worden afgestemd op de bestaande situatie;
5. *Het nog te verrichten ecologische onderzoek;*
Uit het feit dat dit onderzoek nog niet heeft plaatsgevonden, leidt vooroverlegpartner een onverschillige houding af tegenover het natuurmonument De Raaphof. Eventuele uit het onderzoek naar voren komende randvoorwaarden kunnen nu (achteraf) moeilijk worden ingepast;
6. *Wens tot landschappelijke inpassing van terrein De Raaphof;*
De strook afschermdende beplanting, zoals opgenomen in de 'Onwikkelingsvisie', komt niet terug in het voorontwerp-bestemmingsplan. Vooroverlegpartner stelt voor om op de verbeelding rondom het terrein een strook afschermdende beplanting op te nemen en deze als 'Groen' te bestemmen.

Antwoord gemeente

In onderstaande tekst beantwoordt de gemeente de reactie van vooroverlegpartner puntsgewijs:

- Ad 1. De functionele en ruimtelijke uitbreidingsruimte die het bestemmingsplan biedt*
Vooroverlegpartner merkt terecht op dat de PRS en de PRV de komende jaren niet voorzien in een uitbreiding van bedrijventerreinen in de gemeente Bunnik. In

deze situatie gaat het echter om bestaand 'bedrijventerrein stedelijk gebied', zo is ook aangegeven in de PRS en PRV.

Verder geeft vooroverlegpartner terecht aan dat de bestemming 'Bedrijventerrein' de begrenzing overschrijdt van de rode contour, zoals deze is opgenomen in de PRS / PRV. De gemeente beschouwt de rode contour echter als een bebouwingscontour. De bebouwde / te bebouwen gronden op het terrein De Raaphof liggen binnen deze contour. De provincie heeft geparticipeerd in het gevoerde overleg ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en heeft tevens niet negatief gereageerd ten aanzien van dit aspect in haar vooroverlegreactie. Voorwaarde hiervoor is wel dat de achterzijde van het terrein landschappelijk wordt ingepast. Voorts is de oppervlakte van het bedrijventerrein in het (voor)ontwerp-bestemmingsplan al gereduceerd ten opzichte van de voorheen bestaande situatie. Dit heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een gemeentelijke handhavingsactie.

Ad 2. + Ad 3. De ingevolge het bestemmingsplan toegestane zware bedrijfsactiviteiten + de wens tot uitsluitend toestaan van aan het buitengebied gelieerde functies

Uitgangspunt voor de gemeente is dat in onderhavige situatie in eerste instantie sprake is van een *bestaande* situatie oftewel een *bestaand bedrijventerrein*. Dit betekent dat het terrein De Raaphof niet tot het buitengebied behoort. In het bestemmingsplan wordt in eerste instantie een planologisch-juridische regeling voorgestaan van de bestaande bedrijfsonderdelen. Daarnaast wordt ruimte geboden voor nieuwe initiatieven, die passend zijn op een regulier bedrijventerrein in de gemeente Bunnik. Voor een regulier bedrijventerrein volstaat milieucategorie 3.2. Voor het overige wordt hier verwezen naar paragraaf 2.2 onder 'Antwoord gemeente; Ad 2. De zeer vele gebruiksmogelijkheden op grond van het planologisch kader' én naar paragraaf 2.6 onder 'Antwoord gemeente; Ad 3. De in het voorontwerp-bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten'.

Ad 4. De op grond van het bestemmingsplan toegestane bouwmogelijkheden

Vooruitlopend op het bestemmingsplan, heeft de gemeenteraad op 15 december 2011 de 'Ontwikkelingsvisie De Raaphof' vastgesteld. De ontwikkelingsvisie vormt de onderlegger van het bestemmingsplan. In de ontwikkelingsvisie zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de toegestane bebouwing. Om het gebruik van het bedrijventerrein De Raaphof (binnen bepaalde ruimtelijke en milieuraandoorwaarden) te optimaliseren, wordt met dit bestemmingsplan aangesloten bij de uitgangspunten voor reguliere bedrijventerreinen binnen de gemeente Bunnik. Hierbij heeft de gemeente echter nadrukkelijk gekeken naar de fasering in hoogte in het plangebied en een goede landschappelijke inpassing richting het buitengebied. Voor het overige wordt hier verwezen naar paragraaf 2.1 onder 'Gemeentelijk antwoord; Ad 3. De toegestane bouwmogelijkheden op het bedrijventerrein'.

