

GEMEENTE BUNNIK

BESTEMMINGSPLAN

Leemkolkweg 3-3a Werkhoven

Opdrachtnummer	: 99.276
ID-nummer	: NL.IMRO.0312.bpBNKleemkolkweg3-va01
Datum	: juli 2015
Versie	: 5
Auteurs	: mRO bv
Vastgesteld d.d.	: 9 juli 2015

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet van de toelichting	9
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Gebiedsbeschrijving	11
2.2	Plangebied en directe omgeving	12
3	BELEIDSKADER.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	PLANBESCHRIJVING.....	29
4.1	Het initiatief.....	29
4.2	Perceel Leemkolkweg 3	30
4.3	Perceel Leemkolkweg 3a.....	30
4.4	Landschappelijke inpassing	31
4.5	Vertaling in het bestemmingsplan	33
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	35
5.1	Geluid.....	35
5.2	Bodem.....	36
5.3	Luchtkwaliteit	37
5.4	Externe veiligheid	38
5.5	Bedrijven en milieuzonering	41
5.6	Water	43
5.7	Ecologie	45
5.8	Archeologie	47
5.9	Cultuurhistorie	49
5.10	Energie en duurzaamheid	49
6	JURIDISCHE ASPECTEN	51
6.1	Algemeen.....	51
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	52
6.3	Toelichting op de artikelen	52
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	57
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
8.1	Inspraak	59
8.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	59
8.3	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	59

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Leemkolkweg 3-3a te Werkhoven is voornemens om de bestaande bedrijfswoning op het perceel Leemkolkweg 3 te slopen en te vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. Hiervoor is in 2013 een verzoek bij de gemeente ingediend. Bij de beoordeling van dit verzoek is geconstateerd dat er binnen het bijbehorende agrarisch bouwvlak naast de te vervangen woning nóg een woning aanwezig is. Deze woning, gesitueerd op het perceel Leemkolkweg 3a, wordt als burgerwoning gebruikt. Beide woningen zijn al jaren geleden vergund en dus legaal op het perceel aanwezig.

Bij de voorbereidingen op de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Bunnik in 2004/2005 heeft een inventarisatie van de aanwezige gebouwen plaatsgevonden. Middels een enquête is aan bewoners van het buitengebied gevraagd welke elementen zich op hun perceel bevinden. De tweede (bedrijfs)woning is destijds niet aangemeld door de bewoners van de Leemkolkweg 3-3a. Ook bij de vaststelling van de reparatie van het bestemmingsplan buitengebied in 2011 is niet in beeld gekomen dat er een tweede (bedrijfs)woning op het perceel aanwezig is. Daarmee is deze (bedrijfs)woning tot twee keer toe onder het overgangsrecht gebracht. Concreet betekent dit dat dit gebouw bij sloop niet mag terugkeren. Gezien het feit dat deze tweede (bedrijfs)woning met een vergunning is gebouwd, is dit een ongewenste situatie.

Omdat ook de functie van het agrarisch bedrijf aan de Leemkolkweg 3-3a in de loop der tijd is gewijzigd (van melkvee-, varkens- en pluimveehouderij naar een grondgebonden veehouderij) is de gemeente in overleg getreden met de eigenaren/bewoners van de Leemkolkweg 3/3a. Doel is om de huidige en vergunde (agrarische) activiteiten te consolideren en hiervoor maatwerk te bieden en tegelijkertijd ook meer ruimtelijke kwaliteit te creëren in de vorm van landschappelijke inpassing van het perceel. Dit heeft geleid tot een vooroverlegplan, waarin:

- een deel van de agrarische bebouwing met een oppervlakte van 120 m2 wordt gesloopt;
- het agrarisch bouwvlak wordt verkleind;
- de situering van de (vergunde) paardenbak wordt aangepast;
- de woning aan de Leemkolkweg 3a wordt aangemerkt als een zogenaamde plattelandswoning;
- de ontwikkelingen landschappelijk worden ingepast overeenkomstig het advies van de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap.

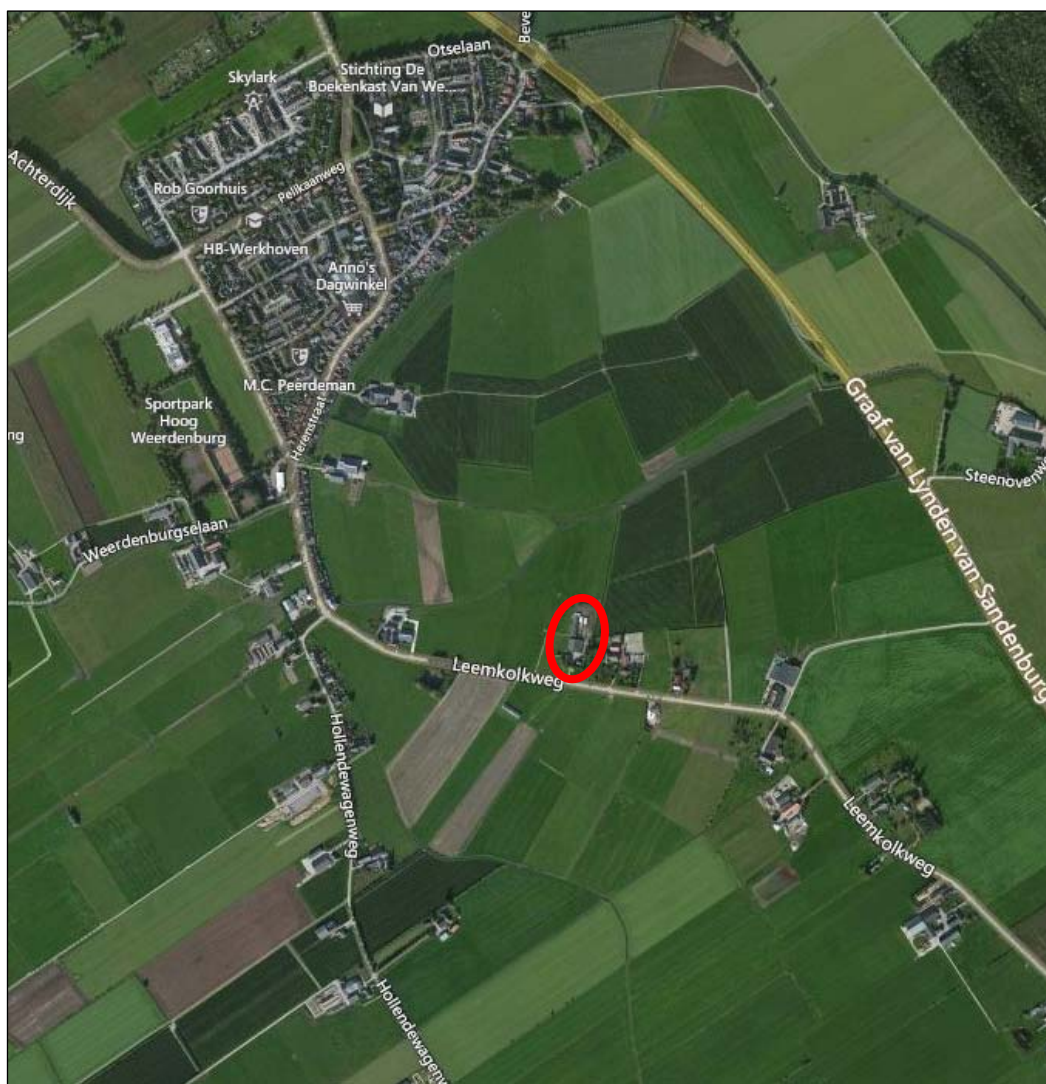
Voorliggend bestemmingsplan 'Leemkolkweg 3-3a Werkhoven' dient ertoe het gemeentebestuur van Bunnik, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de maatwerkoplossing van het betreffende agrarisch perceel in het buitengebied van de gemeente.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het agrarisch bouwvlak aan de Leemkolkweg 3/3a in het buitengebied van de gemeente Bunnik, net ten zuiden van de kern Werkhoven. Het plangebied omvat een gedeelte van het kadastrale perceel F 40 (Leemkolkweg 3) en het perceel F 41 (Leemkolkweg 3a). De planlocatie heeft een omvang van ca. 1,33 hectare en een overwegend agrarisch gebruik.

Aan de noord- en westzijde grenst het perceel aan agrarische gronden als onderdeel van het betreffende agrarische bedrijf. Het perceel Leemkolkweg 5 vormt de oostgrens. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Leemkolkweg.

