

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

PARTIËLE HERZIENING DORP BUNNIK 2012,
SNIPPERGROEN

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 75.25

IDnr. : NL.IMRO.0312.bpBNKphsniippergroe-va01

Datum : juni 2016

Versie : v3

Auteurs : mRO b.v.
: Afdeling Strategie & Beleid Gemeente Bunnik

Vastgesteld d.d. : 23 juni 2016

Inhoudsopgave van de Toelichting

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Amendement en gewijzigde vaststelling	5
1.3	Passende bestemming of wijzigingsbevoegdheid.....	9
1.4	Reikwijdte van het plan	10
1.4.1	<i>Algemeen.....</i>	<i>10</i>
1.4.2	<i>Regels</i>	<i>10</i>
1.4.3	<i>Verbeelding (plangrens)</i>	<i>10</i>
1.5	Opbouw toelichting	11
2	RELEVANT BELEID	13
2.1	Structuurplan Bunnik 2007-2015	13
2.2	Groenstructuurplan, Groen Bunnik 2005-2015	13
2.3	Beleidsregels snippergroen.....	17
2.4	Speelbeleidsplan Bunnik 2012-2025	18
2.5	Integrale handhavingsnota.....	18
3	PLANBESCHRIJVING	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Toets aan Groenstructuurplan en ruimtelijke afweging	21
3.2.1	<i>Hoek Lokhorstlaan/Van Zijldreef.....</i>	<i>21</i>
3.2.2	<i>Hoek Lokhorstlaan/Laan van Broekhuizen</i>	<i>22</i>
3.2.3	<i>Bocht 't Woerel 12.....</i>	<i>23</i>
3.2.4	<i>Rond Ambachtsring.....</i>	<i>23</i>
3.2.5	<i>Provinciale weg ter hoogte Van Zijldreef</i>	<i>24</i>
3.2.6	<i>Hoek Laan van Broekhuizen/Ds vd Kraanplantsoen.....</i>	<i>25</i>
3.2.7	<i>Camminghalaan tussen Kampweg en Van Beeck Calkoenlaan.....</i>	<i>26</i>
3.2.8	<i>Hoek Willem van Kouwenerf/Kampweg</i>	<i>27</i>
3.2.9	<i>Deken Heinestraat 27</i>	<i>27</i>
3.2.10	<i>Pr. Beatrixstraat 33 en Bernhardstraat 32</i>	<i>28</i>
3.2.11	<i>Schoudermantel / Rumpsterweg 2</i>	<i>29</i>
3.3	Vertaling naar de partiële herziening	30
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1	Bodem	31
4.2	Geluid	31
4.3	Luchtkwaliteit.....	31
4.4	Externe veiligheid	31
4.5	Milieuzonering	31
4.6	Duurzaamheid	31
4.7	Water	31
4.8	Landschap	32
4.9	Natuur	32
4.10	Archeologie.....	32
5	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	33
5.1	Economische haalbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	33
5.2.1	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	<i>33</i>
5.2.2	<i>Zienswijzen</i>	<i>33</i>

Bijlagen bij toelichting

1. Nota van Zienswijzen PH Dorp Bunnik

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik heeft bij besluit van 15 juli 2014, en gewijzigd bij besluit van 3 februari 2015, de 'Beleidsregels Snippergroen' vastgesteld. Volgens deze beleidsregels is de gemeente onder voorwaarden bereid om in de kernen Bunnik, Werkhoven en Odijk mee te werken aan de verkoop van 'snippers' openbaar groen aan particuliere aanwonenden van dat groen¹. Eén van de voorwaarden is dat deze beoogde wijziging van het gebruik (van openbaar groen naar particulier tuin/erf) bij de verkoop ook in het bestemmingsplan wordt verankerd.

Met dit bestemmingsplan is beoogd invulling te geven aan deze beleidsregels. Daartoe zal het geldende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', ook wel het moederplan genoemd, worden aangevuld met het onderdeel 'snippergroen'. Dit bestemmingsplan is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' alleen op het onderdeel 'snippergroen' wordt herzien. Voor het overige blijft het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' ongewijzigd.

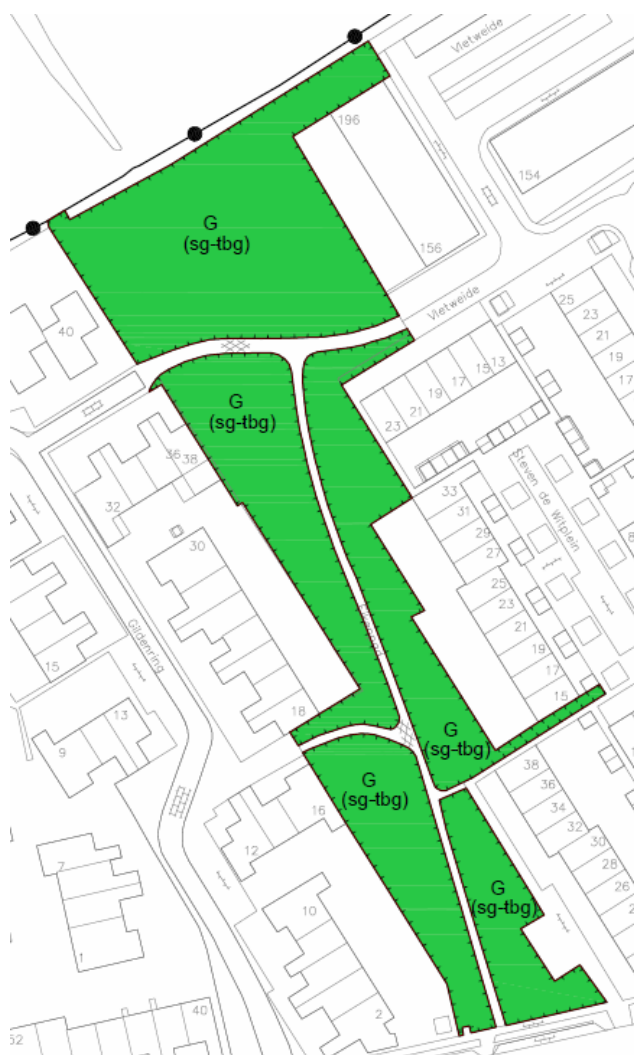
1.2 Amendement en gewijzigde vaststelling

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het vaststellingsbesluit geamendeerd en de beantwoording van de zienswijzen op onderdelen aangepast. Anders dan nog in deze Nota van Zienswijzen staat, heeft de gemeenteraad:

- o de zienswijzen met betrekking tot het groen langs het Eikenpad en het Bezembinderspad gegrond verklaart en de aangewezen bestemmingen en wijzigingsgebieden ter plaatse geschrapt.
- o de zienswijzen (en delen van zienswijzen) tegen de algemene wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de verbeelding aan te passen en nog weer nieuw snippergroen toe te voegen, gegrond verklaart en deze bevoegdheid geschrapt.

Naar aanleiding van het amendement is het groen langs het Eikenpad en langs het Bezembinderspad en de gehele westzijde van de kern Bunnik op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van groen - te behouden openbaar groen'.

¹ *Snippergroen in het buitengebied maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Verzoeken in het buitengebied zullen op hun eigen merites worden beoordeeld.*



Uitsnede verbeelding: Eikenpad.



Bezembinderspad en westzijde plangebied.

Voor de volledigheid hebben wij daarom de tekst van het geamendeerde besluit hieronder overgenomen.

