

GEMEENTE BUNNIK

BESTEMMINGSPLAN

Vinkenburg

Opdrachtnummer	: 75.21
ID-nummer	: NL.IMRO.0312.bpBNKvinkenburg-va01
Datum	: juni 2013
Versie	: 06
Auteurs	: gemeente Bunnik / mRO bv
Vastgesteld d.d.	:

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Wat is een bestemmingsplan?	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Opzet van de toelichting	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Bodem en geomorfologie	9
2.2	Landschap	11
2.3	Natuur	15
2.4	Landbouw	17
2.5	Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid	19
2.6	Infrastructuur	20
3	BELEIDSKADER	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Regionaal beleid	34
3.4	Gemeentelijk beleid	40
4	PLANBESCHRIJVING	47
4.1	Inleiding	47
4.2	Landbouw	47
4.3	Wonen	58
4.4	Infrastructuur	60
4.5	Woningbouw Odijk-West	61
4.6	Te herziene percelen buiten het gebied Vinkenburg	64
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	67
5.1	Inleiding	67
5.2	Geluid	67
5.3	Luchtkwaliteit	69
5.4	Externe veiligheid	72
5.5	Bodem	77
5.6	Water	78
5.7	Ecologie	82
5.8	Archeologie	89
5.9	Cultuurhistorie	93
5.10	Bedrijven en milieuzonering	95
6	JURIDISCHE ASPECTEN	99
6.1	Opbouw regels en verbeelding	99
6.2	Opbouw bestemmingsregels	100
6.3	Analoge verbeelding	100
6.4	Toelichting op de artikelen	101
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	109
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	111
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak	111
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	111

Bijlagen bij toelichting:

1. Milieuadvies Odijk-west, aspect bodem (Milieudienst Zuidoost-Utrecht, juli 2009);
2. Nota inspraakreacties en wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro – Voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg, maart 2013;
3. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg, juni 2013.

1 INLEIDING

1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. Het is het enige instrument dat voor overheid en burgers rechtstreeks bindende regels geeft over toegelaten bebouwing en over toegelaten gebruik van grond en bebouwing. Met het bestemmingsplan kan de gemeenteraad bepalen welke inrichting en bebouwing en welk gebruik in het plangebied is toegestaan. Het bestemmingsplan is daarmee een instrument om de bestemming, de inrichting en het beheer van gronden te regelen.

Het bestemmingsplan geeft antwoord op de vraag waar bijvoorbeeld bedrijven of woningen mogen komen, maar bevat onder meer ook regels voor de maximaal toegestane hoogte en oppervlakte van bouwwerken. In die zin vervult het bestemmingsplan een centrale rol in het concretiseren van ruimtelijk beleid.

In principe moet een bestemmingsplan elke tien jaar opnieuw worden geactualiseerd.

1.2 Aanleiding en doel

Met het voorliggende bestemmingsplan Vinkenburg is de actualisering en digitalisering van het in hoofdzaak geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' uit 1982 beoogd. De gemeente is namelijk verplicht om voor 1 juli 2013 actuele en digitale bestemmingsplannen voor haar gehele grondgebied te hebben. In dit kader is tevens het bestemmingsplan 'Bunnik Buitengebied 2011' geactualiseerd en vastgesteld (24 november 2011) en wordt momenteel voor de dorpen Bunnik, Werkhoven en Odijk ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Hoewel bij actualiseringsplannen vooral de bestaande situatie het uitgangspunt is voor een nieuwe adequate en toetsbare regeling, is het bekend dat voor het gebied Vinkenburg diverse ontwikkelingen staan gepland. In het plangebied zijn plannen voor de omlegging van de provinciale weg (N229) en de uitbreiding van de kern Odijk met woningen (Odijk-West). Ten tijde van het opstellen van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' waren deze plannen volop in voorbereiding. Dit is de reden dat dit gebied indertijd niet is meegenomen in de herziening van het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Bovendien zijn ook andere ontwikkelingen in de omgeving van invloed op het gebied, zoals de mogelijkheid voor een nieuw bedrijventerrein nabij de A12, de oostelijke ontsluiting van Houten op de A12 en de ontsluiting van Fort bij Vechten.