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



Globale ligging van het plangebied op een luchtfoto (bron: BingMaps)



Begrenzing plangebied op de Grootchalige Basiskaart Nederland (in grijs) en Kadastrale kaart (in rood)

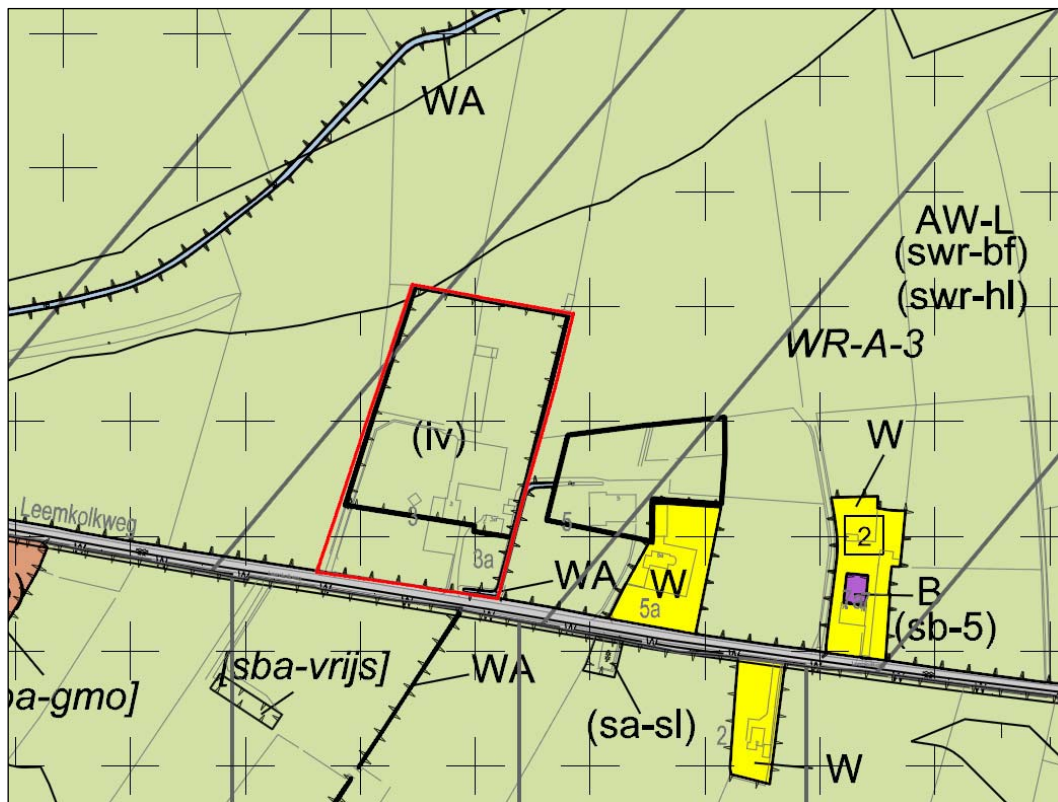
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' dat op 24 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Binnen het plangebied is ook een intensieve veehouderij toegestaan, omdat voor het betreffende perceel een gelijklopende aanduiding is opgenomen.

Verder is een tweetal specifiek aanduidingen opgenomen om de ter plaatse kenmerkende waarden in het landschap te beschermen. Het betreft de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - bodemreliëf' en 'specifieke vorm van waarde - half open landschap'.

Alle gebouwen, alsook bijbehorende voorzieningen zoals silo's, mestopslag, paardenbak, etc. dienen binnen het aangeduide bouwvlak opgericht te worden. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', inclusief plangebied (in rood)

Bovendien is er een gebiedsaanduiding van toepassing, te weten 'overige zone – landschapstype kromme rijen en oeverwallen'. Ter plaatse van deze aanduiding is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het aanwezige landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van dit type landschap.

Tot slot heeft een groot deel binnen het plangebied een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (kruisjes op bijgaande figuur) omdat het is gesitueerd in een hoog archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Deze onderzoekspllicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. In hoofdstuk 5.9 wordt nader op de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ingegaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De huidige bestemming en bijbehorende bouwregels op het perceel aan de Leemkolkweg 3/3a komen niet overeen met de feitelijke (vergunde) situatie en laten de beoogde herbouw van de bedrijfswoning aan de Leemkolkweg 3

niet toe. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, de locatie aan de Leemkolkweg 3/3a, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven.

2.1 Gebiedsbeschrijving

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

Naast bebouwing rondom pleinen, is het bouwen aan of langs structuurlijnen nog duidelijk te herkennen. Voor Werkhoven zijn de Herenstraat en de Beverweertseweg de belangrijkste structuurbepalende wegen. Op een kaart uit 1850 zijn beide wegen duidelijk te herkennen. In het verlengde van de Herenstraat vormen de Leemkolkweg en Hollende Wagenweg van oudsher een belangrijke verbinding met het achterliggende buitengebied. Ook is de Achterdijk op de historische kaart duidelijk waarneembaar.

De Leemkolkweg is een middeleeuwse ontginningsbasis voor Bisschopsgeer of Geer. In het verleden heette de weg Herikwijkerweg. De naam van de weg is afgeleid van het gebied 'de Leemkolk', waar de weg doorheen loopt en dat gelegen is binnen een oude Kromme Rijnbocht.



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

Het gebied ten zuidoosten van de kern Werkhoven maakt deel uit van het zogenaamde 'kromme rijn landschap'. Het betreft een (half) opengebied, waarin afwisselend weilanden, percelen laagstam- en hoogstamfruit en akkers voorkomen. In verband met de van oudsher aanwezige stroomruggen wisselen hoge en lage delen elkaar af.

De aanwezige agrarische bedrijven zijn in dit (half)open agrarisch landschap goed waarneembaar. De kavelstructuur, -inrichting en -grootte is onregelmatig. Het zijn in de regel compacte erven waarbij de bebouwing veelal dicht op elkaar staat. Ook de inrichting van de agrarische erven onderling verschilt. De boerderijen en schuren staan enerzijds dicht op de

weg, maar soms juist ook weer verder van de weg af. De erfbeplanting op de percelen is doorgaans niet uitgebreid. Enkele grote bomen, heggen en fruitbomen zijn karakteristiek voor dit gebied. Het 'groen' dat aanwezig is ligt vooral op de erfgrans of langs watergangen.

2.2 Plangebied en directe omgeving

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven heeft het plangebied betrekking op het agrarisch bedrijf en direct aangrenzende gronden aan de Leemkolkweg 3/3a. Tot een aantal jaren geleden betrof het een melkvee-, varkens- en pluimveehouderij met bijbehorende schuren en stallen. Inmiddels heeft er een verandering van diersoorten plaatsgevonden en is er sprake van een grondgebonden veehouderijbedrijf (schapen, jongvee en een aantal paarden).



Ligging en begrenzing van het plangebied op de ECW-luchtfoto

Op het perceel zijn diverse gebouwen aanwezig. Het betreft een tweetal boerderijwoningen, beiden georiënteerd op de Leemkolkweg, waarvan er een wordt gebruikt als bedrijfswoning (Leemkolkweg 3) en de ander als burgerwoning (Leemkolkweg 3a).

Verder is er een rundveeststal, een varkensstal, een pluimveeststal, een hooiberg (omgebouwd tot bijgebouw) en wat kleine schuurtjes op het erf aanwezig, evenals mestopslag en een paardenbak.

Direct grenzend aan de Leemkolkweg is in het zuidwesten van het perceel een jonge hoogstamboomgaard gesitueerd. Hier lopen ook diverse schapen.

Ook is er een paardenweitje aanwezig, evenals graslanden. Tussen de woning aan de Leemkolkweg 3a en de weg zijn de gronden in gebruik als tuin/gazon.

De erfbeplanting op het perceel bestaat uit enkele bomen, struiken en planten. Achterop het erf, in het noorden van het plangebied, staan fruitbomen in een groep en een rij.

Aan de noordoostzijde wordt het erf afgescheiden door een landschappelijke heg en een struweelbosje. Laatst genoemde is op het aangrenzende perceel gesitueerd, te oosten van het plangebied. Hier is eveneens een agrarisch bedrijf (Leemkolkweg 5) aanwezig.

Beide woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Leemkolkweg. Ten noorden en westen van de aanwezige boomgaard en bijbehorend weitje is een kavelpad aanwezig die de agrarische bedrijfsgebouwen op de Leemkolkweg ontsluit.

Omdat de bebouwing relatief compact op het erf aan de Leemkolkweg 3/3a gesitueerd is, zorgen diverse zichtlijnen vanaf de Leemkolkweg naar het achterliggende krommerijng gebied voor een goede beleving van dit (half) open landschap. In bijgaande figuren is de bestaande structuur van het plangebied en de directe omgeving in beeld gebracht.