Nummer

16-041

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2016;

besluit:

1. De nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Partiele herziening Dorp Bunnik 2012, snippergroen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage, met dien verstande dat de zienswijzen en delen van zienswijzen met betrekking tot het groen langs het Eikenpad en het Bezembinderspad en de zienswijzen en delen van zienswijzen die betrekking hebben op de algemene wijzigingsbevoegdheid aanpassing verbeelding (artikel 35.6 in de regels) gegrond worden verklaard.
2. De overige zienswijzen en delen van zienswijzen ongegrond te verklaren, een en ander zoals verwoord in de Nota van zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan Partiele herziening Dorp Bunnik 2012, snippergroen (*met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpBNKphsnippergroe-va01 en bijbehorende ondergronden o_gbknbunnikjuli2013.dgn en o_kadasterbunnikjuli2013.dgn*) in elektronische en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel waarbij
 - De verbeelding van de Partiele herziening Dorp Bunnik 2012, snippergroen als volgt wordt aangepast:
 - de aangewezen bestemmingen en wijzigingsgebieden langs het Eikenpad en het Bezembinderspad komen te vervallen.
 - Het groen langs het Eikenpad en het groen langs de westrand van Bunnik op de bijgevoegde verbeelding van de Partiele herziening Dorp Bunnik 2012, snippergroen wordt aangeduid als 'specifieke vorm van groen – te behouden openbaar groen'.
 - In de regels aan art 10.1, lid m wordt toegevoegd dat als volgt luidt:
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – te behouden openbaar groen', het behoud van openbaar groen in verband met de leefbaarheid en het behoud van de doorzichten naar het open buitengebied.
 - In de regels art 10.6 wordt toegevoegd dat als volgt luidt:
 - 10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
 - 10.6.1 Verbod:
 - Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – te behouden openbaar groen' de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':
 - a. Het aanbrengen van beplanting.
 - b. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben.
 - c. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
 - e. werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals draineren, onderbemalen e.d.

- f. het dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen.
- g. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden.

10.6.2 Uitzonderingen op het verbod:

- a. Het in 10.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden: die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend.
- b. die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

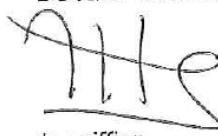
10.6.3 Toetsingscriteria

De in 10.6.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door deze werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in 10.1, onder m, genoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

- In de regels artikel 35.6 komt te vervallen.
 - De Toelichting Partiële herziening Dorp Bunnik 2012, snippergroen als volgt wordt aangepast:
 - In de derde alinea onder paragraaf 1.2, de paragrafen 3.2.1. en 3.2.5, en paragraaf 3.3 laatste alinea komen te vervallen.
 - In paragraaf 1.2 en paragraaf 3.3 aan de zin "De 'groensnippers' die in het verleden al zijn verkocht hebben in dit bestemmingsplan een passende bestemming gekregen ('Wonen' en/of 'Tuin')", de voetnoot * Met uitzondering van de reeds verkochte percelen langs het Eikenpad en het Bezembinderspad" wordt toegevoegd.
 - In paragraaf 1.3 wordt het kaartje met de ligging van de herzieningsgebieden aangepast conform de vastgestelde verbeelding.
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan partiële herziening Dorp Bunnik 2012, snippergroen vast te stellen.

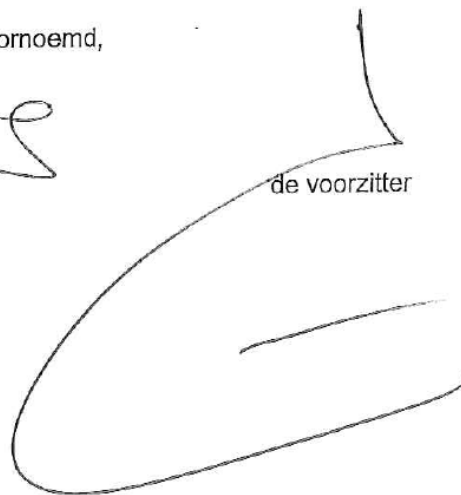
Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 juni 2016.

De raad voornoemd,



de griffier

de voorzitter



1.3 Passende bestemming of wijzigingsbevoegdheid

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn daartoe alle 'groensnippers' geïnventariseerd die voor verkoop in aanmerking komen of die in het verleden reeds zijn verkocht maar nog geen passende bestemming hebben gekregen.

De 'groensnippers' die in het verleden al zijn verkocht hebben in dit bestemmingsplan een passende bestemming gekregen ('Wonen' en/of 'Tuin')². De 'groensnippers' die voor verkoop in aanmerking komen, zijn in dit bestemmingsplan van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Bij verkoop kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming 'Groen' wijzigen in 'Wonen' en/of 'Tuin' of zoals bij de bestaande kantoorbestemming aan de Rumpsterweg 2, in een kantoorbestemming. Omdat op voorhand niet zeker is dat deze 'groensnippers' ook daadwerkelijk verkocht worden (en het gebruik en de bestemming daadwerkelijk wijzigen), kunnen ze nog geen geldende bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' of 'Kantoor' krijgen. Pas bij de verkoop van deze 'groensnippers' wordt de passende bestemming toegekend.

² Met uitzondering van de reeds verkochte percelen langs het Eikenpad en het Bezembinderspad.

1.4 Reikwijdte van het plan

1.4.1 Algemeen

Het doel van dit plan is om uitsluitend het onderdeel 'snippergroen' in de kern Bunnik planologisch vast te leggen. Snippergroen in het buitengebied maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot de verbeelding worden uitsluitend (kleine delen van) bestemmingen gewijzigd en gebiedsaanduidingen ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. In de regels worden vooral tekstuele aanpassingen toegevoegd.

1.4.2 Regels

In dit plan worden wijzigingen aangebracht in de volgende artikelen:

- Artikel 1 (begrippen);
- Artikel 35 (algemene wijzigingsregels).

Voor de leesbaarheid zijn de aanpassingen in de regels als volgt aangegeven: regels die met de herziening worden toegevoegd, danwel worden gewijzigd, zijn Daar waar de regels inhoudelijk niet wijzigen is dit tussen haakjes en cursief aangegeven [*voorbeeld*].

De aanpassingen betreffen slechts kleine gedeeltes van deze artikelen, zoals het toevoegen van een sublid. De rest van het artikel blijft ongewijzigd. Alleen daar waar in een artikel iets gewijzigd wordt, dus in het betreffende sublid, wordt tekst opgenomen. Voor de leesbaarheid zijn de aanpassingen in de regels geel gemarkeerd (*voorbeeld*).

Bij de overige artikelen en subleden wordt de tekst '*[ongewijzigd]*' opgenomen. Zo is in één oog opslag duidelijk welk gedeelte van een artikel gewijzigd is, en welk gedeelte niet. Daar waar '*ongewijzigd*' staat, blijft de regeling van het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' van kracht.

