

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
MOLENSPOOR 1 WERKHOVEN

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 99.279
IDnr. : NL.IMRO.0312.bpBNKmolenspoor1-va01
Datum : oktober 2017
Versie : 6
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 26 oktober 2017

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van de toelichting	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Plangebied en directe omgeving	8
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	PLANBESCHRIJVING	25
4.1	Het initiatief	25
4.2	Nieuwe situatie perceel Molenspoor 1	27
4.3	Landschappelijke inpassing	28
4.4	Vertaling in het bestemmingsplan	30
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	32
5.1	Geluid	32
5.2	Bodem	33
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.4	Externe veiligheid	34
5.5	Bedrijven en milieuzonering	37
5.6	Water	42
5.7	Ecologie	44
5.8	Archeologie	46
5.9	Cultuurhistorie	49
6	JURIDISCHE ASPECTEN	50
6.1	Inleiding	50
6.2	Opbouw regels en verbeelding	51
6.3	Toelichting op de artikelen	51
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1	Inspraak	57
8.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	57
8.3	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	57

Bijlagen bij toelichting:

1. Spuitzone onderzoek Molenspoor 1 in Werkhoven, SPA ingenieurs, 2 maart 2016;
2. Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven, oktober 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel aan het Molenspoor 1 te Werkhoven is voornemens om de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Reden is dat het perceel al een geruim aantal jaren niet meer gebruikt wordt als (reëel of volwaardig) agrarisch bedrijf. Daarbij werden hobbymatig dieren gehouden. Dit blijkt ook uit de (oude) milieuvergunning voor het perceel.

Bij de voorbereidingen op het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) is deze feitelijke situatie al in beeld gekomen. De gemeente heeft om deze reden bij het ontwerpbestemmingsplan (2008) ingezet op een woonbestemming. Op dit voornemen is destijds een zienswijze ingebracht door de toenmalige eigenaren, die de agrarische bestemming wilden behouden. De zienswijze heeft er toe geleid dat aan het perceel Molenspoor 1 toch een agrarische bestemming is toegekend. Deze bestemming is bij de 'reparatieronde' (2009/2010) ook zo opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

De huidige eigenaren willen echter op de locatie wonen, zonder een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren. Daarnaast willen zij hobbymatig enkele dieren houden en een atelier annex hobbyruimte oprichten in één van de voormalige agrarische opstallen.

Naar aanleiding van dit verzoek is de gemeente in overleg getreden met de eigenaren/bewoners van het perceel aan het Molenspoor 1. Doel is om op grond van de regeling voor beëindiging van voormalige agrarische bedrijven (VAB-beleid / functiewijziging) een structurele planologische oplossing te bieden voor de huidige eigenaren 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 voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- de woning Molenspoor 1 wordt aangemerkt als woning;
- de oorspronkelijke stal/wagenshuur aan te merken als karakteristiek bouwdeel;
- het dierenverblijf wordt geschaard onder het regiem 'vergunningsvrij bouwen';
- het atelier wordt aangemerkt als bedrijf/beroep aan huis;
- de ontwikkelingen landschappelijk worden ingepast overeenkomstig het advies van de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap.

Voorliggend bestemmingsplan 'Molenspoor 1 Werkhoven' dient ertoe het gemeentebestuur van Bunnik, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de functiewijziging naar wonen en bijbehorende maatwerkoplossing voor het betreffende perceel in het buitengebied van de gemeente.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan het Molenspoor 1 in het buitengebied van de gemeente Bunnik, ten zuidoosten van de kern Werkhoven. De locatie ligt op de gemeentegrens met de gemeente Wijk bij Duurstede.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen F 167 en 168 en heeft een omvang van ca. 1,28 hectare.

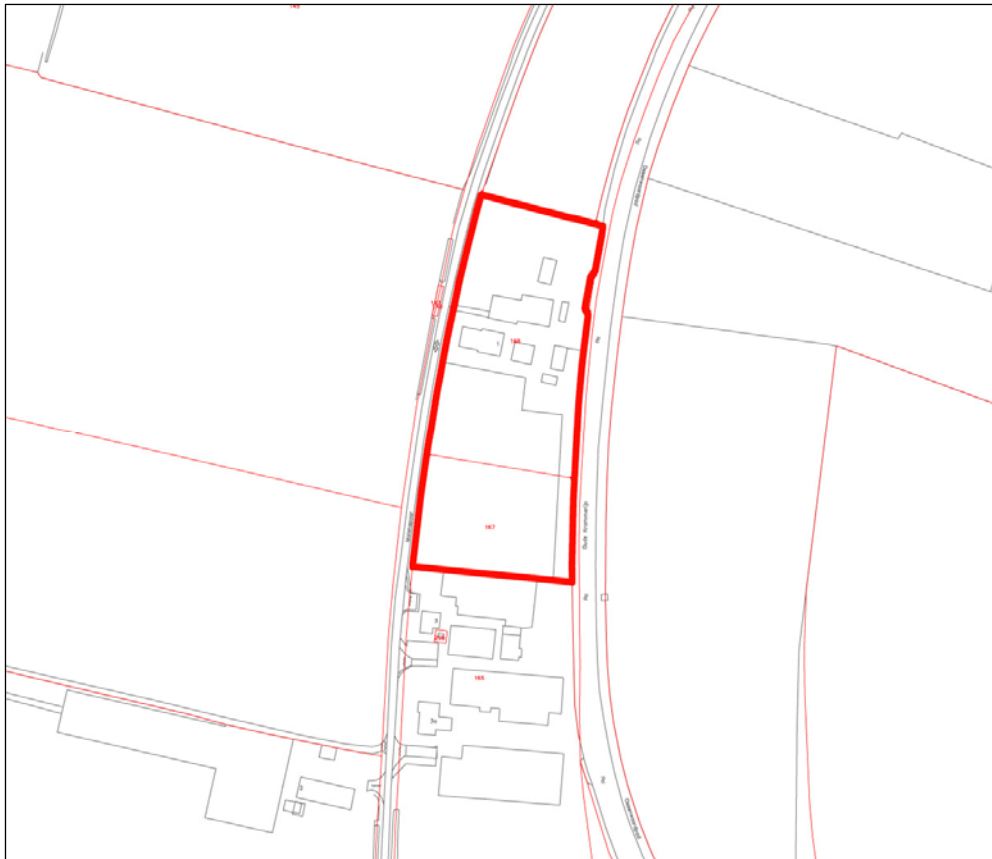
Aan de noordzijde grenst het perceel aan agrarische gronden die momenteel als fruitboomgaard in gebruik zijn. De Oude Krommerijn (waterloop) vormt de grens in het oosten.

Direct ten zuiden van het gebied is het agrarisch bedrijf aan het Molenspoor 3 gesitueerd en de westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de weg het Molenspoor. Aan de overkant van deze weg zijn de agrarische gronden eveneens als fruitboomgaard in gebruik.

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)

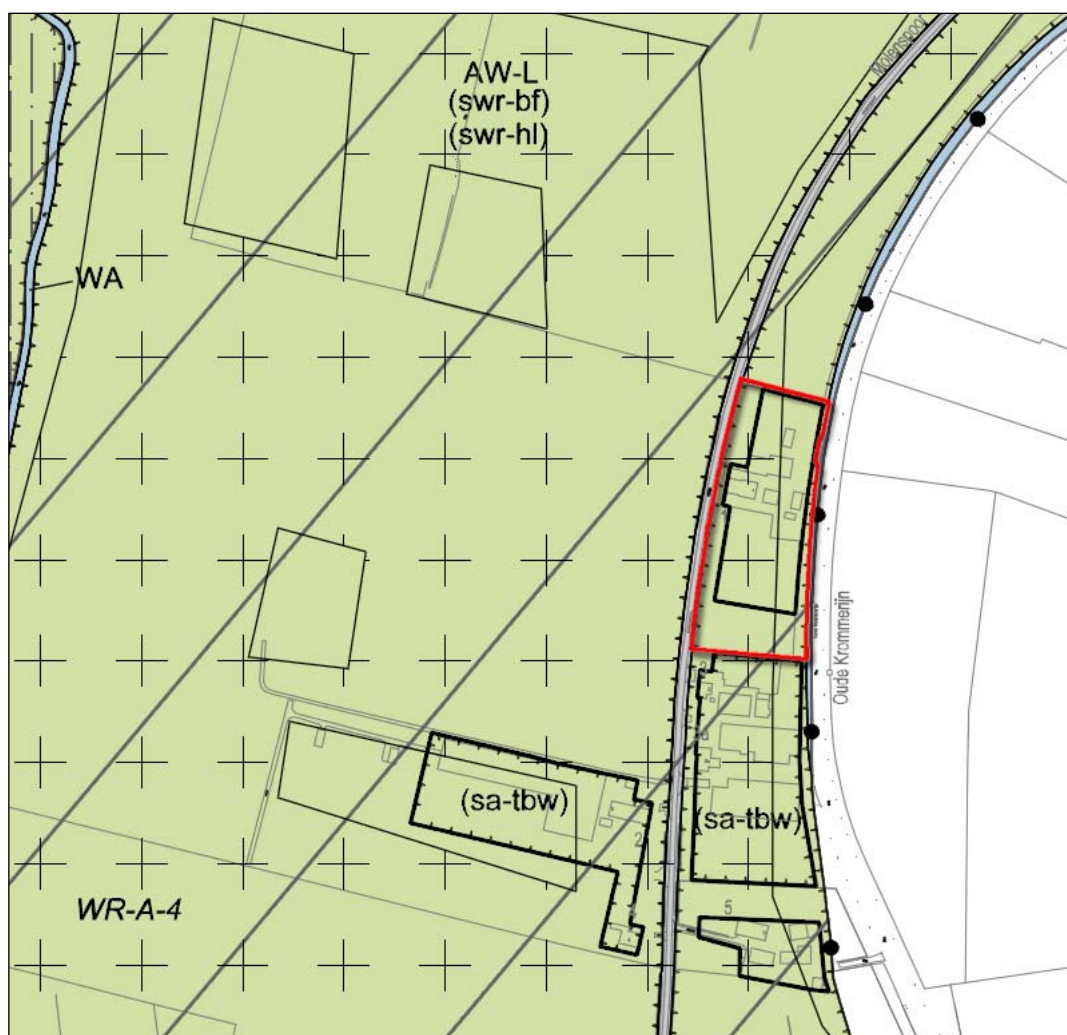
1.3 Vigerend bestemmingsplan

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 – Natuur en landschap'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, alsook de instandhouding en ontwikkeling van de voorkomende natuurwaarden.