*Bestaande structuur van het plangebied en de directe omgeving
(bron: Landschappelijke uitgangspunten Leemkolkweg 3 te Werkhoven,
landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap)*



Zichtlijnen in het landschap



Openheid vs geslotenheid in en nabij het plangebied

(bron: Landschappelijke uitgangspunten Leemkolkweg 3 te Werkhoven,
landschapscöördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

3 BELEIDSKADER

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Met de vormverandering van het bestaande agrarisch bouwvlak aan de Leemkolkweg 3/3a, alsook een kleinschalige functiewijziging op het perceel (o.a. plattelandswoning), in combinatie met een landschappelijke inpassing van het erf, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke

belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

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

Gelet op de ligging van het plangebied, alsmede de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.6 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Wet Plattelandswoning

Per 1 januari 2013 wordt op basis van de "Wet plattelandswoning" de mogelijkheid geboden om aan voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan een speciale status te geven.

Met de 'Wet plattelandswoningen' wordt het immers mogelijk een (boerderij)woning te bewonen die geen deel meer uitmaakt van het boerenbedrijf. De bedrijfswoning wordt als het ware afgesplitst van het agrarisch bedrijf waar het voorheen toe behoorde.

Het afsplitsen van bedrijfswoningen kan uitkomst bieden voor knelpunten tussen agrarische bedrijven en (gewenste) burgerwoningen in het buitengebied. Zonder deze wet kunnen bedrijfswoningen worden bestemd voor gebruik als burgerwoning zonder effecten voor het agrarisch bedrijf. Het bestemmen van bedrijfswoning naar burgerwoning is in veel gevallen namelijk niet mogelijk in verband met het feit dat de burgerwoning beschermd dient te worden tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf waartoe de woning eerst behoorde. Aan de wettelijke afstandsmaat kan immers niet zonder meer worden voldaan.

Met de 'Wet plattelandswoningen' is hierin verandering gekomen. De wet regelt enerzijds dat de milieunormen die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van het betreffende agrarische bedrijf ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst van hetzelfde agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken geldt bij burgerwoningen. De bewoners van een plattelandswoning genieten dus geen bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde.

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt ingespeeld op de mogelijkheden die de wet biedt. In paragraaf 4.3 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.5 Overig wettelijk kader

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

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

Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Het ruimtelijk beleid gaat uit van drie pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Vooraf laatstgenoemde is voor dit plan van belang.

Algemene beleidslijn landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied

en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Daarbij gaat het dan om:

Kwaliteitsontwikkeling (rood-voor-groen)

In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave waar omzetting van landbouwgrond naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om:

- kernrandzones waarbij ruimte moet zijn voor stedelijke (gelieerde) functies en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd;
- recreatiezones waar sprake is van een recreatieve opgave die ook door rood-voor-groenconstructies moet kunnen worden gerealiseerd;
- gebieden binnen en direct grenzend aan de groene contour, waar nieuwe natuurgebieden met behulp van alternatieve financieringsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd.

Buiten deze gebieden is de inzet van rood-voor-groen niet mogelijk, behoudens kleinschalige verbetering vanuit bestaande bouwpercelen.

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie.

Stedelijke functies in het landelijk gebied

Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. De provincie biedt hier ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name het landschap, voldoende is geborgd.

Kernrandzone

Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitloopgebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. Het plangebied is in de PRS aangeduid als kernrandzone. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richt de provincie het beleid op het in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies. De provincie verwacht van gemeenten dat zij voor hun kernrandzone(s) een integrale visie en specifiek beleid ontwikkelen, waarin de omvang van de kernrandzone wordt begrensd en de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden worden afgewogen.

Landschap

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom beschermt de provincie de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de provincie. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Het plangebied behoort tot het landschap Rivierengebied. Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied verschillende accenten.

Landbouw

Het plangebied is thans een landbouwgebied en is in de PRS ook als zodanig aangeduid. In de landbouwgebieden bevindt zich vooral melkveehouderij en (koudegrond) fruitteelt. Deze biedt de provincie binnen voorwaarden van milieu, biodiversiteit en landschap voldoende groeiruimte. In de landbouwgebieden is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Het beleid voor andere dan agrarische functies is vooral gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden.

In de landbouwgebieden wordt de agrariërs ruimte geboden voor verbreding en innovatie (waaronder ook productie van duurzame energie). Andere agrarische ondernemers mogen geen hinder ondervinden van de verbredingstak. Het is van belang dat de nevenactiviteit ondergeschikt blijft aan de agrarische hoofdfunctie en in hoofdzaak plaats vindt binnen de bestaande bebouwing.

Landbouwkerngebied

Het plangebied is in de PRS aangeduid als landbouwkerngebied. Deze gebieden zijn de gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren voor de wereldmarkt en/of de Randstedelijke markt en de gebieden waar de provincie het vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk vindt dat de landbouw de hoofdgebruiker en – beheerder blijft.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen), te weten:

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie.

Voor de thema's 'Cultureel erfgoed', 'Landelijk gebied' en 'Landschap' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 en 5.9.

Landelijk gebied

Voor het landelijk gebied, en dus voor het plangebied, zijn diverse regels opgenomen in de PRV. Een groot deel daarvan heeft betrekking op (het tegengaan van) de verstedelijking van het landelijk gebied. In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van versterking dan ook alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar.

Omdat met voorliggend plan een maatwerkoplossing wordt beoogd voor het bestaande agrarisch perceel aan de Leemkolkweg 3-3a in het buitengebied van de gemeente Bunnik, waarbij de bestaande bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' behouden blijft, past het plan binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid. Ook worden er geen extra vierkante meters bebouwing toegestaan, sterker, het agrarisch bouwvlak en daarmee de bouwmogelijkheden worden ten opzichte van de huidige situatie beperkt.

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het landschap Rivierengebied met de volgende kernkwaliteiten:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Een bestemmingsplan dient in dit kader regels ter bescherming en versterking van de voorkomende kernkwaliteiten te bevatten. In de toelichting van het plan dient hiervan een beschrijving te worden opgenomen.

Zoals uit hoofdstuk 2 van deze plantoelichting blijkt ligt het plangebied in een (half) opengebied, waarin afwisselend weilanden, percelen laagstam- en hoogstamfruit en akkers voorkomen. In verband met de van oudsher aanwezige stroomruggen wisselen hoge en lage delen elkaar af. Ter bescherming van dit landschap is in lijn met de plansystematiek voor het buitengebied van de gemeente Bunnik in dit bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'Kromme Rijn en oeverwallen' opgenomen. In de bijbehorende planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van dit landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met dit landschapstype. Ter bescherming van deze waarden is een vergunningstelsel in het leven geroepen. Werken en/of werkzaamheden die de landschapswaarden kunnen aantasten zijn daarmee vergunningplichtig.

Om de bestaande landschappelijke kwaliteiten te behouden, aan te vullen en te versterken is voor het betreffende perceel overeenkomstig het advies van de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap bovendien een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Aardkundige waarden

Tot slot is het plangebied gesitueerd in een gebied dat in de PRV is aangeduid met 'aardkundige waarden'.

Omdat de aanduiding 'aardkundige waarden' vooral betrekking heeft op de Kromme Rijn en aangrenzende oevers en ter plaatste sowieso niet zonder meer groundbewerkingen mogen worden uitgevoerd en de landschapswaarden reeds beschermd zijn (zie hierboven), is geen extra bescherming voor dit aspect in het bestemmingsplan opgenomen.

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Bunnik. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt dat het gebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied en /of 'beschermingszone drinkwaterwinning' ligt.

In paragraaf 5.6 van deze plantoelichting wordt nader ingegaan op de overige wateraspecten in het plangebied.

3.2.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater.

De gemeente Bunnik heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2012 (zie paragraaf 3.4.6).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe het waterschap deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in haar beheergebied kan uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder bevat het plan een overzicht van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe het waterschap die wil bereiken.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen. De beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De vernieuwende projecten hebben als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Hierbij gaat het om urgente vraagstukken, complexe samenwerking met andere maatschappelijke partijen en een groot waterschapsbelang met een grote impact op de lokale bevolking en het bedrijfsleven. De vernieuwende projecten zijn:

- Veenweidegebied;
- Europese Kaderrichtlijn Water;
- Samenwerken in de waterketen;
- (Her-) ontwikkeling rioolzuiveringsinstallatie Utrecht;
- Wateropgave Oude rijn;
- Inrichting Rijnenburg;
- Kromme Rijn Natuurlijk.

In zijn algemeen geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. In paragraaf 5.6 van deze toelichting, de zogenaamde “waterparagraaf”, wordt ingegaan op de relatie met het plangebied.

3.3.2 Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050).