Hoewel de gemeente al jaren werkt aan plannen voor een gefaseerde woningbouwontwikkeling ten westen van de kern Odijk, is deze ontwikkeling door gewijzigde economische omstandigheden in een ander daglicht komen te staan. De gemeenteraad heeft geconstateerd dat in het huidige economische klimaat andere spelregels zijn gaan gelden waarop het ambitieniveau en de wijze van ontwikkelen aangepast moeten worden. Gevolg is dat de planning

van de woningbouwontwikkeling is aangepast en zich niet verhoudt met de planning met betrekking tot de actualisatie van bestemmingsplannen in de gemeente.

Dit heeft ertoe geleid dat de woningbouwopgave buiten het bestemmingsplan 'Vinkenburg' is gelaten. Concreet betekent dit dat de gronden rondom 'Het Burgje' op de bijbehorende verbeelding als een 'witte vlek' worden weergegeven.

Buiten het gebied 'Vinkenburg' is in dit bestemmingsplan ook een tweetal andere percelen opgenomen, te weten het perceel Achterdijk 78 en Werkhovenseweg 3. De geldende planologisch-juridische regeling (bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011') wordt voor deze percelen op onderdelen herzien.

Reden is dat voor het perceel Achterdijk 78 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' een woonbestemmingsvlak is opgenomen die afwijkt van hetgeen met de initiatiefnemer in een overeenkomst is afgesproken. Deze omissie wordt middels het voorliggende bestemmingsplan hersteld.

Voor wat betreft het perceel Werkhovenseweg 3 gaat het om een bestaande manege waar de bedrijfsmogelijkheden worden uitgebreid met een ondergeschikte logiesfunctie die past binnen de bestemming 'Sport'. De aard en omvang van de verruiming van gebruiksmogelijkheden is beperkt in oppervlakte en tijd en kan worden vergeleken met het toestaan van groepsaccommodaties elders in het buitengebied van Bunnik. Het college van burgemeester en wethouders heeft hierover reeds een besluit genomen dat in het voorliggende bestemmingsplan wordt vertaald.

Doel van het bestemmingsplan 'Vinkenburg' is derhalve tweeledig: Enerzijds is het bestemmingsplan erop gericht om op basis van de Wet ruimtelijke ordening een adequaat beleidsinstrument te bieden, waarbij de huidige planologische situatie in het gebied wordt vastgelegd. Anderzijds wordt voor een tweetal percelen de huidige planologische-juridische regeling op onderdelen herzien.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Vinkenburg' omvat de gronden ten westen van de kern Odijk. Het gebied wordt begrensd door de diverse bedrijfsactiviteiten behorend bij het bedrijf Kassing De Raaphof bv (o.a. veeoverslag- en veetransportbedrijf en een uitgaanscentrum) aan de Schoudermantel 52 in het noorden, de Werkhovenseweg en de Schoudermantel in het oosten en de Schadewijkerweg met in het verlengde daarvan de Burgweg in het zuiden. De plangrens is daarbij afgestemd op de plangrens van het vastgestelde bestemmingsplan 'Bunnik Buitengebied 2011' en het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'.

Naast het gebied 'Vinkenburg' maken ook de percelen Achterdijk 78 en Werkhovenseweg 3 deel uit van het bestemmingsplan.

De gronden rondom 'Het Burgje' waar een mogelijke uitbreiding van de kern Odijk met woningen wordt voorzien, wordt buiten het bestemmingsplan 'Vinkenburg' gelaten.

In bijgaande figuur is de ligging van het gebied en de bijbehorende plangrens aangegeven.



Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied 'Vinkenburg' geldt momenteel het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' dat op 14 juni 1982 door de gemeenteraad is vastgesteld en vervolgens op 31 januari 1984 door Provinciale Staten van Utrecht is goedgekeurd. Het bestemmingsplan is vanaf 23 december 1987 onherroepelijk. Voor een gedeelte van het plangebied in het noorden geldt het bestemmingsplan 'Noordzone Dalenoord' (onherroepelijk 12 augustus 1999). Naast dit bestemmingsplan wordt ook een aantal wijzigingsplannen en herzieningen door het bestemmingsplan 'Vinkenburg' vervangen.

Voor het perceel Werkhovenseweg 3 en het perceel Achterdijk 78 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (onherroepelijk op 24 oktober 2012). De gronden hebben in dit bestemmingsplan respectievelijk de bestemming 'Sport' en 'Wonen'.

1.5 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 de toekomstige situatie beschreven, 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 van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de beschrijving en bijbehorende uitgangspunten zoals die zijn opgesteld in het kader van het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Het hoofdstuk is verder aangevuld met informatie uit diverse onderzoeksrapporten en notities die in het kader van de onderzoeksfase voor het project 'Nieuwe Wijk voor Odijk' (woningbouwontwikkeling Odijk-West) zijn opgesteld.