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

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 4' (kruisjes op bijgaande figuur) omdat het is gesitueerd in een middelhoog archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, 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.

In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van Bunnik is reeds aangegeven dat binnen de gemeente situaties voorkomen waarin agrarische bedrijven zullen stoppen. Agrarische bedrijfsgebouwen raken daarbij hun agrarische functie kwijt. In het bestemmingsplan is daarop min of meer geanticipeerd door een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor nieuwe bedrijfsmatige functies op een voormalig agrarisch bouwvlak (artikel 32.2.1). Onder nadere voorwaarden, waaronder de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) worden aangemerkt) is een functiewijziging naar een burgerwoning toegestaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De huidige bestemming en bijbehorende bouwregels op het perceel aan het Molenspoor 1 komen niet overeen met de feitelijke en tevens beoogde situatie (wonen, in combinatie met een atelier / cursusruimte en het hobbymatig houden van dieren). Hoewel met de voorliggend plannen een functiewijziging (van agrarisch naar wonen) wordt voorgestaan, past het initiatief niet geheel binnen de bijbehorende wijzigingsvoorwaarden uit artikel 32.2.1, omdat niet alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Omdat op het perceel al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer actief is, er een significant aantal vierkante meters voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt wordt en er tegelijkertijd ingezet wordt op het behalen van ruimtelijke kwaliteit, wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe functies toe te laten. 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 het Molenspoor 1, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven.

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt tussen de kernen Werkhoven en Cothen (gemeente Wijk bij Duurstede), beiden gelegen in het Kromme Rijngebied, zuidelijk van de rijksweg A12. In dit gebied is van oudsher een belangrijke relatie aanwezig tussen de verschillende waterlopen en bebouwing.

In de Romeinse tijd fungeert de meandergordel van de Kromme Rijn namelijk als hoofdafvoer van het Utrechtse stroomstelsel van de Rijn. Het gebied was op dat moment niet bedijkt, waardoor het regelmatig onder water stond en veel klei- en zandafzettingen plaatsvonden.

Aan de periode van zand- en kleiafzettingen is omstreeks het begin van de Middeleeuwen door bedijkingen een einde gekomen. In de 12^e eeuw werd de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede afgedamd, waardoor de kans op overstromingen afnam. Hierop volgend is een bodemvormend proces begonnen. Al in de Vroege Middeleeuwen ontstonden er diverse nederzettingen langs de hoger gelegen oevers van de Kromme Rijn. Dit geldt ook voor het dorp Werkhoven, zei het dat dit dorp is gelegen nabij de Achter Rijn, een afgesneden rivierarm van de Kromme Rijn.

De grote vruchtbaarheid van de grond en de vele overgangen in bodemtypen hebben veel gemengde bedrijven doen ontstaan, die vrij kleinschalig van opzet waren. Vanaf circa de tweede helft van de 20^e eeuw hebben de agrarische bedrijven zich meer gespecialiseerd in veeteelt, fruitteelt of akkerbouw. Dit ging vaak gepaard met schaalvergroting van de opstallen en percelen en een hogere mate van mechanisatie.

In het gebied ten oosten van de kern Werkhoven is dit ook het geval. Het gebied maakt deel uit van het zogenaamde 'kromme Rijn landschap' en is gelegen op de Houtense stroomrug: een (half) opengebied, waarin afwisselend weilanden, percelen laagstamfruit en akkers voorkomen. De aanwezige agrarische bedrijven zijn in dit (half)open agrarisch landschap goed waarneembaar. De percelen grenzen daarbij aan de oude loop van de Kromme Rijn; de Caspargauw en het Molenspoor. Het zijn veelal compacte erven waar de bebouwing relatief dicht bij elkaar staat. De gebouwen zijn relatief fors en ruim, waarbij de boerderijen en schuren dicht op de weg staan.

2.2 Plangebied en directe omgeving

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven heeft het plangebied betrekking op het op het perceel Molenspoor 1 in het buitengebied van de gemeente Bunnik, ten zuidoosten van de kern Werkhoven. Het gebied heeft een omvang van ca. 1,28 hectare waar in het verleden een agrarisch

bedrijf actief was. Vanwege de beperkte omvang van het perceel worden er sinds geruime tijd (meer dan 15 jaar) geen bedrijfsactiviteit meer uitgeoefend en is het perceel vooral voor de woonfunctie in gebruik.



Ligging en begrenzing van het plangebied op de ECW-luchtfoto

De aanwezige (bedrijfs)gebouwen op het perceel verwijzen nog wel naar het voormalige agrarisch gebruik.

Zo is er in het noordwestelijk deel van het perceel, op ongeveer 10 meter uit de weg van het Molenspoor, een boerderijwoning aanwezig met een oppervlakte van ca. 225 m². Het is een boerderij uit 1914 (langhuistype) met gedetailleerd metselwerk, die dwars op de weg staat.

Daarnaast staat aan de noordzijde de oorspronkelijke stal / wagenschuur gebouwd uit baksteen en pannendak. Achter de boerderij in oostelijke richting (richting Caspargauw) staat een werktuigenloods / stal.

Aan de wagenschuur is een andere schuur gebouwd, welke meerdere keren is uitgebreid naar het volume dat het nu is.

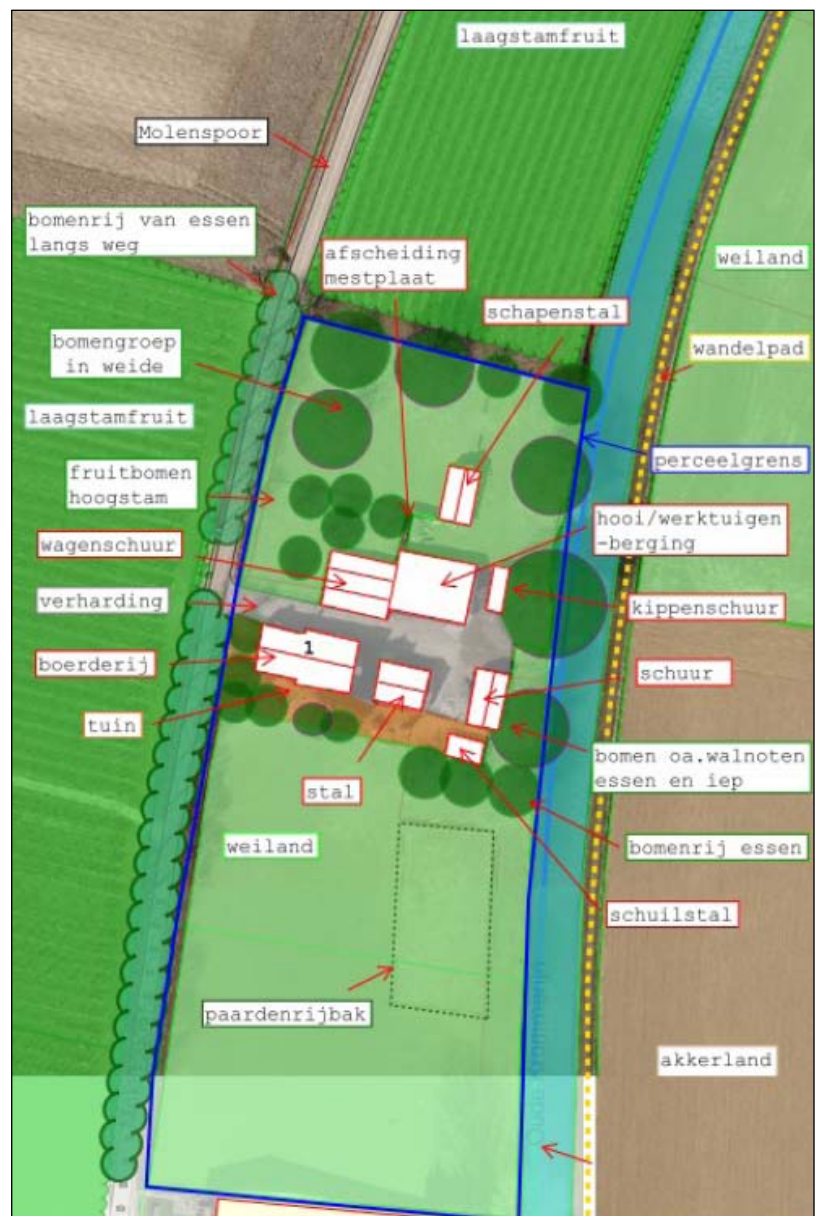
In het weiland aan de noordzijde is nog een gemetselde schapenstal gesitueerd, die door middel van een muurtje/ beplating verbonden is met de wagenschuur.