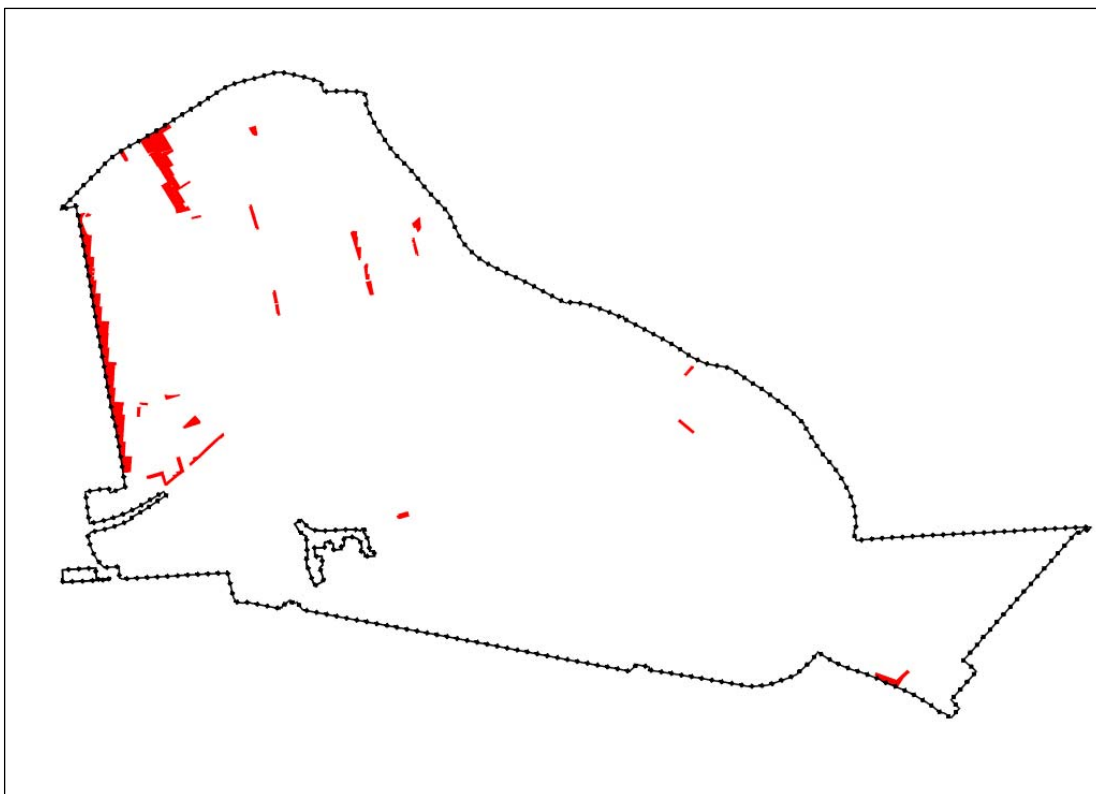
Om één en ander overzichtelijk te houden is in het verlengde van het bovenstaande besloten alle artikelen uit het vastgestelde plan in deze partiële herziening op te nemen, dus artikel 1 t/m 37. Het merendeel van deze artikelen is uiteraard ongewijzigd. Bij deze artikelen is dan ook de tekst '*[ongewijzigd]*' opgenomen. Hier is dus nog steeds het vastgestelde plan 'Dorp Bunnik 2012' van toepassing. Met deze werkwijze komen de artikelnummers van onderhavige herziening en het moederplan overeen.

Ten slotte dient nog vermeld te worden dat de artikelen, of delen van artikelen, waarbij '*[ongewijzigd]*' staat, niet worden herzien. Deze artikelen staan dus ook niet open voor zienswijzen en beroep.

1.4.3 Verbeelding (plangrens)

De plangrens van deze partiële herziening is gelijk aan de plangrens van het vastgestelde plan 'Dorp Bunnik 2012'. Binnen deze plangrens ligt een aantal 'eilandjes' bestaande uit enkelbestemmingen en gebiedsaanduidingen: dit zijn de aanpassingen aan de verbeelding om het onderdeel 'snippergroen' planologisch vast te leggen.

Deze 'eilandjes' liggen verspreid in het dorp. In bijgaande figuur is de ligging van de herzieningsgebieden (in rood weergegeven) inzichtelijk gemaakt.



Ligging herzieningsgebieden die betrekking hebben op de verbeelding (in rood weergegeven). De plangrens (bolletjeslijn) is gelijk aan de plangrens van het 'moederplan'.

Tussen deze 'eilandjes' en de plangrens zijn verder geen bestemmingen opgenomen. Hier geldt dus gewoon de bestemmingsregeling van het vastgestelde plan 'Dorp Bunnik 2012'.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In de planbeschrijving in hoofdstuk 3 is een toets aan het gemeentelijke 'Groenstructuurplan' opgenomen en een ruimtelijke afweging voor alle betrokken snippers.

In hoofdstuk 4 zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 tot slot, bevat de resultaten van het wettelijke vooroverleg en de ontwerp ter visie legging van het plan, alsmede een korte toelichting op de economische uitvoerbaarheid.

2 RELEVANT BELEID

2.1 Structuurplan Bunnik 2007-2015

In het Structuurplan Bunnik is vastgelegd dat de kenmerkende lanen dienen als dragers van de ruimtelijke structuur, en behouden dienen te blijven. Waar nodig zal volgens het Structuurplan aanvulling, vervanging of verjonging plaats hebben.

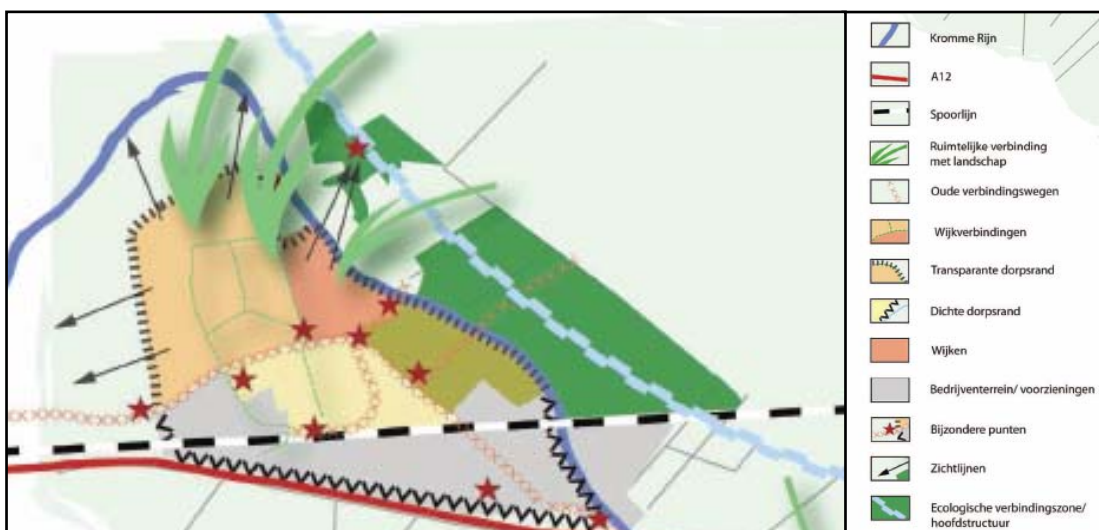
Het Structuurplan is nader uitgewerkt in het Groenstructuurplan 2005-2015.



Uitsnede Structuurplankaart ter hoogte van Dorp Bunnik

2.2 Groenstructuurplan, Groen Bunnik 2005-2015

Het Groenstructuurplan legt de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente vast en geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkelingen. De Kromme Rijn is bepalend voor de identiteit van de gemeente. Direct grenzend aan de Kromme Rijn is het niet wenselijk hoogopgaande en gesloten beplantingen toe te staan. Waar dit onvermijdelijk is, dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor doorzichten naar de Kromme Rijn. Alle dorpen liggen langs de Kromme Rijn. De dorpen liggen in een half open landschap waar ook landgoederen en buitenplaatsen aanwezig zijn.