Gezien het feit dat voor de percelen aan de Werkhovenseweg 3 (manege) en Achterdijk 78 (woning) uitsluitend het huidige gebruik op onderdelen wordt verruimd, danwel een omissie wordt hersteld, wordt hierop in dit hoofdstuk verder niet ingegaan.

2.1 Bodem en geomorfologie

Bodem

De bodemkundige ontwikkeling is bepaald door de geschiedenis van de Rijn en de Kromme Rijn. Bodemkundig heeft het Kromme Rijngebied de kenmerken van een oud rivierengebied; meer of minder zandige kleien, lichte accidenteringen en oude bochtige watergangen.

Tussen de oude beddingen van voormalige rivierlopen, de stroomruggen en de komgronden, bestaat een verscheidenheid aan bodemtypen. Deze zijn gevormd door de destijds onbedijkte rivier met een grillig karakter en een zich voortdurend verplaatsende bedding.

De oude meandergeulen bestaan uit kalkloze poldervaaggronden van zavel en lichte klei. Langs de huidige loop van de Kromme Rijn ligt een nesvaaggrond van zavel en lichte klei. De bodem van de voormalige stroomruggen bestaat uit kalkloze ooivaaggronden. De huidige stroomruggen bestaan uit kalkhoudende ooivaaggronden van zware zavel en lichte klei. In het algemeen liggen de oeverafzettingen op komkleiafzettingen waarin de meandergordel zich in heeft ingesneden. De bodem in de kommen wordt gekenmerkt door een kalkloze poldervaaggrond van zware klei.

Geomorfologie

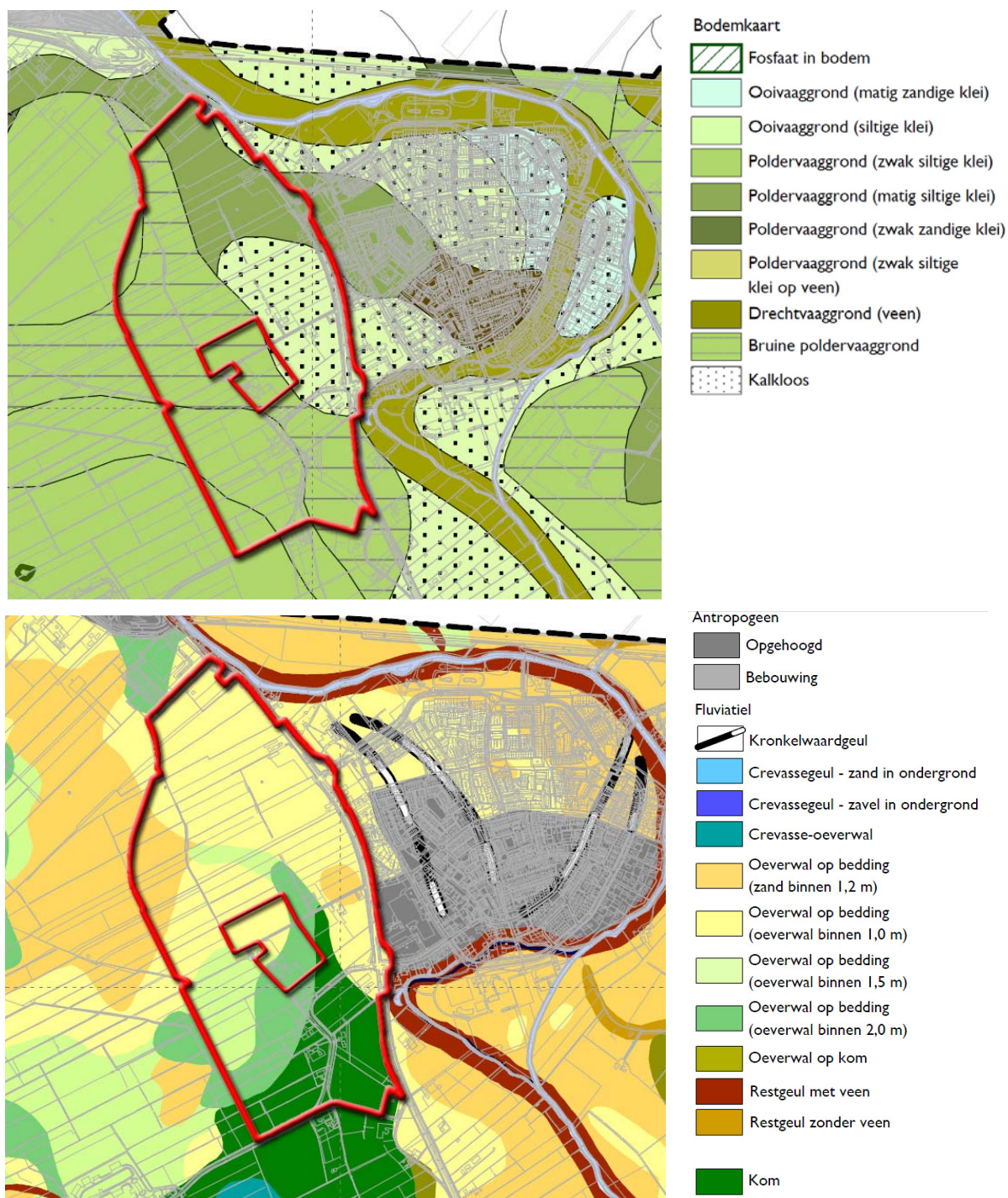
Het grondgebied van de gemeente Bunnik behoort geomorfologisch gezien tot het rivierengebied en is gedurende het Holocene (de afgelopen 10.000 jaar) gevormd. Het is bijna volledig opgebouwd uit enkele, zich in de tijd opvolgende stroomruggen.