Aan de oostzijde, tegen het water aan, staat nog een aantal gebouwen. Het betreft een houten kippenschuur met golfplatendak, een schuur die deels ontmanteld is en een kleine houten schuilschuur aan de zuidoostkant. Laatstgenoemde wordt gebruikt voor schuilen van schapen en een paar koeien. De totale oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen bedraagt ca. 695 m². De erfverharding, vooral aanwezig tussen de verschillende (bedrijfs)gebouwen, bestaat grotendeels uit halfverharding van grind en gebakken klinkers.

Verder is er op het perceel al veel erfbeplanting aanwezig. In het noordelijk deel van het perceel is een omheinde weide aanwezig omheind met

walnotenbomen, paardenkastanje, een beuk en een paar pruimenbomen. Meer naar het huis toe bij de wagenschuur is een kleine huisboomgaard gesitueerd met een kers en wat pruimenbomen. Het achtererf in oostelijke richting is meer open en herbergt veel grote bomen met landschappelijke waarde, zoals walnoot, es en iep. Het perceel grenst aan deze zijde ook aan de Caspargauw, een oude loop van de Krommerijn. Aan de zuidzijde van het erf staan in de tuin wat doorgeschoten coniferen, een walnoten boom en een berk met wat ondergroei van struweel en tuinplanten. In de voortuin(westzijde) is vooral tuinbeplanting aanwezig.

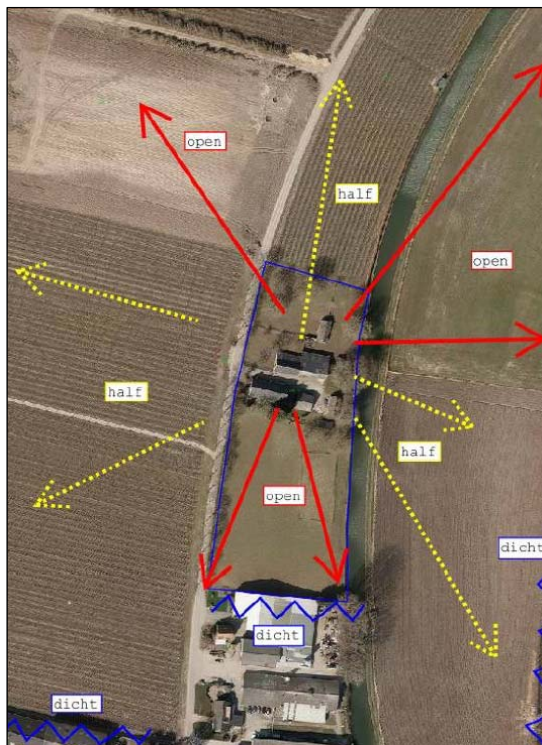
Om het erf een aantal weiltes aanwezig, bestaande uit gras, die door de schapen en de koeien worden kort gehouden. In de weide aan de zuidzijde is nog een buitenrijbak voor paarden aanwezig. Dit gedeelte van het perceel wordt in



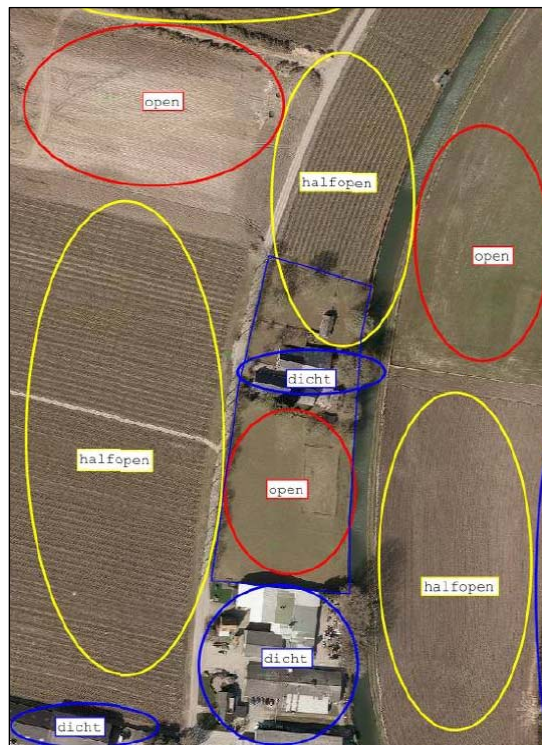
Bestaande structuur van het plangebied en de directe omgeving
(bron: Landschappelijke uitgangspunten Molenspoor 1 Werkhoven,
landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

zuidelijke richting begrensd door een agrarisch bedrijf, gelegen aan het Molenspoor 3.

Omdat de bebouwing relatief compact op het erf aan het Molenspoor 1 gesitueerd is, en op de aangrenzende fruitteeltpercelen vooral laagstam fruitbomen aanwezig zijn, zorgen diverse zichtlijnen vanaf het erf 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.



Zichtlijnen in het landschap



Openheid vs geslotenheid in en nabij het plangebied

(bron: Landschappelijke uitgangspunten Molenspoor 1 Werkhoven, landschapscoördinator 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 functiewijziging van het bestaande agrarisch bouwvlak aan het Molenspoor 1 naar een woonbestemming (waarbij ruimte geboden wordt voor een atelier als beroep/bedrijf aan huis, alsook het hobbymatig houden van enkele dieren), 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 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Provinciale Staten heeft in haar vergadering van 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (herijking 2016) 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 in, paragraaf 3.2.2) 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 vier pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. het beschermen van kwaliteiten;
3. vitale dorpen en steden;
4. een dynamisch landelijk gebied.

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.

Kernrandzones

De kernrandzone is het gedeelte van het landelijk gebied dat direct aansluit op de rode contour. Het beleid in deze kernrandzones is gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

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.

Natuur

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van het NNN. Het NNN zal behouden en verder ontwikkeld worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de ecologische waarden. Om dit zeker te stellen geldt het 'nee, tenzij' beschermingsregime.

Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van het NNN niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- *uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies*. Kleinschalige ontwikkelingen in het NNN zijn mogelijk mits ze aansluiten bij een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- *plussen en minnen / mitigeren*. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;

- *herbegrenzing van het NNN*. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van het NNN;
- *saldobenadering*. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Het is mogelijk dat ook ontwikkelingen buiten het NNN van invloed zijn op het functioneren van het NNN. Daarbij is te denken aan ontwikkelingen die een versturende invloed hebben, of ontwikkelingen die leiden tot aanpassingen van het watersysteem in de buurt van een verdrogingsgevoelig natuurgebied. De provincie vraagt gemeenten te voorkomen dat ontwikkelingen in de nabijheid van het NNN een negatieve invloed hebben op het functioneren van het NNN.

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied geldt het algemene beleid voor het landelijke gebied. In het verlengde van de voorgenomen functiewijziging, van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, worden diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Er wordt geen ruimte-voor-ruimte in de vorm van de realisatie van een extra woning toegepast. Wel is het de bedoeling dat een beperkte oppervlakte in de nabijheid van de woning kan worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis. Daarmee past het initiatief binnen de provinciale beleidskaders voor het landelijk gebied.

Verder ligt het plangebied in de kernrandzone van Utrecht en is het oostelijk deel van het plangebied, ca. 15 meter parallel aan de waterloop Caspargauw, aangeduid als NNN. De te behouden gebouwen liggen echter buiten dit NNN.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (Herijking 2016)

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten van Utrecht op 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's. Vooral de thema's 'Cultuurhistorische hoofdstructuur', 'Landelijk gebied', 'Landschap' en 'Natuur' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Met betrekking tot het aspect 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' 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. Specifiek voor woningen in het landelijk gebied is aangegeven dat maximale inhoudsmaat landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³. Bestaande grotere woningen zijn hiervan uitgezonderd. Onder woningen worden zowel burgerwoningen als ook bedrijfswoningen verstaan.

Verder is in artikel 3.7 van de Verordening aangegeven dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging toestaan dat een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte. Hiervoor geldt dat aan de volgende voorwaarden voldaan dient te worden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
- c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Omdat met voorliggend plan een maatwerkoplossing wordt beoogd voor het voormalige agrarisch bouwperceel aan het Molenspoor 1 in het buitengebied van de gemeente Bunnik, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning, er een significant aantal vierkante meters bedrijfsgebouwen wordt gesloopt (ca. 415 m²), de oorspronkelijke wagenshuur / stal als karakteristiek bouwdeel wordt aangemerkt, en het te realiseren atelier in één van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt aangemerkt als bedrijf/beroep aan huis, past het plan binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid voor functiewijziging. Daarbij geldt dat ook de bestaande omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Zie hiervoor ook de onderbouwing in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

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 laagstamfruit 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 vergunningenstelsel 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 landschapscöördinator 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 (oude loop van de) Kromme Rijn, en in het verlengde daarvan de ook de Caspargauw met aangrenzende oevers, en ter plaatste sowieso niet zonder meer grondbewerkingen mogen worden uitgevoerd en de landschapswaarden reeds beschermd zijn (zie hierboven), is geen extra bescherming voor dit aspect in het bestemmingsplan opgenomen.