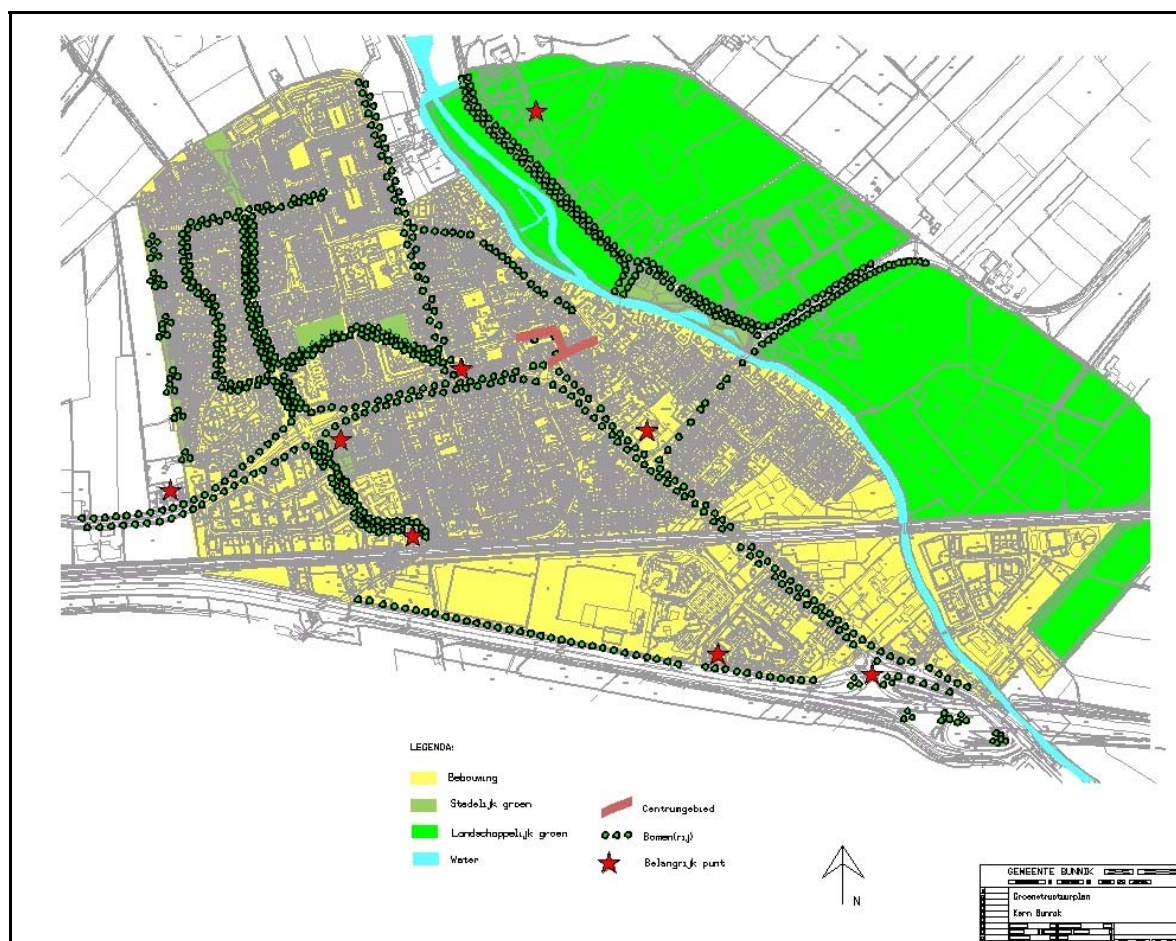


Uitsnede Visiekaart als onderdeel van het Groenstructuurplan ter hoogte van Dorp Bunnik

Hoofddoelstelling is dat het openbare groen in de gemeente Bunnik een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Leefbaarheid, (beeld-) kwaliteit en identiteit zijn hierbij de sleutelwoorden. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in duurzaam groen, dat binnen de

kernen in hoofdlijnen de structuur van de kernen aanduidt en samenhang creëert, en groen dat afwisselend is en de kernen verfraait. Concreet betekent dit dat bomen en beplanting onder andere de stedenbouwkundige structuur moeten versterken en accentueren. Dit geldt zowel voor de hoofdgroenstructuur als voor het groen in de wijken.

De hoofddoelstelling van het Groenstructuurplan is dat het openbaar groen een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Daartoe is voor de verschillende kernen aangegeven wat de te onderscheiden, lijnen, wijken, groenvlakken en punten zijn. Voor Bunnik is het volgende aangegeven.



Uitwerking kaart Bunnik als onderdeel van het Groenstructuurplan

Lijnen

In Bunnik worden de volgende lijnen onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

Provinciale weg/Stationsweg:

Om de Provincialeweg zo herkenbaar mogelijk te houden, is het aanvullen van ontbrekende beplantingen wenselijk, echter zonder de barrièrewerking te versterken. Daarnaast zou het in de toekomst wenselijk zijn langs de gehele hoofdontsluitingsweg één boomsoort toe te passen om de herkenbaarheid te versterken.

Groeneweg/Molenweg:

Laanbeplanting ontbreekt. Het profiel is te smal voor laanbeplanting. Geen beplanting in welke vorm dan ook toepassen, omdat dit afbreuk doet aan het afwisselende beeld met grote voortuinen.

Koningin Julianalaan:

Enkelzijdige laanbeplanting behouden vanwege ecologische functie.

Van Zijldreef:

Behoud statige profiel met dubbele rij Amerikaanse essen in brede grasstroken.

John F. Kennedylaan:

Behoud tweezijdige laanbeplanting met zilveresdoorns.

Camminghalaan:

Behoud tweezijdige laanbeplanting met moseiken. In toekomst verwijderen individuele bomen om goeie bomen meer ruimte te geven. Behoud van openheid noordelijk gedeelte van deze laan.

Marskramerbaan:

Behoud tweezijdige laanbeplanting met iepen. In toekomst verwijderen individuele bomen om goeie bomen meer ruimte te geven.

Lokhorstlaan:

Behoud tweezijdige laanbeplanting met elzen. Behoud ruime profiel waarbij voetpad met gazon is gescheiden van de rijbaan.

Baan van Fectio, Groeneweg, Runnenburg:

Behoud laanbomen in gras en/of ruige ondergroei.

Profiel Groeneweg te smal voor beplanting.

Behoud ruim opgezette profiel Runnenburg en beplanting met lindes.

Wijken

In Bunnik worden de volgende wijken onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

Centrum:

Behoud leilindes in winkelstraten en leibomen bij de kerk en het wapen van Bunnik.

Oude Kern:

Behoud laanbomen langs Langstraat en Van Hardenbroeklaan. Behoud zichtlijn naar landgoed de Niënhof.



Wijkindeling Bunnik (bron: Groenstructuurplan)

Kromme Rijnwijk:

Behoud zicht vanuit de buitenzijde van de hofjes op het buitengebied.

Instandhouding zichtlijn vanaf de Camminghalaan naar landgoed Niënhof.

Engboogerd:

Behoud en reconstructie van laanbeplanting die te dicht op elkaar staat.

Oranjebuurt:

Behoud breed straatprofiel met groene voortuinen.

Bedrijventerreinen:

Gebruik solitaire bomen. Langs Regulierenring en Kosterijland kunnen als eenheid beplant worden.

Groene vlakken

In Bunnik worden de volgende groene vlakken onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

Golfbaan De Brakel:

Behoud ecologische functie.

Sportcomplex Tolhuislaan:

Behoud afschermend groen rond het complex met dien verstande dat op enkele plekken zichtplekken vanaf de Sportlaan gemaakt kunnen worden.

Wetstein Phisterpark:

Behoud ecologische functie.

Punten

In Bunnik worden de volgende punten onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

Kerken (aan Provinciale weg, Stationsweg en Kerkpad):

Behoud van solitaire bomen rond een kerk. Behoud leilindes rond kerkplein van de kerk aan kerkpad.