Ad 5. Het nog te verrichten ecologische onderzoek

De gemeente heeft vanaf het prille begin dat er plannen ontstonden over de mogelijkheid van een volwaardig bedrijventerrein aandacht besteed aan de verkeerssituatie in de directe en de bredere omgeving van het terrein De Raaphof. Hetzelfde geldt voor de consequenties van genoemde plannen voor het milieu. Het voorontwerp-bestemmingsplan behoeft dan ook niet op fundamentele punten te worden aangepast naar aanleiding van de inmiddels verrichte onderzoeken. Wel wordt de milieuvergunning van het veeoverslag- en transportbedrijf naar

beneden bijgesteld op basis van het inmiddels plaatsgevonden geur- en ecologieonderzoek. Bij deze laatste heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van het plan op het natuurmonument 'Raaphofse Bos'. Verder wordt hier verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 'Bunnick Let Op Uw Saeck'. Zie paragraaf 2.1 van voorliggende nota onder 'Antwoord gemeente', Ad 6. 'Onduidelijkheid over invloed bedrijfsmatige activiteiten op Raaphofse Bos'.

Ad 6. Wens tot landschappelijke inpassing van terrein De Raaphof

De gemeente erkent dat de strook afscherpende beplanting, zoals opgenomen in de 'Ontwikkelingsvisie', ten onrechte niet is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Bovendien deelt de gemeente de mening van vooroverleg-partner voor wat betreft de wens (noodzaak) tot landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Daarom heeft de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan laten opstellen. Hiervoor hebben het LOP, het BKP Kromme Rijngebied en het Gebiedskatern Rivierengebied van de provincie Utrecht als inspiratiebron gediend. Voor een nadere uiteenzetting van de hoofdlijnen van het inrichtingsplan wordt hier verwezen naar paragraaf 2.1 Onder 'Antwoord gemeente; Ad 5. De noodzaak van een goede landschappelijke inpassing'. Evenals bij andere gemeentelijke bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is het landschappelijk inrichtingsplan niet vertaald naar / verwerkt in de verbeelding (uitgezonderd de bestemming 'Groen'). Niettemin zijn de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing gegarandeerd. Partijen sluiten daarvoor namelijk een privaatrechtelijke overeenkomst af.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 aangegeven dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan heeft laten opstellen. In dit hoofdstuk is het inrichtingsplan opgenomen en worden het doel en de hoofdlijnen ervan uiteengezet.

In de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan is een bepaling opgenomen over de termijn waarbinnen het landschappelijk inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd. Hiervan gaat een signaalfunctie uit richting ondernemers.

De overige wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben ambtshalve plaatsgevonden.

3.5 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Samenvatting van de reactie uit het vooroverleg

De vooroverlegreactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. *De volledige en correcte overname van een eerder uitgebracht advies;*
Het betrof een informeel advies (d.d. 1 mei 2013) van vooroverlegpartner op basis van een informeel overleg tussen deze en de gemeente, aangevuld met een beoordeling van de situatie ter plaatse;
2. *Het voldoen van het plan aan het 'standstill principe';*
Het voorontwerp-bestemmingsplan voldoet daarmee aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het Hoogheemraadschap, die op basis daarvan positief adviseert over het plan. Het genoemde principe houdt in dat door het bestemmingsplan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:
 - Het juridisch verankeren van de bestaande situatie. Er zijn geen concrete ontwikkelingen gepland.
 - Het correct opnemen van alle wateraspecten op de verbeelding. Het bestemmingsplan voorziet tevens in het bestemmen van een nu nog onverhard deel van het terrein in 'bedrijventerrein'.
 - Het aanvragen van een vergunning op basis van de Keur bij het eventueel verharderen van dit deel van het terrein in de toekomst;
3. *(Blijvende) betrokkenheid van het Hoogheemraadschap bij het vervolgproces;*
Vooroverlegpartner gaat ervan uit dat de gemeente hiervoor zorg draagt. Tevens verzoekt vooroverlegpartner de gemeente om hem te informeren over de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