Natuur

In artikel 2.4 van de Verordening is voorgeschreven dat een ruimtelijk plan binnen het NNN, bestemmingen en regels moet bevatten die de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN beschermen en in stand houden. Er zijn geen nieuwe bestemmingen en ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Zoals reeds aangeven in paragraaf 3.2.2 van deze plantoelichting, is het oostelijk deel van het plangebied, ca. 15 meter parallel aan de waterloop Caspargauw, aangeduid als NNN. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.

Bovendien maakt het noordelijk deel van het perceel deel uit van een zogenaamd 'subTOP-gebied', een bufferzone van 500 meter als



Ligging EHS / NNN ten opzichte van het plangebied (bron: PRV Utrecht)

onderdeel van het TOP-gebied Langbroekerwetering. Concreet betekent dit dat een plan geen bestemmingen en regels mag bevatten die de waterhuishoudkundige situatie negatief beïnvloed.

Omdat er geen intensivering van het gebruik ten opzichte van de bestaande situatie plaatsvindt, er een significant aantal vierkante meters voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt (ca. 415 m²) en hiervoor in de plaats geen extra bouwmogelijkheden (anders dan karakteristieke bebouwing) wordt toegestaan, wordt aangenomen dat de beoogde functiewijziging niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Dit wordt versterkt door de beoogde landschappelijke inpassing van het terrein en het feit dat de te behouden gebouwen op het perceel buiten het NNN liggen. Bovendien worden er in het plan geen functies toegestaan die de waterhuishoudkundige situatie negatief beïnvloeden.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt nader op deze onderdelen ingegaan.

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.

3.3 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 Landschapsontwikkelingsplan (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.

De initiatiefnemers en eigenaren van het betreffende perceel hebben aangegeven de uitgangspunten van dit plan graag te willen uitvoeren.

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 het Molenspoor 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

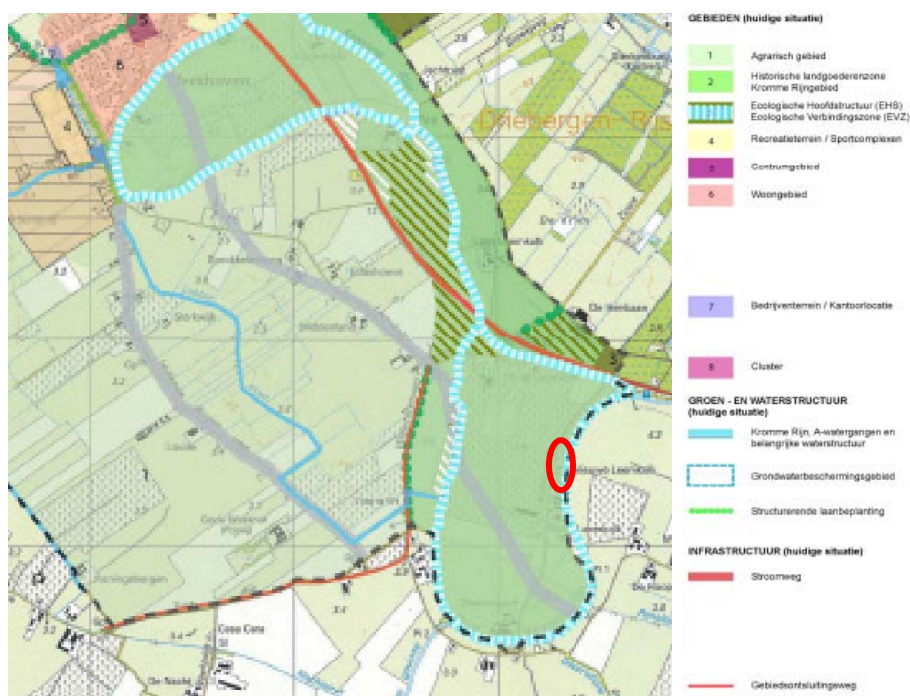
Het structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015 is op 31 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt de ruimtelijke component van de

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.

Wel faciliteert de gemeente particuliere initiatieven in het buitengebied. Het dient daarbij te gaan om kleinschalige bedrijvigheid, te realiseren in bestaande, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Atelierachtige ontwikkelingen worden daarbij specifiek benoemd.

De beoogde maatwerkoplossing voor het perceel aan het Molenspoor staat het gestelde in het gemeentelijk structuurplan niet in de weg. Sterker, er wordt juist invulling gegeven aan atelierachtige ontwikkelingen in een van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en ingezet op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Uitsnede plankaart Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015, met globale ligging plangebied (in rood)

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 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

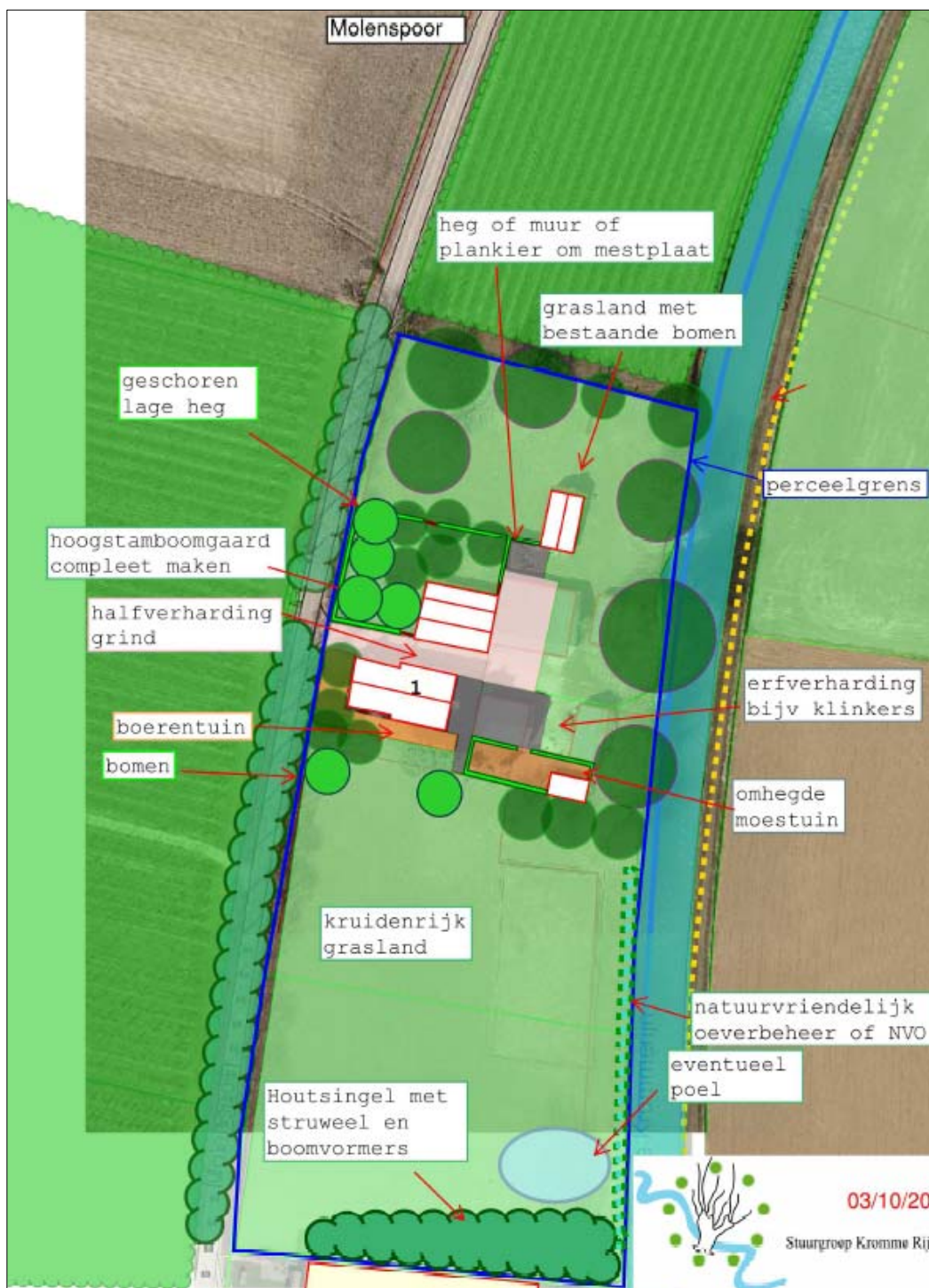
4.1 Het initiatief

Zoals in de inleiding van deze plantoelichting reeds is aangegeven, zijn de eigenaren van het perceel Molenspoor 1 te Werkhoven voornemens om op de locatie te gaan wonen, zonder een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren. Daarnaast willen zij hobbymatig enkele dieren houden en een atelier annex hobbyruimte oprichten in één van de voormalige agrarische opstallen. Daarbij dient vermeld te worden dat vanwege de beperkte omvang van het perceel al sinds geruime tijd (meer dan 15 jaar) geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend worden en het perceel vooral voor de woonfunctie in gebruik is.

Om een structurele planologische oplossing te bieden voor de huidige eigenaren, waarbij ook invulling gegeven wordt aan de beoogde initiatieven, is een vooroverlegplan opgesteld waarin de volgende aspecten aan de orde komen:

- het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- een deel van het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar 'Wonen';
- een deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- de woning Molenspoor 1 wordt aangemerkt als woning;
- de oorspronkelijke stal/wagenschuur wordt aangemerkt als karakteristiek bouwdeel;
- het te realiseren atelier in een van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aangemerkt wordt als bedrijf/beroep aan huis;
- het dierenverblijf wordt geschaard onder het regiem 'vergunningsvrij bouwen';
- het ensemble wordt landschappelijk ingepast.