Winkelcentrum (Dorpsstraat/Van Hardenbroeklaan/Slot):

Behoud leilindes langs Dorpsstraat/Van Hardenbroeklaan/Slot.

Algemene begraafplaatsen:

Behoud van de mate van afwisseling van kleur en vorm van beplanting en bomen.

NS Station:

Op het stationsplein een blikvanger plaatsen.

Entrees

Inrichting entrees vanaf A12 met zware kastanjes.

Het Entradacomplex moet vanaf de snelweg zichtbaar blijven. Geen bomen planten.

Relatie met het bestemmingsplan

In hoofdstuk 3 is voor alle betrokken snippergroenlocaties een toets aan het Groenstructuurplan opgenomen.

2.3 Beleidsregels snippergroen

Uitgangspunten

In 2014 zijn alle openbare groenstroken in de dorpskernen van de gemeente Bunnik opnieuw geïnventariseerd. Deze inventarisatie is per dorpskern verwerkt in een zogeheten snippergroenkaart.

Als een perceel op de snippergroenkaart als te verkopen grond is aangegeven, gelden de volgende regels:

- Uitgifte van grond kan alleen plaatsvinden door middel van verkoop of, onder bepaalde omstandigheden, door middel van verhuur via een woningbouwcoöperatie, indien deze bereid is de grond van de gemeente aan te kopen.
- Het perceel wordt verkocht in feitelijke staat. Bomen, struiken en verharding worden niet verwijderd.
- De prijs is vastgesteld door de college. Hierover wordt niet onderhandeld.
- Alle kosten verbonden aan de verkoop komen voor rekening van de koper.
- Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaar van de aangrenzende woning c.q. het aangrenzende gebouw/kantoor.
- Wanneer er meerdere particuliere eigendommen grenzen aan de betreffende groenstrook dienen alle aanwonenden de kans te krijgen om het aan hun grenzende gedeelte te kopen.
- Verkoop van openbaar groen mag niet tot verspringing van erfgronden leiden als hierdoor het onderhoud van het openbaar groen omslachtiger wordt.
- Verkoop van openbaar groen mag niet tot onevenredige nadelen leiden voor omwonenden. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het verlies van vrij uitzicht.
- Indien het groen deel uitmaakt van afschermende beplanting rondom speelplekken en dorpsranden kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de verkoop om het groene karakter te behouden. Ditzelfde geldt voor groen dat langs representatieve toegangswegen/ gemeentewegen loopt.
- Indien de grond wordt verkocht wordt de bestemming bij een integrale herziening van het bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming tuin onbebouwd.

Criteria voor uitgifte

Uitgifte snippergroen is alleen mogelijk indien:

- Een strook snippergroen direct grenst aan het eigendom van aanvrager;
- Er geen verkeerskundige bezwaren zijn;
- Er geen bezwaren zijn vanuit civiele techniek (kabels en leidingen);
- Er geen onderhoudsbezwaren zijn;
- Er geen landschappelijke en ecologische bezwaren zijn;
- Het geen onevenredige nadelen oplevert voor omwonenden.

Volgens het snippergroenbeleid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere regels en kan in voorkomende gevallen, mits voldoende geargumenteed, afwijken van bovenstaande criteria of kan nieuwe criteria toevoegen.

Ook heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om groenstroken op de uitgiftekaart toe te voegen, indien voor die gronden interesse bestaat en er geen belemmeringen voor verkoop aanwezig zijn.

Relatie met het bestemmingsplan

De groensnippers die in het verleden al zijn verkocht en in dit bestemmingsplan een positieve bestemming hebben gekregen zijn conform de beleidsregels snippergroen beoordeeld en voldoen aan de uitgangspunten en criteria van de beleidsregels.

2.4 Speelbeleidsplan Bunnik 2012-2025

De kracht van Bunnik is onder andere te vinden in kinderen, groen en spelen. Bunnik is niet voor niets één van de kindvriendelijkste gemeenten van ons land. Om deze status te blijven houden is het noodzakelijk om beleid op te stellen voor het spelen in de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven. In het speelbeleidsplan is de huidige stand van het speelaanbod in de dorpen vastgelegd en wordt richting gegeven aan nieuwe ontwikkelingen.

Door de informatie over de aanwezige speelvoorzieningen te verzamelen en te analyseren ontstaat een goed beeld van het bestaande aanbod. Dit vormde het vertrekpunt voor het plan. Op basis van de praktische ervaringen elders is het beleid voor de komende jaren met doelen en uitgangspunten geformuleerd. Het speelbeleidsplan gaat dus over de speelvoorzieningen die door kinderen direct bereikbaar zijn in de directe leefomgeving. Het speelbeleidsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel bestaat uit de inventarisaties en analyses van de beschikbare en verzamelde gegevens. Het tweede deel omschrijft de beleidskaders en financiële mogelijkheden en consequenties. Het derde en laatste deel bestaat uit een aantal kaarten waarmee in één oogopslag de speelmogelijkheden en invulling van de speelplekken in beeld worden gebracht. In het speelbeleidsplan worden dus keuzes gemaakt waar in de gemeente welke speelvoorzieningen wenselijk zijn.

Relatie met het bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om stukken restgroen, kort op bestaande woningen, die niet geschikt zijn voor een ingericht speelvoorziening. Daar waar het groen wel deel uit maakt van een grotere groenvoorziening, zoals langs het Eikenpad, resteert er ook na de omzetting ten behoeve van particuliere tuinen, voldoende groen.

2.5 Integrale handhavingsnota

De gemeente Bunnik heeft begin 2012 nieuw integraal handhavingsbeleid vastgesteld in de vorm van een strategienota integraal handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma. Het integrale handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn werkbare en leesbare documenten waaruit zowel het bestuur, de medewerkers als de inwoners (klant) van de gemeente kunnen herleiden op welke wijze de gemeente Bunnik uitvoering geeft aan haar handhavingstaak. Uit het handhavingsbeleid blijkt tevens welke wettelijke en autonome taken strikt worden op- en aangepakt en welke handhavingstaken door een lagere prioriteit geen of minder aandacht krijgen. In de beleidsnota is verder bepaald hoe de taken procesmatig worden uitgevoerd. In het kader van een integrale en cyclische werkwijze zijn de taken verdeeld in vergunninggericht werken, objectgericht werken en gebiedsgericht werken. In de beleidsnota is ook beschreven op welke wijze vorm wordt gegeven aan het integraal toezicht. Ook wordt aan de hand van het uitvoeringsprogramma inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gemeente de ambities zal gaan waarmaken. Het uitvoeringsprogramma beschrijft per toezichtvorm hoe het toezicht wordt uitgevoerd door de gemeente Bunnik.

Relatie met het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in maatwerk dat duidelijkheid geeft over de locaties waar uitbreiding van particuliere tuinen aanvaardbaar is. Dat betekent dat toekomstige ingebruiknemingen van groenstroken volgens dit bestemmingsplan kunnen worden gelegaliseerd, of als een omzetting op deze locatie niet gewenst is, met verwijzing naar het bestemmingsplan kunnen worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan voorziet met andere woorden in handvatten voor de handhaving.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 reeds geschreven heeft het College van burgemeester en wethouders bij besluit van 15 juli 2014 en gewijzigd bij besluit van 3 februari 2015, de 'Beleidsregels Snippergroen' vastgesteld. De integrale beleidsregels zijn als bijlage achter de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

In het kader van deze beleidsregels is een inventarisatie gemaakt van alle percelen 'snippergroen' die reeds zijn verkocht en die voor verkoop in aanmerking komen. Ten behoeve van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is deze inventarisatie van het snippergroen geactualiseerd.