In paragraaf 5.6 van deze toelichting, de zogenaamde “waterparagraaf”, wordt ingegaan op de relatie met het plangebied.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009)

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

1. Waarborgen van het cultureel erfgoed en een goede leefomgeving voor toekomstige generaties door functies op adequate wijze te situeren en vorm te geven;
2. Versterken van de identiteit en beleefbaarheid van het landschap;

3. Stimuleren van de betrokkenheid (inhoudelijk en financieel) van de burger bij de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving en stimuleren van lokale en regionale initiatieven voor verbetering van het landschap;
4. Vormen van een helder referentiekader vanuit de landschapskwaliteit voor beoordeling van en advisering over nieuwe ontwikkelingen;
5. Versterken van de (be)leefbaarheid van het buitengebied.

In het LOP zijn landschapsstrategieën gedefinieerd en een landschaps- en natuurvisie opgenomen en in samenhang met elkaar nader uitgewerkt voor verschillende deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn kernkwaliteiten benoemd. Het plangebied behoort tot het deelgebied Kromme Rijngebied en daarbinnen tot het gebied 'Oeverwallen en kommen Kromme Rijn'.

Voor oeverwallen en kommen worden de volgende kernkwaliteiten genoemd:

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

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

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

Om de bestaande landschappelijke kwaliteiten te behouden, aan te vullen en te versterken is voor het betreffende perceel overeenkomstig het advies van de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het navolgende hoofdstuk wordt hierop nader ingegaan.

3.3.4 Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied +

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

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

Het Beeldkwaliteitplan gaat in op de ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de omgeving, de erfinrichting en de visuele kenmerken van het landschap en geeft informatie over hoe nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk kunnen worden ingepast in het Kromme Rijnlandschap.

Naast het rapport hebben de gemeenten verschillende folders ontwikkeld waarin per landschapstype beknopte informatie wordt gegeven over de gewenste beeldkwaliteit. Zoals reeds genoemd is door de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het plangebied opgesteld dat deel uitmaakt van de voorliggende plannen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Bunnik

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

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

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

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

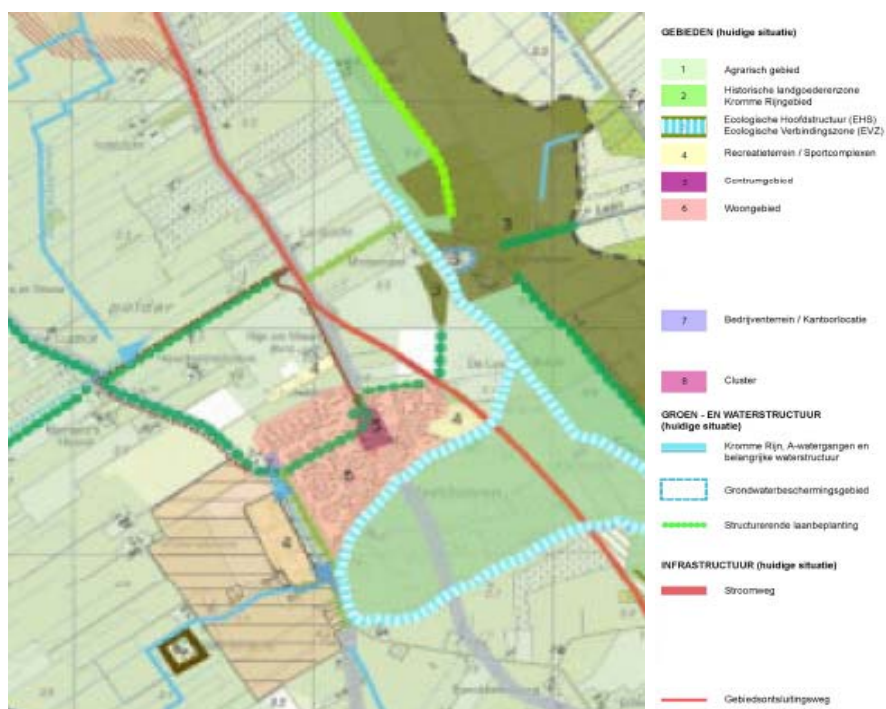
De gemeente wil de identiteit van het buitengebied versterken. Ruimtelijke cultuurhistorische dragers zijn hierbij van belang. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van deze dragers wil men behouden en waar mogelijk vergroten. Ook in de toekomst wenst de gemeente actief te blijven werken aan het behoud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

3.4.2 Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015

Het structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015 is op 31 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt de ruimtelijke component van de Toekomstvisie Bunnik uit 2004 en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010. In het structuurplan wordt aangegeven dat de komende jaren vele veranderingen in de gemeente Bunnik op stapel staan. Er worden ingrijpende aanpassingen van de infrastructuur voorbereid en er bestaan ideeën voor een versterking van de werkgelegenheid en woningbouwopgave.

Specifiek voor het agrarisch gebied worden geen concrete doelen aangegeven. Wel wordt gesteld dat de agrarische sector in dit gebied voorrang geniet boven andere ontwikkelingen. Voorwaarde is wel dat de agrarische

ondernemers de versterking van de beeldkwaliteit en identiteit van het landschap kunnen realiseren. Verder wordt gesteld dat agrarische bedrijfsbeëindiging niet automatisch tot minder agrarische grond leidt, aangezien de overblijvende agrarische bedrijven meer grond nodig hebben. Als agrarische gebouwen hun functie verliezen is functieverandering naar recreatie, toerisme en bijzondere woonvormen is mogelijk. Daarbij dient wel de beeldkwaliteit versterkt te worden.



Uitsnede plankaart Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015

De beoogde maatwerkoplossing voor het perceel aan de Leemkolkweg 3-3a staat het gestelde in het gemeentelijk structuurplan niet in de weg.

3.4.3 Waterplan Bunnik

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

Als speerpunten zijn in het Waterplan geformuleerd:

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

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

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

3.4.4 Welstandsnota

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

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

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

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied en daarbinnen van het deelgebied 'landelijk stroomruglint'. Hiervoor geldt het 'plus welstandsniveau'. Voor de welstandscriteria die daarbij horen wordt verwezen naar de

‘Welstandsnota Bunnik’. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient hiermee rekening gehouden te worden.

3.4.5 Archeologie- / monumentenbeleid

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

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

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Zoals in de inleiding van deze plantoelichting reeds is aangegeven, is de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Leemkolkweg 3/3a te Werkhoven voornemens om de bestaande bedrijfswoning op het perceel Leemkolkweg 3 te slopen en te vervangen door een nieuwe bedrijfswoning.

Omdat binnen het bijbehorende agrarisch bouwvlak naast de te vervangen bedrijfswoning nóg een (vergunde) woning aanwezig is, en het feit dat de functie van het agrarisch bedrijf in de loop der tijd is gewijzigd (van melkvee-, varkens- en pluimveehouderij naar een grondgebonden veehouderij), is een vooroverlegplan opgesteld waarin de volgende aspecten aan de orde komen:

- de bestaande bedrijfswoning (Leemkolkweg 3) wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht;
- de aanduiding 'intensieve veehouderij' dient verwijderd te worden;
- de bestaande tweede woning (Leemkolkweg 3a) wordt omgezet in een zogenaamde plattelandswoning;
- het aantal vierkante meters bedrijfsgebouwen wordt verkleind;
- de situering van de (vergunde) paardenbak wordt aangepast;
- het agrarisch bouwvlak dient aangepast, c.q. verkleind te worden;
- het ensemble dient landschappelijk ingepast te worden.



*Inrichtingsschets /
Landschappelijke inpassing
perceel Leemkolkweg 3-3a te
Werkhoven*

*(bron: Landschappelijke
uitgangspunten Leemkolkweg 3
te Werkhoven,
landschapscoördinator
Stuurgroep Kromme
Rijnlandschap)*

Op grond van het bovenstaande is door de landschaps-coördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap een inrichtingsplan opgesteld. In bijgaande figuur (vorige bladzijde) is dit inzichtelijk gemaakt.

4.2 Perceel Leemkolkweg 3

Hoewel voor de te vervangen bedrijfswoning nog geen bouwplan is opgesteld, c.q. is ingediend, is het de bedoeling dat deze nieuwe bedrijfswoning op dezelfde locatie als de bestaande bedrijfswoning op het perceel Leemkolkweg 3 wordt opgericht. De goot- en bouwhoogte zullen niet hoger worden dan wat op grond van het huidige bestemmingsplan 'Bunnik Buitengebied 2011' is toegestaan. Deze bedragen maximaal 4,5 respectievelijk 8 meter.

Direct achter de te vervangen bedrijfswoning is een stal met een omvang van ca. 600 m² aanwezig. Deze blijft ook in de toekomstige situatie staan. In een deel van deze stal, waar vroeger kraamzeugen en gespeende waren gehuisvest, zijn inmiddels een aantal paardenboxen gerealiseerd.