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



Uitsnede inrichtingsschets / landschappelijke inpassing perceel Molenspoor 1 te Werkhoven

(bron: Landschappelijke uitgangspunten Molenspoor 1 te Werkhoven,
landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap)

4.2 Nieuwe situatie perceel Molenspoor 1

Zoals uit de beschrijving uit paragraaf 2.2 van deze plantoelichting valt op te maken, zijn er diverse gebouwen op het perceel aanwezig. Hoewel er een significant aantal vierkante meters aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, blijft er ook het een en ander aan gebouwen staan. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Te behouden gebouwen (in blauw) en te slopen gebouwen (in rood) op het perceel Molenspoor 1 te Werkhoven:

1. Woning
2. Voorm. wagenschuur / stal
3. Voorm. bedrijfsgebouw
4. Voorm. bedrijfsgebouw
5. Voorm. schapenstal
6. Voorm. bedrijfsgebouw
7. Voorm. bedrijfsgebouw
8. Schuilstal

De bestaande boerderijwoning met een oppervlakte van ca. 225 m², blijft gehandhaafd en wordt in de 'nieuwe situatie' gebruikt als een burgerwoning. Ook de goot- en bouwhoogte wijzigen niet.

Ditzelfde geldt voor de ten noorden gelegen oorspronkelijke stal / wagenschuur (ca. 168 m²), alsook vrijstaande gemetselde schapenstal (ca. 82 m²), ook deze blijven bestaan. Wel zal de functie van deze twee gebouwen wijzigen.

De voormalige wagenschuur zal als erfbebouwing bij de woning fungeren. De voormalige schapenstal zal worden verbouwd en ingericht voor een atelier / hobbyruimte (als onderdeel van een bedrijf aan huis functie). De huidige omvang en bijbehorende bouwhoogte wijzigen daarbij niet.

De kleine houten schuur aan de zuidoostzijde van het erf (ca. 31 m²) wordt gebruikt als schuilstal voor de paar aanwezige schapen en koeien en blijft ook als zodanig bestaan / in gebruik. Gezien de aard, ligging en omvang van dit schuurtje wordt dit als 'vergunningsvrij gebouw' aangemerkt.

De overige gebouwen op het terrein worden gesloopt. Het betreft een viertal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een totale omvang van ca. 415

m2. Omdat de totale oppervlakte aan (vergunde) bedrijfsgebouwen op het perceel in de huidige situatie ca. 695 m² bedraagt en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, neemt het totaal aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het terrein met ca. 60% af.

Het terrein (erf) rondom de woning en de te behouden bijgebouwen zal worden heringericht. De ontsluiting van het erf op het Molenspoor wijzigt daarbij niet.

4.3 Landschappelijke inpassing

Aan de hand van een landschapsanalyse voor het perceel Molenspoor 1 zijn door de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap diverse kwaliteiten en uitgangspunten geformuleerd. Dit heeft geresulteerd in een inrichtingsplan voor het perceel Molenspoor 1, waarin ook is ingegaan op de landschappelijke inpassing van het perceel.

De belangrijkste aspecten uit dit plan (Landschappelijke uitgangspunten Molenspoor 1 Werkhoven, 3 oktober 2014) worden hieronder opgesomd.

Kwaliteiten van het erf

- De plaatsing van het erf aan het lint van het Molenspoor.
- De herkenbaarheid van het erf als traditioneel boerenbedrijf met bijbehorende componenten als de oorspronkelijke gebouwen met hun maat en schaal en materiaalgebruik, passend in de omgeving.
- De centrale ligging van de boerderij tussen de overige gebouwen en percelen behorende bij dit erf.
- Het groene landschappelijke karakter en invulling van de percelen, waaronder de vele bomen met landschappelijke waarde op dit perceel, de boomgaard aan de wegzijde van het erf.
- Lange oeverlijn die natuurlijke inrichting mogelijk maakt.

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.

Voor het toepassen van verhardingen is het goed om te kijken of deze weg kunnen vallen in het landschap. Sober en eenvoudig is het credo. Het moet functionele verharding zijn om het perceel te kunnen bereiken. Verhardingen op het erf dienen waar mogelijk een landelijke uitstraling te hebben. Hierbij valt te denken aan gebakken klinkers of grind direct om de woning.

Landschappelijke inrichting van het perceel Molenspoor 1

Noordzijde

De reeds aanwezige bomenweide is prima. De aanwezige boomgaard kan aangevuld worden met hoogstam fruitbomen, in combinatie met een lage landschappelijke heg van bijvoorbeeld geschoren haagbeuk (*Carpinus*), of veldesdoorn, of meidoorn.

Oostzijde

Ter plaatse van de te verwijderen schuur wordt voorgesteld om het parkeren te regelen en in te richten met bijvoorbeeld grind.

De reeds aanwezige bomen kunnen blijven staan. Verder wordt voorgesteld om een centraal erf te creëren, met een verhard plein.

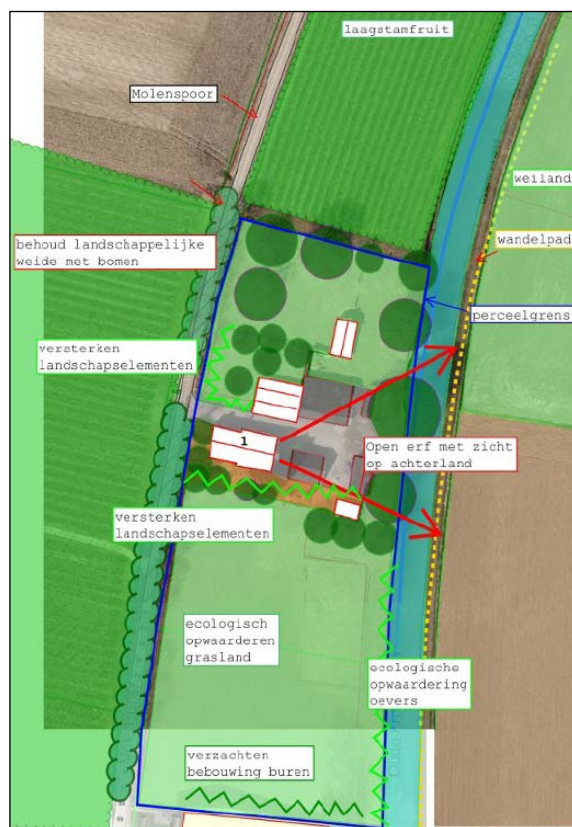
Zuidzijde

Gedacht wordt aan een aanleg van een omhegde moestuin met opening naar centrale erf. De bestaande schuilstal kan als zodanig gebruikt worden voor de koeien en schapen. Langs de oever van de Caspargauw, op het deel zonder bomen, kan natuurlijker beheer voor meer biodiversiteit en hogere landschappelijke waarde zorgen.

In het uiterste zuiden van het perceel wordt voorgesteld om een brede houtsingel met struweel en boomvormers te planten. Deels om het zicht op de bebouwing van het direct aangrenzende agrarische bedrijf weg te nemen, deels om landschapselementen toe te voegen.

Westzijde

Een aantal extra bomen in de wei kunnen de erfgrans meer accentueren. 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. Ook de overige bestaande bomen kunnen goed worden ingepast.



Principe nieuwe structuur
(bron: Landschappelijke uitgangspunten
Molenspoor 1 Werkhoven)

De initiatiefnemers / eigenaren hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de landschappelijke uitgangspunten en bijbehorende inrichtingschets van de landschapscoordinator.

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

4.4 Vertaling in het bestemmingsplan

De woning en de te behouden bedrijfsgebouwen, alsook de direct aangrenzende gronden als onderdeel van het erf / de tuin bij de woning zijn binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen, met uitzondering van de voortuin over een breedte van ca. 6 meter parallel aan de weg in verband met de spuitzone van aangrenzende fruitboomgaarden (zie ook paragraaf 5.5.2).

In de bijbehorende regels is verder bepaald dat maximaal 1 woning is toegestaan. Ook zijn de (bestaande) goot- en bouwhoogte vastgelegd.

In aanvulling op de algemene regels voor 'bedrijf aan huis', is de te verbouwen voormalige schapenstal als zodanig aangeduid.