In navolgende paragraaf is elke locatie getoetst aan het Groenstructuurplan en ruimtelijk afgewogen.

3.2 Toets aan Groenstructuurplan en ruimtelijke afweging

Hierna is voor elke locatie een toets aan het Groenstructuurplan uitgevoerd en een ruimtelijke afweging gemaakt. Daarbij is telkens een uitsnede van de verbeelding ter hoogte van de betreffende locatie getoond, zowel van de voorliggende 'partiële herziening' (links), alsook het geldende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' (rechts).

3.2.1 Hoek Lokhorstlaan / Van Zijldreef



Beleid:

De Lokhorstlaan is in het Groenstructuurplan aangemerkt als bomenrij en als Lijn. Voor deze lijn is het beleid: Behoud tweezijdige laanbeplanting met elzen. Behoud ruime profiel waarbij voetpad met gazon is gescheiden van de rijbaan. Bescherming Van Zijldreef als lijn: behoud statige profiel met dubbele rij Amerikaanse essen in brede grasstroken.

In de Kromme Rijnwijk is het zicht vanaf de buitenzijde van de hofjes op het buitengebied karakteristiek.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin'.

Afweging:

Een uitbreiding van het erf of de tuin gaat hier niet ten koste van de tweezijdige laanbeplanting in het gazon tussen rijbaan en voetpad. Ook het profiel met een voetpad dat van de rijbaan wordt gescheiden door een gazon blijft behouden.

In de Van Zijldreef wordt de bestaande scheiding tussen tuin/erf en voetpad doorgetrokken. Het statig profiel met de dubbel rij Amerikaanse essen in een brede grasstrook blijft behouden.

Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting.

3.2.2 Hoek Lokhorstlaan/Laan van Broekhuizen



Beleid:

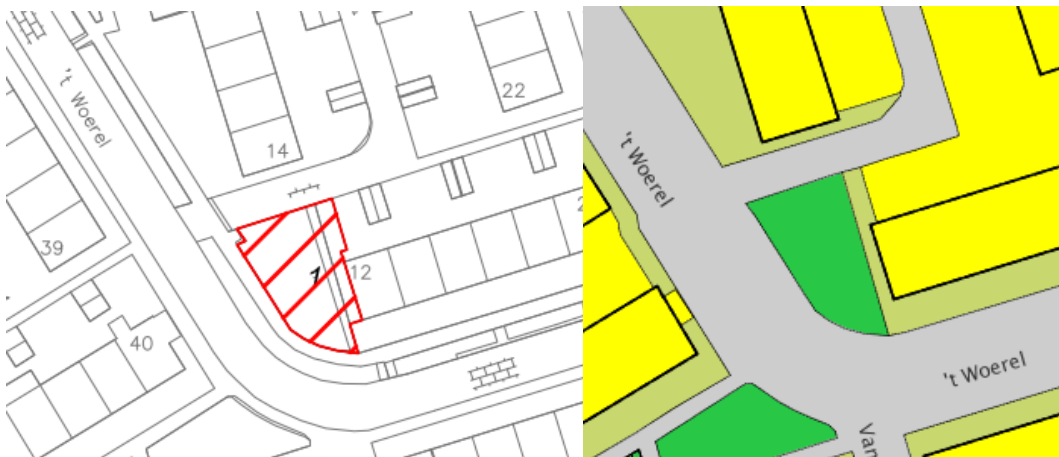
De Lokhorstlaan is in het Groenstructuurplan aangemerkt als bomenrij en als Lijn. Voor deze lijn is het beleid: Behoud tweezijdige laanbeplanting met elzen. Behoud ruime profiel waarbij voetpad met gazon is gescheiden van de rijbaan. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Tuin/Verkeer.

Afweging:

Aan de zijde van de Lokhorstlaan wordt aangesloten op de bestaande begrenzing van de voortuinen. Aan de zijde van de Laan van Broekhuizen blijft het profiel met laanbomen in het gazon tussen voetpad en rijweg behouden.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting.

3.2.3 Bocht 't Woerel 12



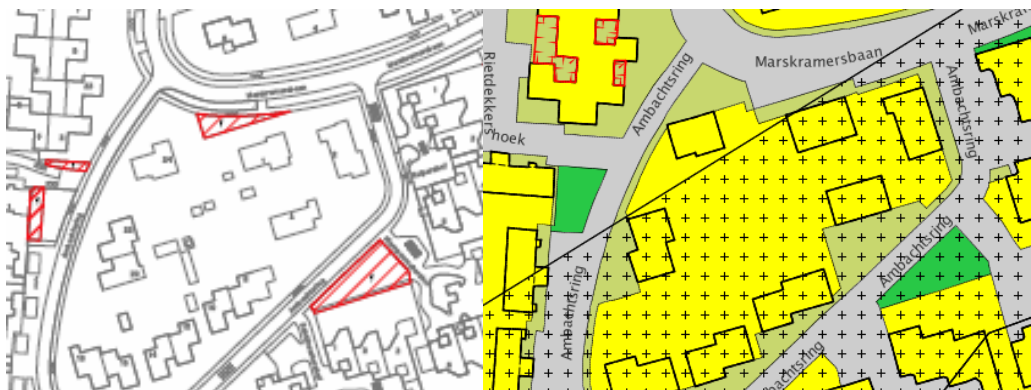
Beleid:

In de Kromme Rijnwijk is het zicht vanaf de buitenzijde van de hofjes op het buitengebied karakteristiek.

Afweging:

Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De beoogde begrenzing komt in het verlengde van de voortuinen van 't Woerel 14 en verder te liggen.

3.2.4 Rond Ambachtsring



Beleid:

In de Kromme Rijnwijk is het zicht vanaf de buitenzijde van de hofjes op het buitengebied karakteristiek.

Afweging Marskramersbaan 1:

Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het gaat om een strook restgroen met forse beplanting.

Afweging Schrijnwerkershof 1-3:

Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Begrenzing van de tuinen evenwijdig aan de weg levert geen belemmeringen op en is stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Afweging Rietdekkershoek 1:

Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De begrenzing van het erf/tuin Rietdekkershoek 1 komt in het verlengde te liggen van de tuinen Ambachtsring 9-31.

Afweging Rietdekkershoek 2:

Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het gaat om een reststrook die alleen maar uitnodigt tot ongewenst gedrag (parkeren/hondenuitlaat).

3.2.5 Provinciale weg ter hoogte Van Zijldreef



Beleid:

De Van Zijldreef is in het Groenstructuurplan aangemerkt als bomenrij en als Lijn. Voor deze lijn is het beleid: Behoud statige profiel met dubbele rij Amerikaanse essen in brede grasstroken.

Voor de Provinciale weg is het beleid om de herkenbaarheid te versterken door het aanplanten van ontbrekende beplanting en daarbij één boomsoort toe te passen.

In de Kromme Rijnwijk is het zicht vanaf de buitenzijde van de hofjes op het buitengebied karakteristiek.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Groen'.

Afweging:

Dubbele bomenrij en brede grasstroken langs de Van Zijldreef blijven behouden. Lans dit gedeelte van de Provinciale weg is de volle gewenste beplanting reeds aanwezig, en die blijft behouden. Het gaat hier om een smalle strook restgroen. Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting.