Achterop het terrein is een stal met een omvang van ca. 400 m² aanwezig. Hiervoor in de plaats zal een nieuwe (kleinere) stal worden opgericht. De overige gebouwen op het perceel Leemkolkweg 3, zoals de hooiberg in het westen op het terrein welke is omgebouwd tot bijgebouw, blijven bestaan. Daarmee zal de oppervlakte aan agrarische bebouwing ten opzichte van de huidige situatie met een oppervlakte van ca. 120 m² afnemen.

Parallel aan de te vervangen schuur is in de huidige situatie een tweetal sleuvsilo's aanwezig. De meest westelijke sleuvsilo blijft in de toekomstige situatie behouden. De oostelijke sleuvsilo wordt verwijderd. Ter hoogte van deze sleuvsilo zal het terrein zodanig worden heringericht dat ruimte ontstaat voor een nieuw aan te leggen paardenbak (buitenrijbaan).

Ten zijden van deze paardenbak is ruimte voor een mestplaat. Het betreft in dit kader een reeds bestaande mestplaat, gelegen op relatief korte afstand van de perceelsgrens met Leemkolkweg 5.

4.3 Perceel Leemkolkweg 3a

Op het perceel Leemkolkweg 3a is in de huidige situatie ook een boerderijwoning aanwezig. Deze wordt als burgerwoning gebruikt. Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven, is deze woning bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied in 2011 tot twee keer toe onder het overgangsrecht gebracht, terwijl de woning wel met een vergunning is gebouwd en dus legaal op het perceel aanwezig is.

Om deze ongewenste situatie te herstellen is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die de "Wet plattelandswoning" biedt, welke per 1 januari 2013 in werking getreden.

Op basis van deze wet is het toegestaan om voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan aan te duiden als 'plattelandswoning'. De woning houdt dan een agrarische bestemming, maar de bewoners hoeven niet langer een relatie / binding te hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. Plattelandswoningen zijn dus woningen die

oorspronkelijk tot het agrarisch bedrijf horen, maar inmiddels als burgerwoning worden gebruikt.

Tegelijkertijd regelt de bovengenoemde wet dat de milieunormen die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van het betreffende agrarische bedrijf ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst van hetzelfde agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken geldt bij burgerwoningen. De bewoners van een plattelandswoning genieten dus geen bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde.

Daarbij moet wel het volgende in ogenschouw genomen worden. Het aanduiden van een plattelandswoning biedt alleen soelaas voor de voormalige bedrijfswoning van het eigen bedrijf, in dit geval dus het agrarisch bedrijf op het perceel Leemkolkweg 3. Het op korte afstand gesitueerde agrarische bedrijf van de buren (Leemkolkweg 5), wordt daarmee niet geholpen. Voor het bedrijf van de buren blijft de plattelandswoning gelden als 'woning van derden' met de bijbehorende beschermingsregeling. De buren moesten in hun bedrijfsvoering al rekening houden met deze 'bedrijfswoning van derden' en moeten dat met een aanduiding 'plattelandswoning' nog steeds. Voor die woning, ook al is deze bestemd als plattelandswoning, gelden de normale milieunormen en eisen vanuit de milieuwetgeving.

4.4 Landschappelijke inpassing

Aan de hand van een landschapsanalyse voor het perceel Leemkolkweg 3-3a zijn door de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap diverse kwaliteiten en uitgangspunten geformuleerd. Dit heeft geresulteerd in een inrichtingsplan voor het perceel Leemkolkweg 3-3a, waarin ook is ingegaan op de landschappelijke inpassing van het perceel.

De belangrijkste aspecten uit dit plan (Landschappelijke uitgangspunten Leemkolkweg 3 te Werkhoven, concept 2, 21 juli 2014) worden hieronder opgesomd.

Kwaliteiten van het erf

- De plaatsing van het erf, dat wat verder weggelegen is aan het lint van de Leemkolkweg.
- Het compacte erf in de openheid van het krommerijnlandschap.
- Aanwezigheid van bomen en landschappelijke heggen in de voortuin.
- De aanwezigheid van een jonge hoogstamboomgaard die nog uitgebreid kan worden.
- Mogelijkheid om de landschappelijk invulling meer vorm te geven.
- De herkenbaarheid van het erf als boerenbedrijf met de bijbehorende componenten.

Uitgangspunten landschap en groen algemeen

Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken. Daarbij dient gebruik gemaakt te worden van componenten en elementen die in de streek gebruikelijk zijn. Concreet betekent dit dat het gebruik van coniferen niet is toegestaan en bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk tegengegaan moet worden.

Landschappelijke hagen of singels zijn gewenst met fruitbomen /noten of solitaire bomen. Deze dienen overwegend in de lengterichting geplaatst te worden. De bestaande singels dienen daarbij gerespecteerd te worden; enerzijds uitlaten groeien tot bomenrijen en anderzijds het struweel er tussen verjongen om een gesloten singel te krijgen.

Het gebruik van enkele hoogstambomen of een kleine boomgaard kan prima. De keuze van welke soorten hoogstamfruit worden gebruikt, kan nog nader worden uitgewerkt.

Indien hagen worden toegepast, dan passen bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn goed in het landschap. Als boom doet in deze streek de walnoot, de es, de iep, de linde, wilg of zomereik het goed. Populieren kunnen ook goed, mits ze de ruimte krijgen.

Landschappelijke inrichting van het perceel Leemkolkweg 3-3a

Oostzijde

De oostzijde van het perceel is reeds voldoende groen en landschappelijk ingepast. Dit komt vooral door de reeds aanwezige erfbeplanting op het aangrenzende perceel Leemkolkweg 5.

Noordzijde

De reeds aanwezige fruitbomen op de noordelijke grens van het bouwperceel blijven staan en worden aangevuld zodat een (fruit)bomenrij ontstaat.

Westzijde

Ten westen van de nieuw op te richten stal / schuur wordt een (fruit)bomenrij of houtsingel aangeplant. Deze wordt in de lengterichting geplaatst en 'verzacht' daarmee de nieuw op te richten agrarische bedrijfsbebouwing. Indien gekozen wordt voor een houtsingel dan wordt voorgesteld om boomvormers en struweelvormers gemengd aan te planten.

Zuidwestzijde

De reeds aanwezige hoogstamboomgaard wordt met een aantal hoogstammen aangevuld waardoor de plantafstand wordt verkleind. Hierdoor krijgt de boomgaard meer volume en stevigheid.

Zuidzijde

De aanwezige bomen in de tuin zorgen reeds voor een goede landschappelijke inpassing ter plaatse. Wanneer een boom



*Principe nieuwe beplanting
(bron: Landschappelijke uitgangspunten
Leemkolkweg 3 te Werkhoven)*

doodgaat wordt voorgesteld om deze terug te planten met een landschappelijke soort, zoals zomereik, Es, iep, linde of walnoot. Ook de heg die er nu staat kan nog lang mee en zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Voorgesteld wordt dan ook om deze te laten staan.

Verder kan in de tuin zelf wat meer accent gelegd worden op typisch landschappelijk beplanting of boerenplanten, in de vorm van pioenrozen, dahlia's bessenstruiken, etc.

De initiatiefnemer heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de landschappelijke uitgangspunten en bijbehorende inrichtingschets van de landschapscoördinator.

Bij de uitwerking van de plannen zal aanvullend advies worden gevraagd met betrekking tot de definitieve beplanting en bijbehorende aantallen.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Voor het gehele plangebied, betrekking hebbend op zowel het perceel Leemkolkweg 3 alsook Leemkolkweg 3a, is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' (AW-L) opgenomen. Daarmee is aangesloten bij de geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', met dien verstande dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' is verwijderd. Binnen deze bestemming is grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan, evenals extensieve openluchtrecreatie (zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen), standplaatsen voor kampeermiddelen en detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten. Ook bijbehorende voorzieningen zoals afschermende en andere groenvoorzieningen, perceelsoentluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen zijn toegestaan.

Het betreffende agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak op maat gekregen. Het bouwvlak is daarbij qua vorm en grootte zoveel mogelijk afgestemd op het inrichtingsplan voor het gebied (zie paragraaf 4.1). Alle gebouwen, alsook bijbehorende voorzieningen zoals silo's, mestopslag, paardenbak, etc. liggen binnen dit bouwvlak. De omvang van het agrarisch bouwvlak bedraagt nu ca. 6.300 m² (was ca. 1 hectare). Binnen het agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan en heeft in dit geval betrekking op de (te vernieuwen) bedrijfswoning op het perceel Leemkolkweg 3.

Specifiek voor de woning op het perceel Leemkolkweg 3a is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' (sw-plw) opgenomen, waarmee een relatie is gelegd met de 'Wet plattelandswoning'.