Van west naar oost kunnen meandergordels van circa 0,5 tot 1 km breedte worden onderscheiden met diverse restgeulen.

Het landschap wordt gekenmerkt door een complex van stroomgordelafzettingen met restgeulen van voormalige Rijntakken en relatief kleine komgebieden. De geulen zijn diep ingesneden in de onderliggende zandige pleistocene ondergrond. In de oever- en komafzettingen (gele kleur geomorfologische kaart) wordt de ondergrond gevormd door onverspoelde, fijnzandige eolische afzettingen van de Formatie van Twente.

De ruimtes tussen de stroomruggen zijn smal. Hier liggen de rivierkomvlaktes met enkele verspreide crevasse- (=oeverdoorbraak) afzettingen. De dikte van dit pakket Holocene afzettingen neemt in westelijke richting toe van 0 tot bijna 10 m. Het bestaat uit rivierafzettingen (klei en zand).

De oude bedding met oeverwallen (lichtgroene kleur, geomorfologische kaart) van de Kromme Rijn is de meest zichtbare aardvorm binnen het grondgebied van de gemeente Bunnik.



Bodem- en geomorfologische kaart, met ligging plangebied

Bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (oktober, 2011)

Uitgangspunten

Het gemeentelijke beleid is gericht op het handhaven c.q. versterken van de karakteristieken van de hierboven genoemde bodemtypen. Dit betekent dat de verschillen in kenmerkend grondgebruik tussen de deelgebieden herkenbaar moeten blijven, hersteld of zelfs versterkt moeten worden. Contrasten tussen openheid en geslotenheid moeten vergroot worden om de herkenbaarheid van de bodemtypen te verbeteren.

2.2 Landschap

Huidige situatie

Het landschap in de gemeente Bunnik maakt deel uit van een afwisselend rivierenlandschap, met zogenaamde oeverwallen / stroomruggen en kommen. De in het oosten gelegen Utrechtse Heuvelrug, achtergebleven na de voorlaatste ijstijd, heeft een belangrijk rol gespeeld in het ontstaan van het gebied. De rivieren zijn hierdoor afgebogen naar het westen en hebben in oost-westrichting hun sporen nagelaten in het landschap. Op basis van die omstandigheden heeft de occupatiegeschiedenis haar sporen nagelaten. Nadat de oeverwallen in gebruik waren genomen is men gaan zoeken naar mogelijkheden om de nattere komgronden te ontginnen. De duidelijke verschillen in bewonings- en verkavelingspatronen die hierdoor zijn ontstaan zijn nog steeds herkenbaar in het gebied, maar zijn door voortgaande technologische ontwikkelingen in de landbouw wel aan vervaging onderhevig.

Occupatiegeschiedenis

In de Romeinse tijd fungeerde de meandergordel van de Kromme Rijn als hoofdafvoer van het Utrechtse stroomstelsel van de Rijn. De Kromme Rijn was niet bedijkt zodat het buitengebied van de gemeente Bunnik, waaronder het plangebied, regelmatig onder water stond en veel klei- en zandafzettingen plaatsvonden (zie ook paragraaf 2.1).