3.2.6 Hoek Laan van Broekhuizen / Ds vd Kraanplantsoen



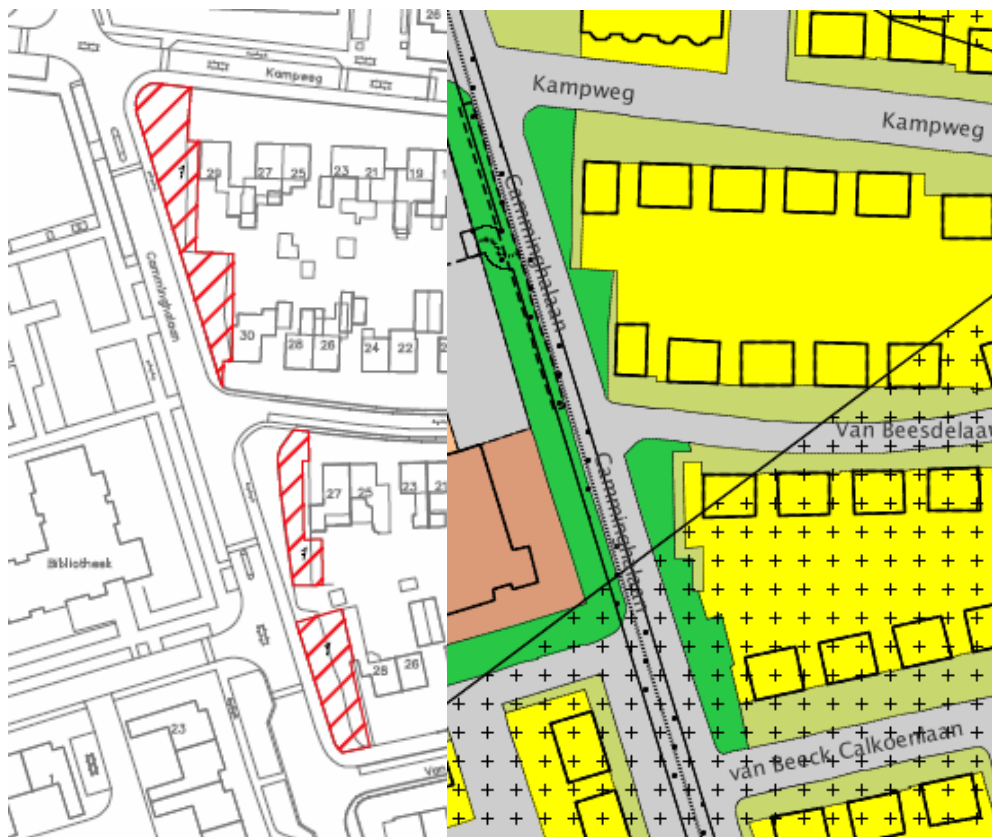
Beleid:

In de Kromme Rijnwijk is het zicht vanaf de buitenzijde van de hofjes op het buitengebied karakteristiek.

Afweging:

Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Begrenzing erf/tuin woningen Weth. Schaaplaan 1 kan gelijk worden getrokken met de begrenzing erf/tuin Ds. van der Kraanplantsoen 2.

3.2.7 Camminghalaan tussen Kampweg en Van Beeck Calkoenlaan



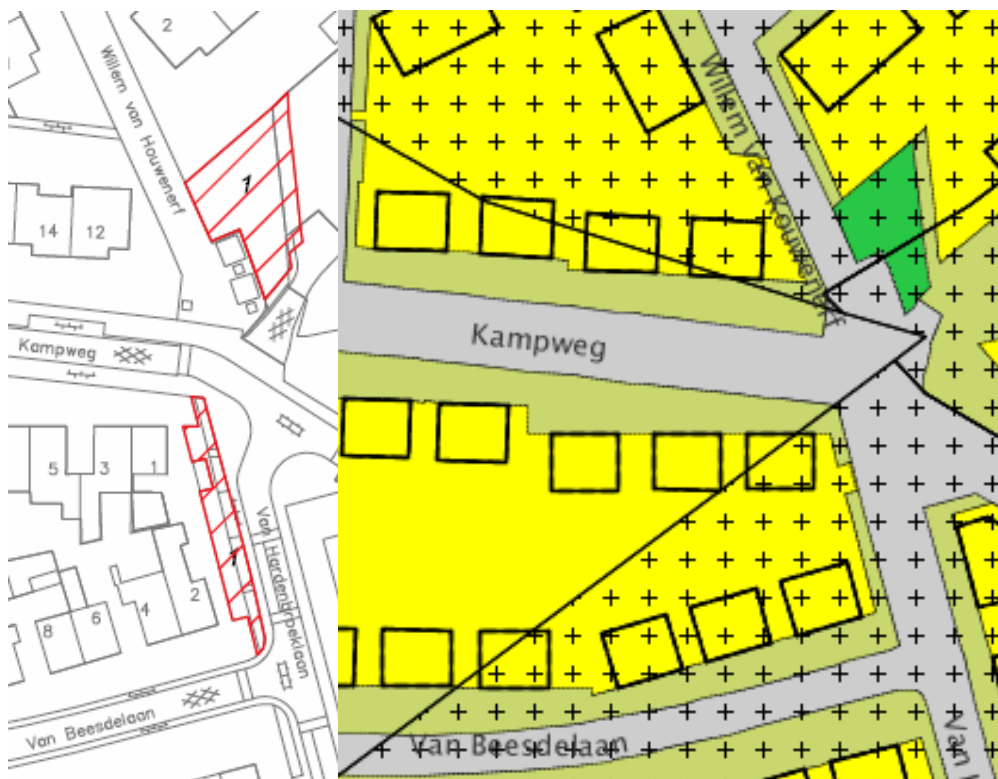
Beleid:

De Camminghalaan is in het Groenstructuurplan aangemerkt als bomenrij en als Lijn. Voor deze lijn is het beleid: Behoud tweezijdige laanbeplanting met moseiken. In toekomst verwijderen individuele bomen om goeie bomen meer ruimte te geven. Behoud van openheid noordelijk gedeelte van deze laan. Voor de Oude Kern is het beleid om de zichtlijn naar landgoed de Niënhof te behouden.

Afweging:

Tweezijdige laanbeplanting blijft behouden. Zicht naar landgoed de Niënhof is hier niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Begrenzing kan gelijk getrokken worden met begrenzing tuinen elders langs dit gedeelte Camminghalaan.

3.2.8 Hoek Willem van Kouwenerf/Kampweg



Beleid:

Voor de Oude Kern is het beleid om de zichtlijn naar landgoed de Niënhof te behouden.

Afweging:

Zicht naar landgoed de Niënhof is hier niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het gaat om stukjes restgroen. Nieuwe begrenzing is een verbetering.

3.2.9 Deken Heinenstraat 27



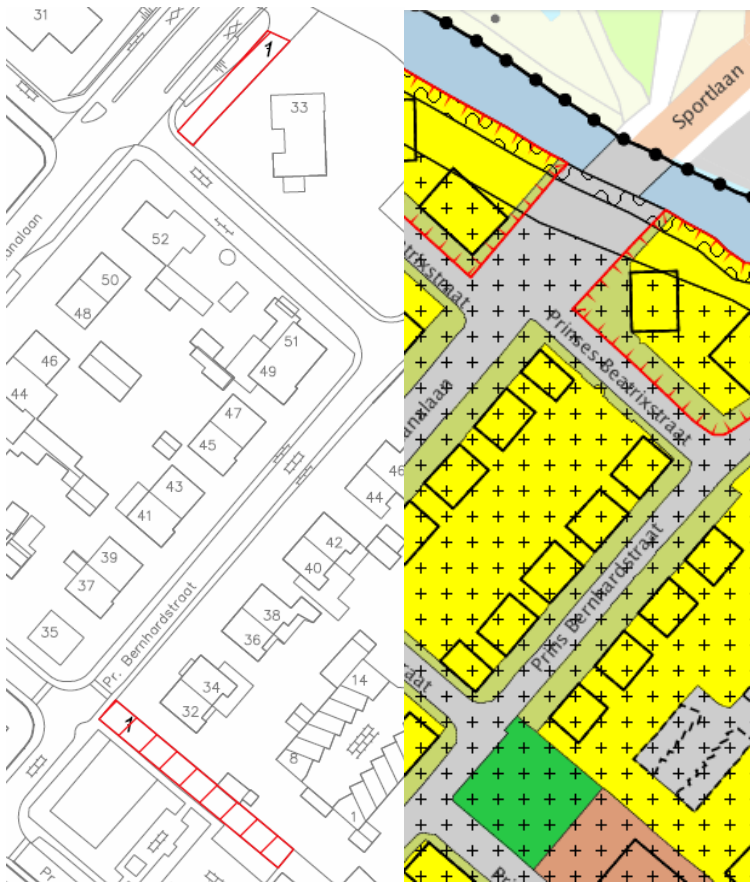
Beleid:

Voor de Engboogerd is het beleid om de laanbeplanting die te dicht op elkaar staat te reconstrueren en te behouden.