Bij de woning mag maximaal 250 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Deze omvang is afgestemd op de te behouden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

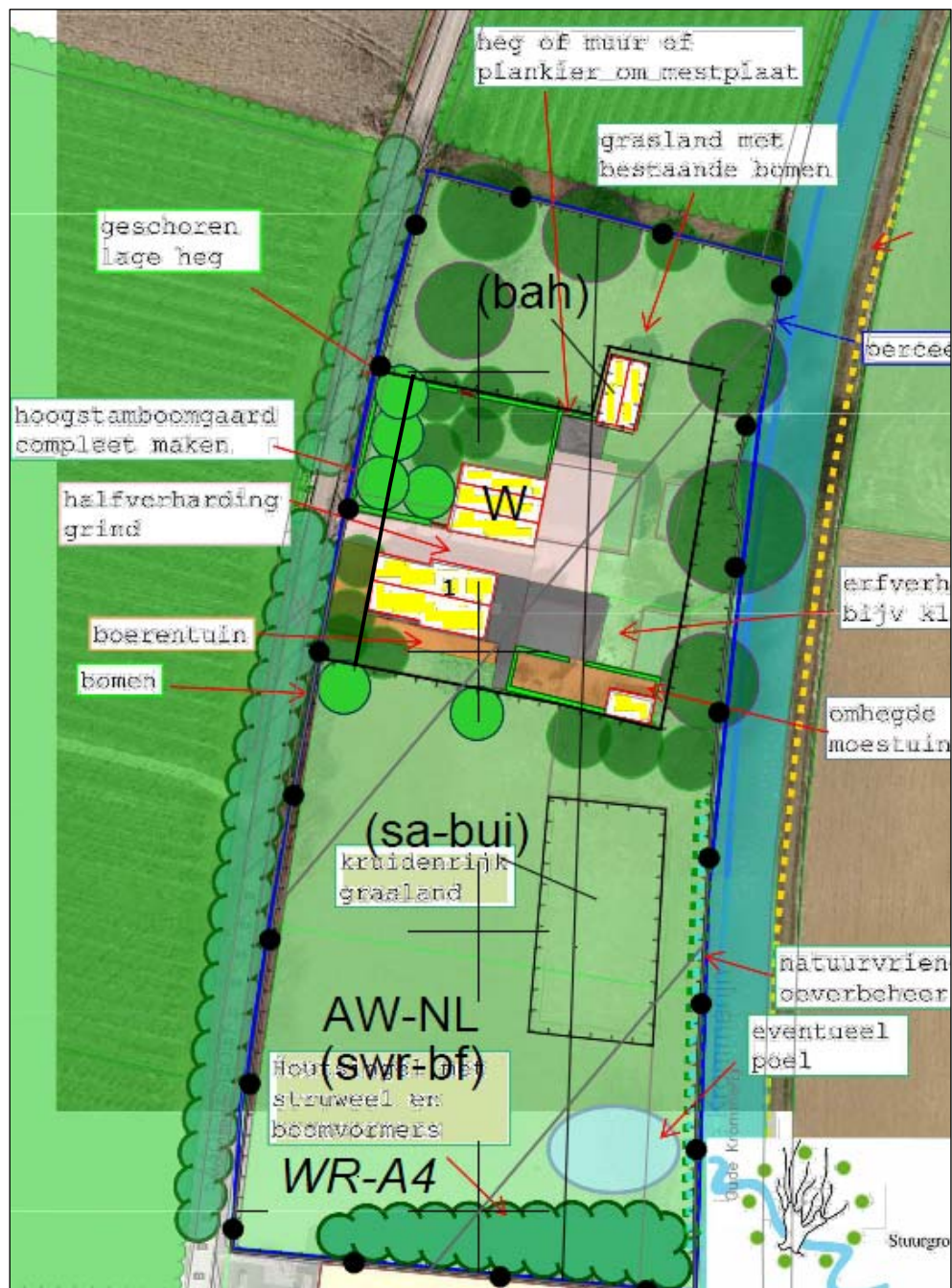
De overige gronden van het perceel behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Daarmee is aangesloten bij de geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', met dien verstande dat het agrarisch bouwvlak is verwijderd. Als gevolg hiervan is de reeds aanwezige paardenbak, die binnen het bouwvlak lag, specifiek aangeduid middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – buitenrijbaan' (sa-bui).

Verder genieten de bestaande en te ontwikkelen natuur- en 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 – Natuur en landschap' zijn in het voorliggende bestemmingsplan in dit kader als 'Kromme Rijn en oeverwallen' 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 Molenspoor 1 in relatie tot de bestemmingen en aanduidingen van het voorliggende bestemmingsplan

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 gezoneerde 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 gezoneerde 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 westen van het plangebied ligt het Molenspoor, een gezoneerde weg op basis van de Wgh. De bijbehorende zone bedraagt 250 meter (maximum snelheid van 60 kilometer per uur, buitenstedelijk gebied. De gevel van de bestaande boerderijwoning ligt ongeveer op 10 meter uit de weg van het Molenspoor.

Omdat met voorliggend bestemmingsplan geen (extra) nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, en de woning ook niet wordt verbouwd (en daarmee bijvoorbeeld dichter naar de weg toe komt te liggen), 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.

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

Op grond van de plannen die voorliggen worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Er vindt uitsluitend sloop van een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaats. Verder wordt alleen voor een deel van het perceel de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Hoewel dit ook geldt voor de voormalige bedrijfswoning, is er geen reden om te veronderstellen dat de grond ter plaatse niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Bezien vanuit het aspect bodem blijft de functie van de huidige woning namelijk gelijk. Reden is dat namelijk ook een bedrijfswoning wordt aangemerkt als een gevoelige 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-uurgemiddelde	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 m³, 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 m² kantooroppervlak.

5.3.2 Relatie met het plangebied

Met voorliggend plan wordt een functiewijziging (van agrarisch naar wonen) op het perceel Molenspoor 1 mogelijk gemaakt. Het betreft in dit kader vooral een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast worden hobbymatig enkele dieren gehouden en zal een atelier annex hobbyruimte worden opgericht in één van de voormalige agrarische opstallen.

Op grond van de Regeling 'niet in betekenende mate' kan worden geconcludeerd dat de beoogde maatwerkoplossing voor het betreffende perceel 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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:

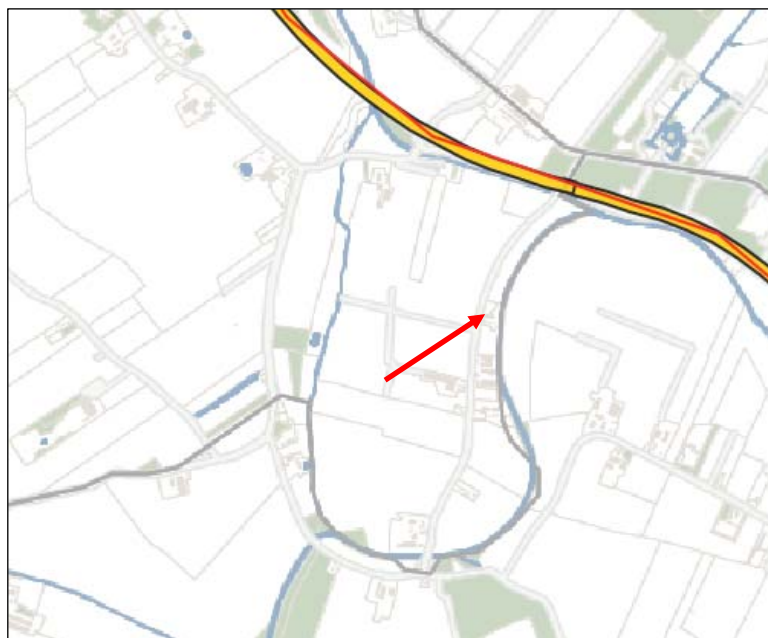
- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten.
Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" 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.



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



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 500 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.

Buisleidingen/Ontplofbare 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'.

Gewasbescherming en Ruimtelijke Ordening

Een specifieke soort van bedrijvigheid waarbij milieuzonering aandacht verdient, en wat zeker onderwerp is in de gemeente Bunnik, zijn de spuitzones rond boomkwekerijen, boomgaarden en fruittelers. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in fruitboomgaarden gelden geen wettelijke regels voor een aan te houden afstand tussen een fruitboomgaard en woningen van derden. Het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling milieubeheer schrijven alleen spuitvrije zones (van enkele meters) langs watergangen voor, maar geen afstanden tot gevoelige functies als wonen. Ook de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft geen richtlijnen voor aan te houden afstanden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

In het bestemmingsplan dient er in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' een afweging te worden gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstand tussen fruitboomgaarden en woningen van derden. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is dat gebeurd. Daar is in artikel 5.4.3 van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' een afstand van 30 meter voorgeschreven tussen een woning (in het buitengebied) en een fruitboomgaard. Voor woningen in de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter en voor bestaande situaties is in deze bepaling een uitzondering gemaakt, zie onderstaand tekstblok.

5.4.3 Fruitteelt

De aanplant van fruitbomen is vanwege de spuitzone niet toegestaan binnen 30 meter rond woningen van derden in het buitengebied en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie en binnen 50 meter rond woningen in de bebouwde kom, met dien verstande dat:

- a. deze bepaling niet van toepassing is op (her)plant van fruitbomen in) bestaande fruitboomgaarden;
- b. de aanplant van fruitbomen wel is toegestaan rond terreinen voor (kleinschalig) kamperen;
- c. de aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement dienen wel is toegestaan.

(bron: Artikel 5.4.3, bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011')

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een maatwerkbestemming voor het perceel Molenspoor 1, waarbij onder andere een functiewijziging (van een agrarische bestemming naar een woonbestemming) mogelijk wordt gemaakt, het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en een significant deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Bovendien wordt het geheel landschappelijk ingepast.

Met de functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt bovendien de feitelijke situatie planologisch vastgelegd, te meer omdat er ter plaatse sinds geruime tijd (meer dan 15 jaar) geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend worden.