Ook is de beoogde buitenrijbaan / paardenbak achter op het perceel nader op de verbeelding aangeduid, middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – buitenrijbaan' (sa-bui).

Verder genieten de bestaande en te ontwikkelen landschapswaarden in deze bestemming bescherming, in die zin dat er bij het agrarisch gebruik rekening moet worden gehouden met aanwezige waarden, zoals landschapselementen, (half)openheid, verkaveling e.d.

In een groot deel van het buitengebied van Bunnik is immers sprake van landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn in het buitengebied van de

gemeente Bunnik verschillende landschapstypen met kenmerkende kwaliteiten onderscheiden. De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn in het voorliggende bestemmingsplan in dit kader als 'Kromme Rijn en overwallen' getypeerd en aangemerkt.

Op de verbeelding is dit met een gebiedsaanduiding weergegeven en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van dit landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met dit landschapstype. Ter bescherming van deze waarden is een vergunningenstelsel van kracht. Werken en/of werkzaamheden die de landschapswaarden kunnen aantasten zijn daarmee vergunningplichtig. Deze systematiek sluit aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Voor de werkzaamheden om de landschappelijke inpassing van het plangebied mogelijk te maken geldt logischerwijs geen vergunningplicht. Sterker, er is juist een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan om de landschappelijke inpassing ook juridisch te borgen.



*Inrichtingsschets
Leemkolkweg 3-3a in relatie
tot de bestemmingen en
aanduidingen van het
voorliggende
bestemmingsplan, waarbij
het nieuwe agrarische
bouwvlak als een dikke
zwarte lijn is opgenomen*

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezondeerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen en/of gezondeerde bedrijventerreinen. Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

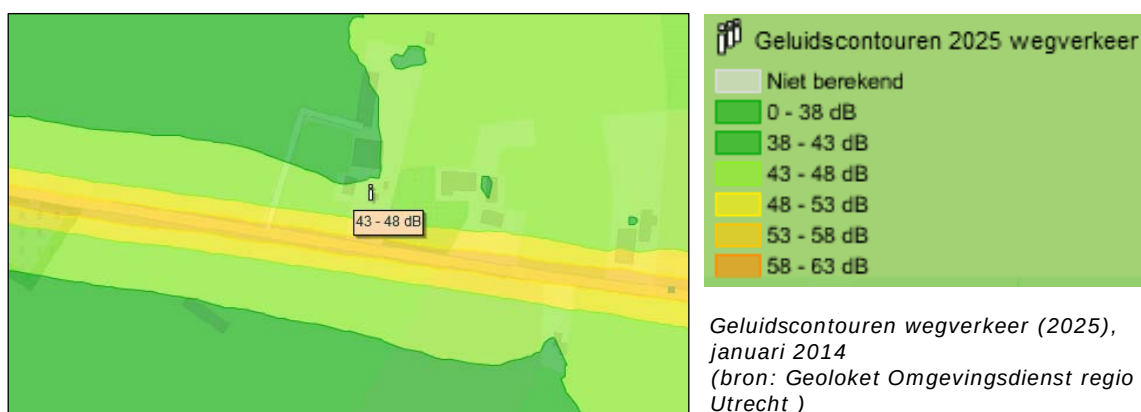
De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. De beleidsregel is op 1 juni 2011 in werking getreden. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting.

5.1.2 *Relatie met het plangebied*

Ten zuiden van het plangebied ligt de Leemkolkweg, een gezondeerde weg op basis van de Wgh. De Leemkolkweg heeft namelijk een maximum snelheid van 60 kilometer per uur. De weg heeft 2 rijstroken en is in buitenstedelijk gebied gelegen, waardoor deze een zone heeft van 250 meter. Omdat met voorliggend bestemmingsplan geen (extra) nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, anders dan in de huidige situatie (feitelijk) aanwezig is, hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan formeel geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden. Een eventuele overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in bestaande situaties heeft immers geen gevolgen.

Omdat de initiatiefnemer heeft aangegeven om de bestaande bedrijfswoning op het perceel Leemkolkweg 3 te willen slopen en te vervangen door een nieuwe bedrijfswoning, is het geluid als gevolg van het wegverkeerslawaai wel globaal beschouwd.

Daarbij is gebruik gemaakt van geluidscontouren die door de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn berekend en via het zogenaamde Geoloket te raadplegen zijn. Deze zijn weergegeven in bijgaande figuur.



Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting ter hoogte van de huidige woningen onder de voorkeurswaarde (48 dB) ligt.

Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de beoogde herbouw van de bedrijfswoning op dezelfde locatie plaatsvindt, op ca. 40 meter uit de as van de Leemkolkweg.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan wordt geen wijziging van functies mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten staan centraal, alsmede de bestaande woonfunctie op het perceel Leemkolkweg 3 (bedrijfswoning) en Leemkolkweg 3a (burgerwoning). Hiervoor is in het voorliggende plan een passende planologische regeling opgenomen. Bovendien zal de beoogde herbouw van de bedrijfswoning op dezelfde locatie plaatsvinden. Omdat in de huidige situatie op deze locatie ook gewoond wordt, wordt aangenomen dat de bodem geschikt is voor deze functie.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

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

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

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een wijziging/uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze staan in de bijgaande tabel, afkomstig uit de 'Handreiking fijn stof en veehouderijen' (mei 2010) die gebaseerd is op de 3% NIBM grens.

Afstand tot te toetsen plaats (in meter)	70	80	90	100	120	140	160
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting (x 1000)	324	387	473	581	817	1.075	1.376

Tabel 1 van de 'Handreiking fijn stof en veehouderijen' waarin de fijn stofemissies (in grammen per jaar) zijn vermeld, waarbij - op bepaalde afstanden - geldt dat de immissieconcentratiebijdrage nog als 'in niet betekenende mate' kan worden bestempeld.

5.3.2 Relatie met het plangebied

Voor het agrarisch bedrijf aan de Leemkolkweg 3 in Werkhoven is door de Omgevingsdienst regio Utrecht op 28 januari 2014 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer ontvangen.

Daaruit blijkt dat de veebezetting op 11 december 2013 uit 30 schapen, 56 koeien (vrouwelijk jongvee tot 2 jaar) en 3 paarden bestaat.

Op basis van de emissiefactorenlijst blijkt dat de emissiefactor voor vrouwelijk jongvee tot 2 jaar is vastgesteld op 38. Voor deze diercategorie bedraagt fijnstof emissie dus 2.128 g/jr.

Voor schapen en paarden is geen emissiefactor vastgesteld. Als voor deze dieren uitgegaan wordt van een 'worst-case'-scenario waarbij voor deze dieren een emissiefactor voor melkkoeien (Rav-code A1.5.2) van 148 wordt aangehouden, bedraagt deze 4.884 g/jr. Daarmee is duidelijk dat de totale emissie fijn stof van de veestapel dermate laag is dat deze 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Bovendien is de emissie fijn stof in de loop der jaren al afgenomen, mede als gevolg van de gewijzigde veebezetting. De omgevingsdienst regio Utrecht heeft dit in het kader van de meldingsplicht ook als zodanig bevestigd.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's op zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke

stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De gewijzigde wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met de totstandkoming van het Basisnet zal (volgens de laatste inzichten) naar verwachting eind 2014 in werking treden.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn, zoals hiervoor genoemd, twee begrippen van belang:

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

Beleidskader elektromagnetische straling

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

5.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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

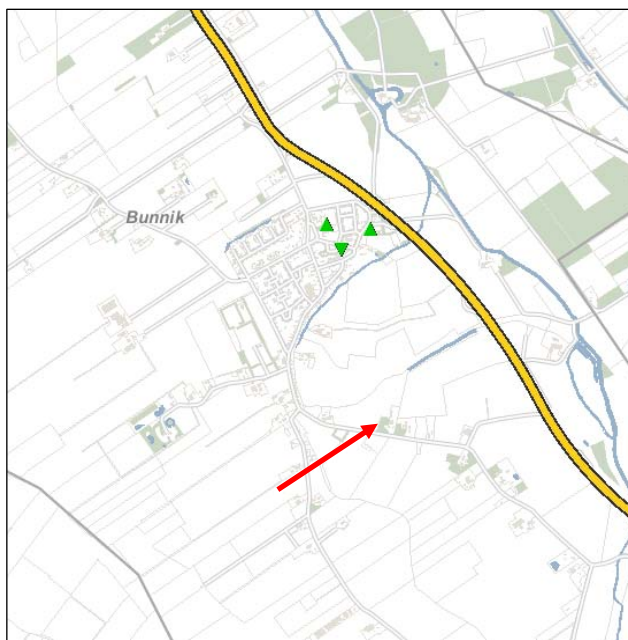
Transport gevaarlijke stoffen

De N229 is een hoofdtransportroute, waar ook gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

De afstand tot de provinciale weg vanaf het plangebied bedraagt ruim 600 meter. Dit is een voldoende grote afstand m.b.t. de externe veiligheid.