Afweging:

Op deze locatie is geen sprake van laanbeplanting. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het gaat om stukjes restgroen. Nieuwe begrenzing is een verbetering.

3.2.10 Pr. Beatrixstraat 33 en Bernhardstraat 32



Beleid:

Voor de Oranjebuurt is het beleid om het brede straatprofiel met groene voortuinen te behouden.

Afweging Pr. Beatrixstraat 33:

Breed straatprofiel is hier niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Met de verkeersveiligheid (zicht) en het talud van de Koningin Julianalaan is rekening gehouden. Het gaat om een stukje restgroen. Nieuwe begrenzing is een verbetering.

Afweging Pr. Bernhardstraat 32:

Breed straatprofiel is hier niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen

bezwaren tegen omzetting. Het gaat om een stukje restgroen langs het wandelpad. Nieuwe begrenzing is een verbetering.

3.2.11 Schoudermantel / Rumpsterweg 2



Beleid:

De Schoudermantel is in het Groenstructuurplan aangemerkt als bomenrij. De entrees vanaf de A12 zijn aangemerkt als belangrijkpunt waarvoor het beleid is om deze in te richten met zware kastanjes. Verder moet het Entradacomplex vanaf de snelweg zichtbaar blijven en mogen hier geen bomen worden geplant. Voor het bedrijventerrein is het beleid om solitaire bomen te gebruiken voor groene aankleding.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden deels een verkeersbestemming en deels een groenbestemming.

De Kromme Rijn vormt de identiteit van het dorp. Het beleid voor de percelen direct grenzend aan de Kromme Rijn is het niet wenselijk om hoogopgaande en gesloten beplantingen toe te staan die het zicht vanuit het dorp op de Kromme Rijn belemmeren.

Voor het bedrijventerrein is het beleid om solitaire bomen te gebruiken voor groene aankleding.

Afweging Schoudermantel 2:

De bomen ter plaatse zijn niet aan te merken als onderdeel van de bomenrij langs de Schoudermantel, maar als solitaire bomen. Bij verkoop aan particulier zal dit voor parkeren worden ingericht. Geen strijd met de Groenstructuurplan, mits de solitaire bomen behouden blijven.

De beoogde strook grenst niet direct aan de Kromme Rijn.

3.3 Vertaling naar de partiële herziening

De 'groensnippers' die voor verkoop in aanmerking komen –conform de criteria hierboven-, zijn in dit bestemmingsplan van een wijzigingsbevoegdheid voorzien³. Bij verkoop kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming 'Groen' wijzigen in 'Wonen' en/of 'Tuin'. Omdat op voorhand niet zeker is dat deze 'groensnippers' ook daadwerkelijk verkocht worden (en het gebruik en de bestemming daadwerkelijk wijzigen), kunnen ze nog geen geldende bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' krijgen. Pas bij de verkoop van deze 'groensnippers' wordt de passende bestemming toegekend.

Aan een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan zijn voorwaarden verbonden. Een wijziging is alleen toegestaan als:

- de gemeente en initiatiefnemer een voorlopig koopcontract met betrekking tot de gronden hebben afgesloten;
- de 'Beleidsregels snippergroen' zoals opgenomen in Bijlage 1 daarbij in acht worden genomen.

Wijziging dient derhalve te geschieden conform de beleidsregels.

³ Met uitzondering van de reeds verkochte percelen langs het Eikenpad en het Bezembinderspad.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Het gaat om bestaande stukjes restgroen in de bestaande woonomgeving. Gelet op het gebruik in het verleden en het huidige gebruik is er geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat er sprake kan zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Het plan voorziet niet in bouwmogelijkheden voor geluidgevoelige bestemmingen of bestemmingen waarvan geluidhinder kan uitgaan.

Het aspect geluid is niet relevant.

4.3 Luchtkwaliteit

Het plan voorziet niet in bouw- of gebruiksmogelijkheden waarvan een vergaande intensivering van het verkeer uitgaat en bijbehorende gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

In het plan gaat het om bestaande woonfuncties in bestaand stedelijk gebied waarvan de tuin en/of het erf beperkt worden uitgebreid. In de nabijheid zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig en vindt geen risicovol transport plaats waarmee rekening moet worden gehouden. De externe veiligheid is niet in het geding.

4.5 Milieuzonering

Ook voor milieuzonering geldt dat het om bestaande woonfuncties gaat in bestaand stedelijk gebied, waarvan de tuin en/of het erf beperkt worden uitgebreid. In de nabijheid zijn geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

4.6 Duurzaamheid

Met het plan is een duurzame instandhouding van de groenstructuur van Bunnik beoogd.

4.7 Water

Het plan voorziet niet in extra bouwmogelijkheden, maar wijst wel gronden aan waar op basis van een geldende woonbestemming nu ook gebouwd mag worden. Met andere woorden de bouwmogelijkheden bestonden al, maar zijn nu ook op andere gronden mogelijk. Voor de waterhuishouding heeft dit geen merkbare gevolgen.

4.8 Landschap

Bij de ruimtelijke afwegingen is rekening gehouden met het landschap. Daar waar relevant is een groene aankleding van de bebouwing gewenst uit landschappelijk oogpunt.

4.9 Natuur

Bij een omzetting van groen naar tuin en/of erf kunnen flora- en fauna in het geding zijn. In de beleidsregels voor het snippergroen, die als voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld, is daartoe opgenomen dat er geen ecologische bezwaren tegen een omzetting zijn.

4.10 Archeologie

Voor zover de gronden een archeologische verwachtingswaarde hebben, blijft de dubbelbestemming archeologie van kracht.

De archeologische waarden zijn niet in het geding.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

Grondexploitatie:

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij amvb genoemd bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (de amvb) zijn deze bouwplannen genoemd, zoals de bouw van woningen of andere hoofdgebouwen.

De onderhavige partiële herziening snippergroen voorziet niet in het voornemen van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Dat betekent dat de verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen niet van toepassing is.

Economische haalbaarheid:

In deze herziening is zeker gesteld dat er eerst een koopovereenkomst moet zijn alvorens de bestemming omgezet kan worden. Aangezien er voor het gebruik als tuin of erf geen verdere investeringen nodig zijn, is de economische haalbaarheid afdoende verzekerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

5.2.1 Wettelijk vooroverleg

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

5.2.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Bunnik 2012, snippergroen' heeft gedurende 6 weken vanaf 29 januari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen.

In die periode is door 98 reclamanten een zienswijze ingediend.

Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Nota van Zienswijzen PH Dorp Bunnik