Invloed omgeving op plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (veehouderij) ligt aan het Molenspoor 3, op ongeveer 107 meter ten zuiden van het bijbehorende agrarisch bouwvlak. Omdat het perceel Molenspoor 1 in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' als agrarisch is bestemd en de woning op of na 19 maart 2000 nog onderdeel uitmaakte van een veehouderij, blijft voor deze voormalige agrarische bedrijfswoning een vaste afstand gelden van 50 meter. Doordat de afstand tussen het agrarisch bouwvlak van de veehouderij Molenspoor 3-3a en de woning Molenspoor 1 circa 107 meter bedraagt, wordt te allen tijde voldaan aan de minimale afstand van 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Het veranderen van de bestemming in een woonbestemming geeft dus geen belemmering in de bedrijfsvoering van Molenspoor 3-3a.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geurbelasting (voorgrondbelasting) van dit bedrijf door de Omgevingsdienst regio Utrecht (hierna: Odru) echter wel in beeld gebracht en berekend, gebaseerd op de melding Activiteitenbesluit van 17 november 2015 van de betreffende veehouderij. Hiervoor is gebruik gemaakt van het computerprogramma V-Stacks Vergunning.

Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting op de woning Molenspoor 1 13,0 ou/m³ is en daarmee hoger dan de geldende geurnorm van 8,0 ou/m³. Deze geurbelasting is vervolgens omgerekend naar een percentage geurgehinderden, in dit geval 36%. Op grond van de GGD-richtlijn voor geurhinder (oktober 2002) blijkt dat bij een dergelijk percentage sprake is van een 'extreem slecht' woon- en verblijfsklimaat. Echter, vanwege het feit dat er in de huidige situatie ook al gewoond wordt en er met de beoogde planontwikkeling juist een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt wordt (er wordt een significant aantal vierkante meters bedrijfsgebouwen gesloopt en er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing van het geheel), wordt geconcludeerd dat de woonbestemming haalbaar/gewenst is.

Spruitzone

Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende fruitboomgaarden op een kleinere afstand dan 30 meter (noordelijk en westelijk van het plangebied), is de vraag aan de orde of de beoogde woonbestemming in het kader van een goed woon- en leefklimaat verantwoord is. Dit in verband met mogelijke driftblootstelling door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op de omliggende

fruitboomgaarden. Bovendien mogen de telers niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad.

In dit kader is voor de betreffende planlocatie een spuitzone onderzoek¹ uitgevoerd. Hoofdvraag van het onderzoek is of gemotiveerd kan worden afgeweken van de voorgeschreven 30 meter uit het huidige bestemmingsplan en welke driftreducerende maatregelen hiervoor eventueel moeten worden toegepast. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De belangrijkste uitgangspunten, resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Uitgangspunt van het onderzoek is dat er in de omliggende fruitboomgaarden uitsluitend gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast met gebruikmaking van een spuit die de spuitdrift met 75% of meer reduceert. De fruitteler van de noordelijk en westelijk gelegen fruitboomgaarden past deze 75%-driftreducerende techniek (DRT75) reeds toe.

Het tweede uitgangspunt betreft de aanwezigheid van een effectieve windhaag, al dan niet (winter)groen. Daarmee kan de minimaal aan te houden afstand worden verkleind tot respectievelijk 20 meter voor een reguliere windhaag en 5 meter voor een windhaag die wintergroen is of bladhoudend blijft.

In de feitelijke situatie bevinden de eerste fruitbomen zich op circa 16,5 meter ten westen van de plangrens (voortuin). Voor de positionering van een windhaag aan de westzijde van het plangebied zijn drie verschillende mogelijkheden / scenario's bekeken, te weten:

- 1) Een (wintergroene) haag op en langs de gehele westelijke plangrens.
- 2) Een (wintergroene) haag op de gemeente berm direct aan de overzijde van de weg het Molenspoor.
- 3) Een (wintergroene) haag in de gemeente berm en tegen de rand van de agrarische perceelgrens.

Voor alle onderzochte scenario's is het noodzakelijk om een haag aan te planten die ten minste wintergroen of bladhoudend is. Een dubbele reguliere (niet wintergroene) windhaag, is ook mogelijk.

Bij een positionering van bedoelde windhaag binnen het plangebied dient de voortuin als 'Groenvoorziening' te worden bestemd en kan de woning als 'Wonen' worden bestemd. De windhaag dient langs de volledige westelijke perceelsgrens komen te staan.

Bij een positionering van bedoelde windhaag in de berm westelijk van Molenspoor of op de agrarische perceelgrens kunnen zowel de voortuin als de woning als 'Wonen' bestemd worden. De windhaag moet dan over een lengte van circa 90 meter worden gerealiseerd, gemeten vanaf de insteek van de toegangsweg tot voorbij de noordelijke plangrens.

Ook ten noorden van het plangebied ligt een fruitboomgaard. In het voorgenomen plan bevindt het bestemmingsvlak 'Wonen' zich op ca. 22 meter afstand van deze fruitboomgaard. Om deze reden dient ook aan deze zijde van het plangebied een driftreducerende maatregel in de vorm van een windhaag te worden verzekerd. Volstaan kan worden met een het realiseren van een reguliere (niet wintergroene) windhaag. Deze moet over een lengte

¹ *Spuitzone onderzoek Molenspoor 1 in Werkhoven, SPA ingenieurs, 2 maart 2016*

van circa 25 meter op de noordelijke plangrens worden gerealiseerd, gemeten vanaf de noordoostelijke hoek van het plangebied.

Bijkomende voorwaarde is dat in de regels opgenomen dient te worden dat de bovengenoemde (wintergroene) windhagen in stand moet worden gehouden en onderhouden en wel zodanig dat deze minimaal 1 meter hoger blijft dan de hoogte van de fruitbomen na snoei van de opgroei.

Vertaling in het bestemmingsplan

Na overleg tussen de verschillende belanghebbenden is besloten om de windhagen op de gronden van de initiatiefnemer (Molenspoor 1) te positioneren, over een lengte van ca. 25 meter ten noorden van de huidige inrit, over een lengte van ca. 42 meter ten zuiden van de inrit en een windhaag van ca. 35 meter in het noordoosten van het perceel. In relatie tot de westelijke boomgaard wordt daarmee invulling gegeven aan scenario 1 van het spuitzone onderzoek.

In ditzelfde onderzoek wordt ook aangegeven dat indien de wintergroene windhaag op of dichtbij de perceelgrens wordt geplaatst, de afstand tot de woning net 5 meter is en de woning daarmee planologisch goed is in te passen. De gronden tussen de voorgevel van de woning en de weg (voortuin, ruim 6 meter), alsmede een strook grond ten noorden en zuiden daarvan met eenzelfde breedte is in dit kader als 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' bestemd.

In de realisatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) die tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt gesloten, zullen ook afspraken gemaakt worden over de te realiseren hagen, inclusief een afsluitbare en dichte toegangspoort. In dit kader is een kaart opgesteld die als een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 4.4.2) wordt vastgelegd.

Hiermee wordt ook planologisch geborgd dat de windhagen (inclusief een afsluitbare en dichte toegangspoort) worden geplaatst en een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Wordt dit niet gedaan, dan is namelijk sprake van strijdig gebruik.

Invloed plangebied op omgeving

Omdat met de voorgenomen functiewijziging van het perceel aan het Molenspoor 1 de agrarische functie (deels) wijzigt in een woonfunctie, levert dit geen belemmeringen op voor de omliggende milieugevoelige functies.

Met de regeling voor 'bedrijf aan huis' worden activiteiten uit maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies, (bedrijfs)woningen van derden.

Bovendien ligt de bestaande paardenbak, op de verbeelding aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch – buitenrijbaan' op minimaal 70 meter van de dichtstbijzijnde 'woning van derden' (Molenspoor 3), zodat er zich wat dat betreft ook geen problemen voordoen.

5.5.3 Conclusie

Door in de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het aanleggen en in standhouden van windhagen, worden de telers met fruitboomgaarden rond het plangebied niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Bovendien kan door het nemen van deze

maatregelen een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied worden gewaarborgd.

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering levert geen belemmering op voor de uitvoering van het plan.

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 neerwaartse stroming 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 naaldhout 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

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Wel grenst het plangebied in het oosten aan de waterloop het Caspargauw, een oude loop van de Kromme Rijn. Op grond van de interactieve digitale kaart van het waterschap 'Leggers en oppervlaktewater en waterkeringen' betreft het een zogenaamde primaire watergangen met een bijbehorende beschermingszone van 5 m (uit insteek watergang). Omdat er geen werkzaamheden binnen deze beschermingszone beoogd worden, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Verder zijn er 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. 1,28 hectare. Op het perceel zijn diverse gebouwen aanwezig. Het betreft een boerderijwoning en een zevental (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Rondom de gebouwen zijn de gronden verhard ten behoeve van de ontsluiting van het terrein.

Als gevolg van de beoogde functiewijziging (van agrarisch naar wonen) neemt het oppervlak aan gebouwen in vergelijking met de huidige situatie in

ieder geval met ca. 415 m² af. 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 kalkloze poldervaaggronden met in de ondergrond zware klei en een bijbehorende grondwatertrap, variërend van III en VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt daarbij op minder dan 40 cm onder het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm onder het maaiveld. Door deze bodemsamenstelling, alsook de gemiddelde grondwaterstanden, zijn er waarschijnlijk beperkte mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater.

Riolering

Het plangebied is aangesloten op het openbare (bestaande) rioleringsstelsel, grenzend aan het plangebied (Molenspoor). Naar aanleiding van de maatwerkoplossing die voor het perceel Molenspoor 1 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 gebiedsbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet was een vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar nationale regelgeving. De Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Deze wettelijke bescherming was echter anders dan de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verliep immers via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via natuurwetgeving.