Bewoning vond plaats op de hogere delen van de stroomruggen. Het landschap bestond uit kleine gehuchten tussen akkers, boomgaarden en hooilanden, verbonden door grotere en kleinere wegen, paden en sloten. Na de Romeinse tijd werden veel nederzettingen verlaten en nam het totaal aan cultuurlandschap in dit gebied sterk af.

In de Vroege Middeleeuwen ontstonden de eerste nederzettingen van de dorpskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven langs de oevers van de Kromme Rijn. In Vinkenburg liggen mogelijk historische wortels van het huidige Odijk. Een vroegmiddeleeuwse curtis (hof, landgoed) wordt namelijk geassocieerd met de latere hofstede Vinkenburgh (of Terborch). Deze bevond zich waarschijnlijk op de plaats waar nu Het Burgje staat. Rond 900 ontstond toen 'Lodichem', bestaande uit enkele huisjes en boerderijen, op de plaats waar nu Odijk ligt. In de 11^e eeuw werd er een kapel gebouwd, maar deze is in de eeuwen erna weer afgebroken. In de nabijheid is in 1548 het huidige Witte Kerkje gebouwd, al is daar later veel aan gebouwd, verbouwd, gesloopt en gerestaureerd. Het duurde tot halverwege de vorige eeuw, dat Odijk uitgroeide tot meer dan een kerk en een paar boerderijen.

De eerste grootschalige ontginningen van de stroomruggen, in blokvormige percelen, vonden plaats vanaf de 8^e eeuw. Om de nederzettingen te

beschermen tegen het indringende water zijn in die periode diverse dwarsdijkjes aangelegd. Een voorbeeld hiervan is het Oostro(u)mdijkje (ten zuiden van het plangebied).

Vanaf de elfde eeuw ontstond bovendien de behoefte aan meer bouwland, waardoor ook de lager gelegen komgebieden werden ontgonnen. Het gebied Vinkenburg is zo'n ontginningseenheid. Verschillende ontginningsassen die vanuit de oude kernen van Houten, Werkhoven en Odijk de komgebieden in liepen, zijn nog steeds herkenbaar. Voorbeelden hiervan zijn de Loerikseweg, Odijkerweg, Koedijk en de Wulfsedijk (allen buiten het plangebied). De weg westelijk van de Kromme Rijn (ter plaatse van de huidige N229) kan beschouwd worden als ontginningsbasis; de weg die Werkhoven verbond met Odijk en Odijk met Bunnik. Diverse ontginningswijken zijn aan deze as gelegen, waaronder Schadewijk (ten zuiden van Odijk).

Het patroon van de oude natuurlijke waterlopen en restgeulen vormde de basis voor het afwateringssysteem aangevuld met afwateringssloten welke parallel aan elkaar werden gegraven. Het gevolg was een vrij regelmatige opstreckende verkaveling, zoals nog aanwezig aan de zuidwestkant van het plangebied. Om wateroverlast tussen de ontginningen onderling te voorkomen, zijn zijkades aangelegd. Het eerste stukje van de Burgweg is zo'n zijkade.

In hoeverre hierin zich nog restanten van het Romeinse cultuurlandschap verschuilen is niet duidelijk. Eveneens is onduidelijk in hoeverre de laatmiddeleeuwse ontginningen voortborduurden op de ontgonnen percelen uit de Vroege Middeleeuwen.

Wel bestaat de mogelijkheid dat de Romeinse limes met twee tracés binnen het plangebied in de ondergrond aanwezig is. Deze Romeinse militaire hoofdweg en bijbehorende structuren langs de grens van het Romeinse rijk, verbond de castella bij Vechten (Fectio) en Wijk bij Duurstede/Rijswijk (Levefanum) met elkaar en maakte deel uit van een belangrijke doorgaande Romeinse weg van Katwijk tot Mainz. In paragraaf 5.9 van deze plantoelichting wordt daar ook op ingegaan.

De grote vruchtbaarheid van de grond en de vele overgangen in bodemtypen hebben veel gemengde bedrijven doen ontstaan, die vrij kleinschalig van opzet waren. De zavelige stroomruggronden, zowel langs de Kromme Rijn als ten zuiden van de Achterdijk, waren rond 1900 voor een groot deel in gebruik als akkers. Rondom de oude dorpskern van Bunnik, Odijk en Werkhoven lagen veel hoogstamfruitboomgaarden. De zavelige grond was hier zeer geschikt voor. De vochtige komgronden werden vooral gebruikt als hooi- en weilanden voor vee. De overgangsgronden zijn door de tijd heen wisselend gebruikt.