In onderstaande tekst beantwoordt de gemeente de reactie van vooroverlegpartner puntsgewijs:

Ad 1. + Ad 2. De volledige en correcte overname van een eerder uitgebracht advies + het voldoen van het plan aan het 'standstill principe

De gemeente neemt dit deel van de vooroverlegreactie voor kennisgeving aan.

Ad 3. (Blijvende) betrokkenheid van het Hoogheemraadschap bij het vervolgproces
De termijn van terinzagelegging van een vastgesteld bestemmingsplan bedraagt zes weken (en één dag). Deze fase is nu echter nog niet aan de orde. Na het voorontwerp-bestemmingsplan volgt eerst het ontwerp-bestemmingsplan, waartegen een ieder zienswijzen kan indienen tijdens de terinzagelegging ervan. Deze fase breekt nu aan. De gemeente zal het Hoogheemraadschap betrekken bij alle fasen van het bestemmingsplanproces. Vooroverlegpartner krijgt in elk stadium bericht van de aanpassingen in het bestemmingsplan en ontvangt dan tegelijkertijd een link naar het plan.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan.

3.6 N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting van de reactie uit het vooroverleg

De vooroverlegreactie van N.V. Nederlandse Gasunie heeft betrekking op het volgende aspect:

1. *Geen invloed van meest dichtbij gelegen leiding op verdere planontwikkeling;*
Het plangebied van het vooroverlegplan ligt namelijk buiten de 1%-letaliteitsgrens van deze leiding. Dit blijkt uit toetsing van het plan door de Gasunie aan het geldende Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Antwoord gemeente

De gemeente neemt de vooroverlegreactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4. Ambtelijke aanpassingen

4.1 Toelichting

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de toelichting verscheidene tekstuele aanpassingen doorgevoerd alsmede meerdere tekstonderdelen geactualiseerd. Naast het actualiseren van de tekst op enige ondergeschikte aspecten, gaat het hierbij in de eerste plaats om het *herschrijven van de verkeersparagrafen*. Dit heeft plaatsgevonden naar aanleiding van zeer recentelijke wijzigingen in het provinciale beleid en als gevolg van het uitvoeren van de mobiliteitsscan. De resultaten van de scan zijn in genoemde verkeersparagrafen verwerkt. In de tweede plaats heeft de gemeente *hoofdstuk 5 herschreven, waarin de randvoorwaarden van het plan aan de orde komen*. Dit is gebeurd naar aanleiding van de inmiddels plaatsgevonden (nadere) milieu-onderzoeken, waarvan de resultaten in het betreffende hoofdstuk zijn verwerkt. De relevante onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd. Daarnaast heeft de gemeente in het bestemmingsplan de *mogelijkheid tot oprichting van een tweede bedrijfswoning* opgenomen zonder dat daarvoor een nadere planologische procedure hoeft te worden doorlopen.

4.2 Planregels

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de planregels verscheidene tekstuele aanpassingen doorgevoerd alsmede enige tekstonderdelen geactualiseerd. Daarnaast is de *afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning* uit de planregels *verwijderd*, omdat deze woning in het ontwerp-bestemmingsplan rechtstreeks wordt toegestaan (zie onder 4.1). Wel is een *tweetal voorwaardelijke verplichtingen voor de realisering van deze tweede (bedrijfs)woning* aan de planregels *toegevoegd*. Tevens zijn de *planregels aangevuld met voorschriften omtrent de maximale dieraantallen*, die op enig moment op (een deel van) het bedrijventerrein aanwezig mogen zijn.

4.3 Verbeelding

Ter plaatse van de tweede (rechtstreeks) toegestane bedrijfswoning zijn op de verbeelding een bouwvlak en de bijbehorende aanduiding opgenomen