In de nieuwe Wet natuurbescherming (vanaf 1 januari 2017) blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen

provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Zoals ook in paragraaf 3.3 van deze plantoelichting is aangegeven is de provincie verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft zij dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Kolland & Overlangbroek' op ruim 6,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

Wel maakt een deel van het perceel onderdeel uit van het NNN. Het betreft het meest oostelijk deel van het plangebied, een gebied van ca. 15 meter breed, parallel aan de waterloop Caspargauw. Deze waterloop is als een ecologische verbindingszone (EVZ) aangewezen, als onderdeel van de NNN. In paragraaf 3.2.2 van deze plantoelichting is daarop al ingegaan.

Omdat met voorliggend bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging wordt beoogd (van agrarisch naar wonen), er daardoor geen intensivering van het gebruik ten opzichte van de bestaande situatie plaatsvindt, er als onderdeel van de VAB-regeling een significant aantal vierkante meters voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, wordt aangenomen dat de beoogde functiewijziging niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Dit wordt versterkt door de beoogde landschappelijke inpassing van het terrein en het feit dat de te behouden gebouwen op het perceel buiten de EHS liggen.

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 (significante) effecten verwacht op de beschermde gebieden.

5.7.2 Soortbescherming

De soortenbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Flora- en faunawet (FFW), maar maakt vanaf 1 januari 2017 deel uit van de Wet natuurbescherming. Net als de FFW bevat ook de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. Verboden activiteiten zijn dus nauwelijks gewijzigd.

Wat wel in de Wet natuurbescherming is gewijzigd, is de lijst van beschermde soorten. Waar de FFW uitging van de beschermingsregimes voor 'Vogels' en 'Tabel 1,2,3 soorten' wordt in de nieuwe Wet natuurbescherming uitgegaan van beschermingsregimes voor 'Vogels', 'internationaal beschermde soorten' en 'nationaal beschermde soorten'.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Ook het bevoegd gezag is na inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming gewijzigd: de bevoegdheden van het rijk (RVO) zijn aan de provincies overgedragen. Zij maken nu de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen.

Waar tot voor kort dus nog sprake was van een nationale uniforme lijst van vrijgestelde soorten, kunnen er in de nieuwe situatie verschillen optreden per provincie.

Verder geldt onder de Wet natuurbescherming, net als onder de FFW, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een maatwerkbepemming voor het perceel Molenspoor 1, waarbij onder andere een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt, het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en een deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het gaat daarbij in totaal om 4 gebouwen (schuurtjes) met een totale oppervlakte van ca. 415 m². Het grootste deel van deze (veelal houten) gebouwen is plat afgedekt met golfplaten. Gezien de huidige constructie van de te slopen gebouwen en het feit dat er ook bestaande gebouwen op het perceel blijven staan, is er geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden.

Bovendien wordt het geheel landschappelijk ingepast. Juist dit laatste zorgt voor een verbetering van de ecologische situatie in het gebied. Met andere woorden, de soortbescherming uit de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming 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

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.4.4 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 binnen de gemeente Bunnik. 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

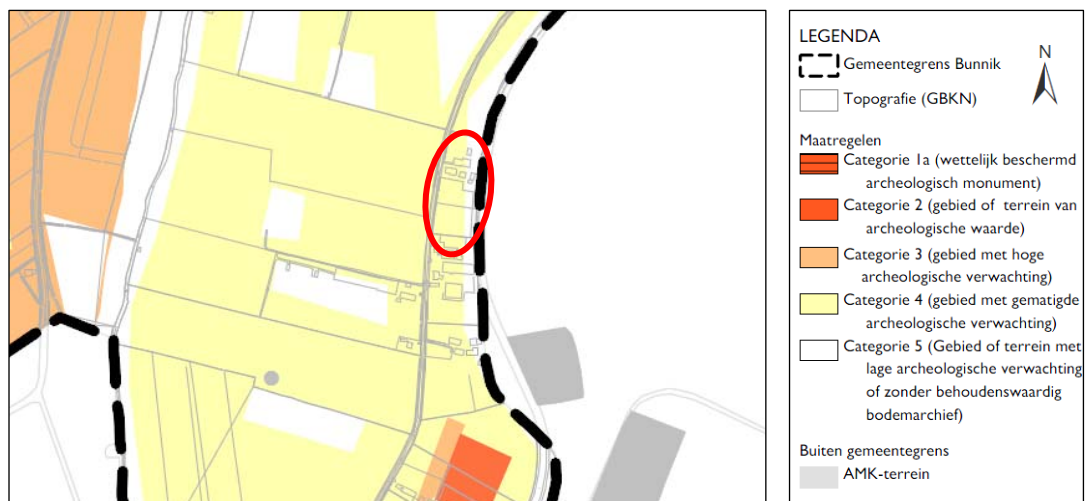
aangevraagd (de voormalige aanlegvergunning).

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 ter hoogte van het plangebied een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart. Hieruit blijkt dat het westelijk deel van het plangebied is aangewezen als een gebied van “gematigde archeologische verwachting”. Het oostelijk deel heeft een “lage archeologische verwachting”.



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

Voorliggend bestemmingsplan heeft vooral tot doel om op grond van de regeling voor beëindiging van voormalige agrarische bedrijven (VAB-beleid / functiewijziging) een structurele planologische oplossing te bieden voor het perceel Molenspoor 1 en een deel van het voormalige agrarische bouwvlak te wijzigen naar een woonbestemming. In het verlengde hiervan worden diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt ruimtelijke

kwaliteit gecreëerd in de vorm van landschappelijke inpassing van het perceel.

Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en ook de bestaande oppervlakte aan gebouwen 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 4' (middelhoge archeologische 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. Wel is de voormalige wagenshuur als een 'karakteristiek' gebouw te typeren. Dit gebouw blijft derhalve staan en maakt deel uit van het inrichtingsplan dat voor het perceel Molenspoor 1 is opgesteld.

Het aangebouwde deel direct ten oosten van de wagenshuur, het deel dat meerdere keren is uitgebreid, wordt gesloopt. Daarmee wordt de oorspronkelijke vorm van de wagenshuur hersteld.

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 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 bouw mogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

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

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

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

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

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), 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 – Natuur en landschap

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' is toegekend aan vooral het noordelijke en zuidelijke deel van het deel van het perceel dat niet tot het woonerf hoort. Voor deze bestemming is gekozen omdat het perceel in het in vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' ook deze bestemming heeft. Er kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De regels zijn ontleend aan het bestemmingsplan buitengebied, en waar nodig aangepast aan de specifieke situatie.

Verder genieten de bestaande en te ontwikkelen natuur – en 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 – Natuur en landschap' zijn in het voorliggende bestemmingsplan in dit kader als 'Kromme Rijn en oeverwallen' 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 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande boerderijwoning en het bijbehorende erf/tuin op het perceel. Binnen deze bestemming is één vrijstaande woning mogelijk.

Landschappelijke inpassing

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' zijn voorwaarden opgenomen om de totstandkoming en handhaving van de landschappelijke inpassing zeker te stellen. Gebruik van de gronden ten behoeve van wonen is daartoe uitsluitend toegestaan als binnen het plangebied, invulling wordt gegeven aan het inrichtingsplan en bijbehorende landschappelijke inpassing, zoals dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen.

Hoofdgebouw

De bouwregels voor het hoofdgebouw zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Concreet betekent dit dat de maximale goot- en bouwhoogte van de woning maximaal 4,5 respectievelijk 9 meter mag bedragen. Indien in de bestaande situatie een hogere hoogte aanwezig is, is deze maatgevend. Ditzelfde geldt voor de inhoud van de woning. Deze mag exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, maximaal 600 m³ bedragen, danwel maximaal zoveel als de bestaande grotere inhoud.

Erfbebouwing

Bij de woning mag maximaal 250 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Deze omvang is afgestemd op de te behouden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De maximum goot- en bouwhoogte (3 resp. 6 meter) is afgestemd op de geldende regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Ook hier zijn de (vergunde) gebouwen met een hogere hoogte toegestaan.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m² mag worden aangewend voor een beroep of bedrijf aan huis. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

In aanvulling op deze 'algemene' regeling is ter plaatse van de te verbouwen voormalige schapenstal een aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen. Ter plaatse is dus een extra aantal vierkante meters voor bijvoorbeeld een atelier toegestaan.

Voorwaardelijke verplichting windhagen i.v.m. spuitzone

In de specifieke gebruiksregels is in artikel 4.4.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleggen en in standhouden van windhagen. In dit kader is een kaart opgesteld met betrekking tot de te realiseren hagen, afgestemd op het uitgevoerde spuitzone onderzoek van Spa ingenieurs.

Hiermee worden de telers van de nabijgelegen fruitboomgaarden niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Bovendien kan door het nemen van deze maatregelen een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied worden gewaarborgd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een middelhoge 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 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
2. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 5000 m² bedraagt.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 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 blijkende 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 Molenspoor 1 te Werkhoven, waarin:

- een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt;
- het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- een deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- de woning Molenspoor 1 wordt aangemerkt als woning;
- de oorspronkelijke stal/wagenshuur aangemerkt wordt als karakteristiek bouwdeel;
- het te realiseren atelier in een van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aangemerkt wordt als bedrijf/beroep aan huis;
- 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 Molenspoor 1 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) zal overleg gevoerd worden over het (concept)ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze op deze plaats vermeld worden.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenspoor 1 Werkhoven' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van vrijdag 10 februari 2017 gedurende zes weken (tot en met donderdag 23 maart 2017) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er is in totaal één zienswijze ingekomen.

De zienswijze en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Molenspoor 1 Werkhoven') als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.