Inrichtingen

Op basis van de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



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

Buisleidingen/Ontploffbare stoffen

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

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling.

Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving).

Anderzijds moet worden aangetoond dat nieuwe, milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet- agrarische bedrijvigheid.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Agrarische bedrijvigheid

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

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

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee en paarden) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom.

De genoemde afstanden worden gemeten vanaf het emissiepunt (daar waar de lucht de stal verlaat) tot aan de dichtstbijzijnde buitenmuur van een

woning van derden (geurgevoelig object). Dit geldt ook voor een vaste mestopslag.

Wet geurhinder en veehouderij

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

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een maatwerkbepanning voor het agrarisch perceel Leemkolkweg 3-3a, waarbij onder andere het agrarisch bouwvlak wordt verkleind, de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd, de situering van de (vergunde) paardenbak wordt aangepast en de reeds bestaande en vergunde burgerwoning op het perceel Leemkolkweg 3a planlogisch wordt vastgelegd.

Invloed plangebied op omgeving

Zoals in paragraaf 5.3 van deze plandoelichting is aangegeven is voor het agrarisch bedrijf aan de Leemkolkweg 3 is door de Omgevingsdienst regio Utrecht op 28 januari 2014 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit ontvangen. Daaruit blijkt dat de veebezetting op 11 december 2013 uit 30 schapen, 56 koeien (vrouwelijk jongvee tot 2 jaar) en 3 paarden bestaat. Als gevolg van deze agrarische functiewijziging (van melkvee-, varkens- en pluimveehouderij naar een grondgebonden veehouderij) is de emissie van geur afgenomen, maar geldt nog wel een vaste afstand van 50 meter tot aan een geurgevoelig object, in dit geval de (bedrijfs)woning aan de Leemkolkweg 5.

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft in het kader van de melding Activiteitenbesluit geconstateerd dat de oostelijke gevel van de bestaande en te behouden stal op het perceel (waarin de paardenboxen zijn gevestigd) op ca. 46 meter tot de woning aan de Leemkolkweg 5 bedraagt. Volgens de bij de melding ingediende tekening is de ventilator van de stal (het emissiepunt) van de stal echter op 50 meter gesitueerd.

Tegelijkertijd is geconstateerd dat de huidige mestplaat op minder dan 50 meter van woningen van derden ligt. Omdat het hier gaat om een bestaande opslag en verplaatsing redelijkerwijs niet mogelijk is, is een kortere afstand toegestaan.

Ten noorden van deze mestplaat is de paardenbak (buitenrijbaan) beoogd. Hoewel een klein deel van deze paardenbak op een kortere afstand dan 50 meter tot de woning aan de Leemkolkweg 5 ligt (i.c. 40 meter), wordt dit door de aanwezigheid van de reeds genoemde mestplaats tussen de paardenbak en het geurgevoelig object aanvaardbaar geacht.

Invloed omgeving op plangebied

Omdat er geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt in het plangebied, anders dan in de huidige (vergunde) situatie al aanwezig is, levert de

bestemmingssystematiek geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving.

Wel is er in het plangebied een regeling voor voormalige agrarische bedrijfswoningen, de zogenaamde 'plattelandswoningen', opgenomen. In paragraaf 4.3 van deze plantoelichting is hierop al uitgebreid ingegaan.

5.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Water

5.6.1 Beleid, beheer en watertoets

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

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Uiteraard voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

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

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

Een meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarna wordt verwezen.

5.6.2 Water in de omgeving

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

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

5.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het zuidoosten van het plangebied is (een deel van) van een (berm)sloot aanwezig. Het overige deel van deze sloot ligt op het aangrenzende perceel Leemkolkweg 5. Op grond van de interactieve digitale kaart van het waterschap 'Leggers en oppervlaktewater en waterkeringen' betreft het een zogenaamde tertiaire watergangen met een bijbehorende beschermingszone van 2 m (uit insteek watergang). Omdat er geen werkzaamheden binnen deze beschermingszone beoogd worden, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Om deze bestaande watergang te behouden wordt deze bestemd als 'Water'. Daarmee is aangesloten bij de bestemmingssysteem van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Grondwaterbescherming

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

Bebouwing en verharding

Zoals reeds in deze plantoelichting is aangegeven heeft de planlocatie een omvang van ca. 1,33 hectare en een overwegend agrarisch gebruik. Op het perceel zijn diverse gebouwen aanwezig. Het betreft een tweetal boerderijwoningen, een rundveestal, een varkensstal, een pluimveestal, een hooiberg (omgebouwd tot bijgebouw) en diverse kleine schuurtjes.

Rondom de gebouwen zijn de gronden verhard ten behoeve van de ontsluiting van het terrein, opslag en logistiek. Achterop het terrein liggen bovendien nog twee sleufsilo's.

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling (herbouw bedrijfswoning en schuur/stal) neemt het oppervlak aan bedrijfsgebouwen in vergelijking met de huidige situatie in ieder geval met 120 m² af. Bovendien wordt het agrarisch bouwvlak verkleind. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Bodem en geohydrologie

Op basis van informatie van de bodemkaart (bodemdata.nl) blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de jonge rivierkleigronden, bestaande uit overwegend kalkhoudende ooivaaggronden met in de ondergrond zware zavel en lichte klei en een bijbehorende grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt daarbij op 120 cm onder het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) op 190 cm onder het maaiveld. Door deze bodemsamenstelling, alsook de gemiddelde grondwaterstanden, zijn er mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater.

Riolering

Het plangebied is aangesloten op het openbare (bestaande) rioleringsstelsel, grenzend aan het plangebied (Leemkolkweg). Naar aanleiding van de maatwerkoplossing die voor het perceel Leemkolkweg 3-3a in dit bestemmingsplan is opgenomen, wijzigt deze situatie niet.

Wel bestaan er mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen. Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

5.6.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor het plangebied.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in het Natuurbeschermingsbeleid 1998 en draagt zorg voor de bescherming van

natuurwaarden. De wet beschermd drie typen gebieden: natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en wetlands.

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermde Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is het beschermde natuurmonument 'De Raapfhoek' op ruim 4,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

Ook maakt de locatie geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Op relatief korte afstand (ca. 90 meter) ten noorden van het plangebied ligt de Achterrijn. Deze waterloop is als een ecologische verbindingzone (EVZ) aangewezen, als onderdeel van de EHS.

Gelet op de ligging van en afstand tot de beschermde gebieden, alsmede de locatie en de aard van de ingreep in het plangebied, worden er geen effecten verwacht op de beschermde gebieden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat Provinciale Staten van Utrecht op 7 februari 2011 hebben ingestemd met de 'Verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000'. Deze verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden en van toepassing op alle veehouderijen in de provincie. Concreet betekent dit dat bij de nieuwbouw of renovatie van een stal waarvoor een bouwvergunning verleend moet worden, een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd dient te worden.

5.7.2 Soortbescherming

De toets in het kader van de soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een maatwerkbestemming voor het bestaande agrarisch perceel Leemkolkweg 3-3a, waarbij onder andere het agrarisch bouwvlak wordt verkleind, de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd, de situering van de (vergunde) paardenbak wordt aangepast en de reeds bestaande en vergunde burgerwoning op het perceel Leemkolkweg 3a planologisch wordt vastgelegd. Ook wordt het geheel landschappelijk ingepast. Juist dit laatste zorgt voor een verbetering van de ecologische situatie in het gebied. Er is derhalve ook geen reden om aan te

nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.4.5 is genoemd, vormt het geactualiseerde rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) de basis voor de bescherming van de archeologische waarden in bestemmingsplannen. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime.

1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten:

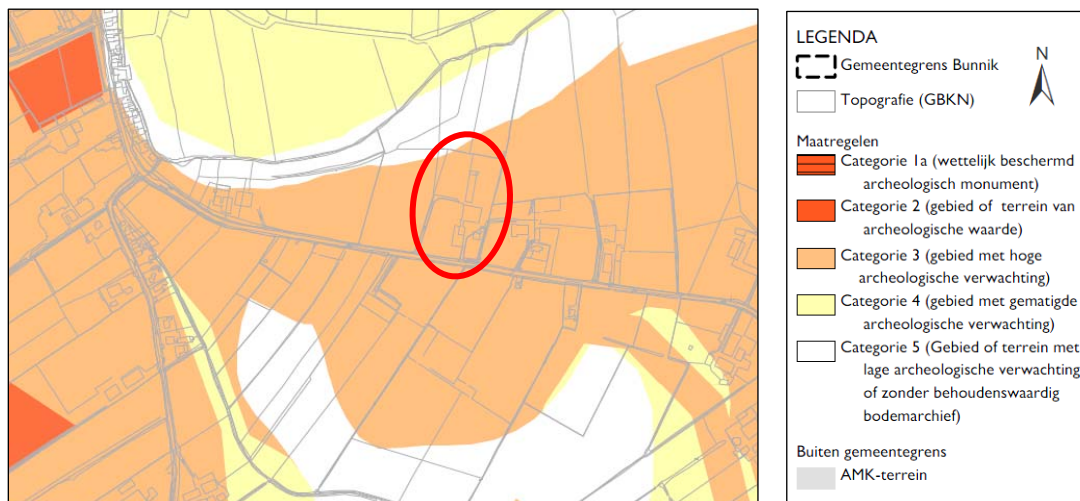
Deze terreinen zijn op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument, of staan op de voorlopige lijst. Het beschermingsregime van deze monumenten staat los van het bestemmingsplan, en zal dus geen doorvertaling krijgen in de regels en op de verbeelding (plankaart).

2. Gebied of terrein van “archeologische waarde”
Voor bodemingrepen boven de 100 m² en dieper dan 0,5 m –mv moet vooraf een zogenaamde ‘Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’ worden aangevraagd (de voormalige aanlegvergunning).
3. Gebied of terrein met van “hoge archeologische verwachting”
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 500 m² en dieper dan 0,5 m –mv.
4. Gebied of terrein met “gematigde archeologische verwachting”
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 5.000 m² en dieper dan 1 m –mv.
5. Gebied zonder of terrein met “lage archeologische verwachting”
Een nadere beschermingsregeling is niet nodig.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van de vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag, alsook voor de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing als hiervoor de bestaande fundering wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

5.8.2 Relatie met het plangebied

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied is aangewezen als een gebied van “hoge archeologische verwachting”.



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

Voorliggend bestemmingsplan heeft vooral tot doel om de huidige en vergunde (agrarische) activiteiten op het perceel Leemkolkweg 3-3a te consolideren en hiervoor maatwerk te beiden en tegelijkertijd ook meer ruimtelijke kwaliteit te creëren in de vorm van landschappelijke inpassing van het perceel. In het verlengde daarvan zijn de eigenaren voornemens om de huidige bedrijfswoning en stal op het perceel Leemkolkweg 3 te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe bedrijfswoning en schuur/stal op te richten. Omdat deze beoogde herbouw op nagenoeg dezelfde locatie plaatsvindt en ook de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid, is er voorafgaand aan de bijbehorende werkzaamheden geen archeologisch onderzoek nodig. Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (archeologische hoge verwachting). De dubbelstemming fungeert in dit kader meer als signaleringsfunctie. De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Beleid en regelgeving

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

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

5.9.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.10 Energie en duurzaamheid

De provincie Utrecht en de gemeente Bunnik streven naar een duurzame gebiedsontwikkeling. Initiatiefnemers worden gevraagd een bijdrage te

leveren door bij het ontwerp van gebouwen rekening te houden met principes van duurzaam bouwen en met energieprestatie eisen.

De nieuwe bebouwing zal voldoen aan de wettelijke eisen op het gebied van energie, materialen, afval en water. Daarbij zal de energieprestatie aanzienlijk beter zijn dan bij een groot deel van de bestaande gebouwen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

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

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.
Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, juli 2013), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

De analoge verbeelding is op een schaal van 1:2000 geplot.

6.3 Toelichting op de artikelen

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

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook voor de regels voor 'wijze van meten' is aangesloten bij het SVBP2012 en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is toegekend aan zowel het perceel Leemkolkweg 3 alsook Leemkolkweg 3a. Voor deze bestemming is gekozen omdat beide percelen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' ook deze bestemming hebben.

Binnen deze bestemming is grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan, evenals extensieve openluchtrecreatie (zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen), standplaatsen voor kampeermiddelen en detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten. Ook bijbehorende voorzieningen zoals afschermende en andere groenvoorzieningen, perceelsootsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen zijn toegestaan.

Het betreffende agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak op maat gekregen. Het bouwvlak is daarbij qua vorm en grootte zoveel mogelijk afgestemd op het inrichtingsplan (zie paragraaf 4.5). Alle gebouwen, alsook bijbehorende voorzieningen zoals silo's, mestopslag, paardenbak, etc. dienen binnen dit bouwvlak opgericht te worden. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De bouwregels zijn daarbij ontleend aan het bestemmingsplan buitengebied, en waar nodig aangepast aan de specifieke situatie.

Ook is een regeling opgenomen voor zogenaamde 'plattelandswoningen'. Plattelandswoningen zijn woningen die oorspronkelijk behoren tot het agrarisch bedrijf, maar inmiddels als burgerwoning worden gebruikt. Deze zijn in het plan op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' aangeduid.

Met de 'Wet plattelandswoning' wordt het mogelijk een (boerderij)woning te bewonen die geen deel meer uitmaakt van het boerenbedrijf. De wet regelt enerzijds dat de milieunormen die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van het betreffende agrarische bedrijf ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst van hetzelfde agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken geldt bij burgerwoningen. De bewoners van een plattelandswoning, in dit geval dus Leemkolkweg 3a, genieten dus geen bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde. In paragraaf 4.3 is hierop reeds ingegaan.

Ook is de beoogde buitenrijbaan / paardenbak achter op het perceel nader op de verbeelding aangeduid, middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – buitenrijbaan'.

Verder genieten de bestaande en te ontwikkelen landschapswaarden in deze bestemming bescherming, in die zin dat er bij het agrarisch gebruik rekening moet worden gehouden met aanwezige waarden, zoals landschapselementen, (half)openheid, verkaveling e.d.

In een groot deel van het buitengebied van Bunnik is immers sprake van landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn in het buitengebied van de gemeente Bunnik verschillende landschapstypen met kenmerkende kwaliteiten onderscheiden. De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn in het voorliggende bestemmingsplan in dit kader als 'Kromme Rijn en overwallen' getypeerd en aangemerkt.

Op de verbeelding is dit met een gebiedsaanduiding weergegeven en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van dit landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met dit landschapstype. Ter bescherming van deze waarden is een vergunningenstelsel in het leven geroepen. Werken en/of werkzaamheden die de landschapswaarden kunnen aantasten zijn daarmee vergunningplichtig. Voor de werkzaamheden om de landschappelijke inpassing van het plangebied mogelijk te maken geldt logischerwijs geen vergunningplicht.

Artikel 4 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de hoofdwatgangen en de sloten van regionale betekenis aangezien deze een belangrijke functie vervullen voor de waterhuishouding in de omgeving. Het betreft in dit kader (een deel van) de sloot in het zuidoosten van het plangebied. Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

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

1. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
2. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

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

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Verder zijn in dit artikel regels opgenomen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken (zoals een parkeergarage) en wordt een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen'.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die veelal meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals het landschapstype 'kromme rijen en oeverwallen'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moet een dergelijke aanduiding in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen. Deze systematiek is ook afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met dit bestemmingsplan wordt een maatwerkoplossing beoogd voor het perceel Leemkolkweg 3/3a te Werkhoven, waarin:

- een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- het agrarisch bouwvlak wordt verkleind;
- de situering van de (vergunde) paardenpak wordt aangepast;
- de bestaande tweede bedrijfswoning (Leemkolkweg 3a) wordt omgezet in een zogenaamde plattelandwoning;
- het ensemble landschappelijk wordt ingepast.

Deze ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Bunnik zal een realisatie- en planschadeovereenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden en is het kostenverhaal verzekerd.

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Gezien de aard en omvang van de beoogde planontwikkelingen op het perceel Leemkolkweg 3/3a te Werkhoven heeft geen inspraak op het bestemmingsplan plaatsgevonden. Wel zijn de (direct) omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het (concept)ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht is een (schriftelijke) reactie ontvangen.

Het Hoogheemraadschap laat weten geen opmerkingen te hebben ten aanzien van de toelichting, de regels en de verbeelding omdat het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap kan verder instemmen met de waterparagraaf zoals die is opgenomen in de plantoelichting. Ook de provincie Utrecht heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het plan. Op grond van het bovenstaande wordt het (concept)ontwerpbestemmingsplan verder ongewijzigd in procedure gebracht.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens worden het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leemkolkweg 3-3a Werkhoven' heeft in dit kader van 26 februari tot en met 8 april 2015 ter visie gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend. Wel is een enkele ambtshalve wijziging in artikel 3.4.5 doorgevoerd, in die zin dat de in het gewijzigde artikel gestelde eisen ten aanzien van gebruik van toepassing zijn op een bedrijfswoning in plaats van op een plattelandswoning. Daarmee is het voorliggende bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