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. De bedrijvigheid is voornamelijk grondgebonden gebleven. De grondgebonden veeteeltbedrijven dragen bij aan de landschappelijke beleving.

Kenmerkende landschapstypen

Zoals genoemd maakt het gehele buitengebied van de gemeente Bunnik deel uit van het rivierenlandschap, met zogenaamde oeverwallen / stroomruggen en kommen als gevolg van de meandering van de Kromme Rijn, zoals ook beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).



Luchtfoto huidige situatie plangebied

Omdat er binnen dit landschap wel verschillen aanwezig zijn, die een verschillende aanpak vergen om de betreffende waarden te beschermen, is in het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' een nader onderscheid gemaakt, te weten 'Kromme Rijn en oeverwallen', 'Stroomgordel' en 'Kom'.

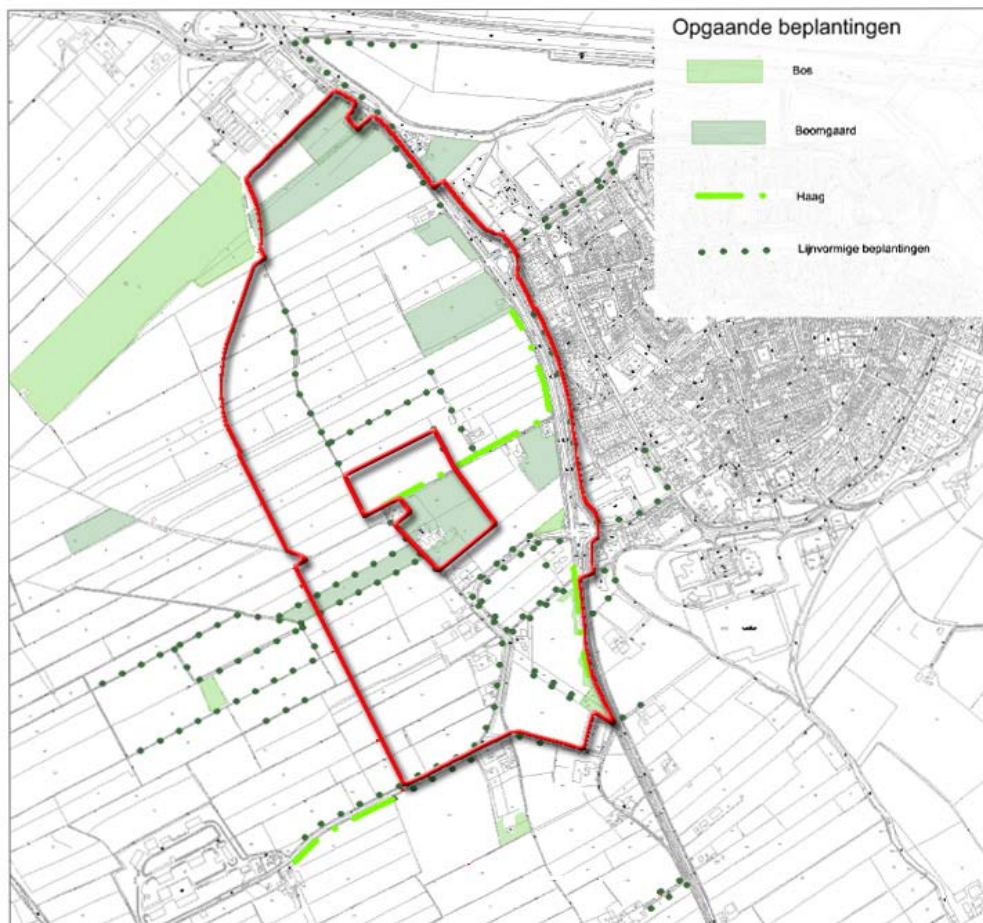
Het plangebied 'Vinkenburg' kan in dit kader in z'n geheel als 'Stroomgordel' getypeerd en aangemerkt worden.

Kenmerk van dit landschapstype is dat het een van oudsher overwegend agrarisch landschap is met ontginningslinten en een vrij regelmatige gestrekte verkaveling. Het landschap is vlakker dan de gronden langs de Kromme Rijn, en kent ook een afwisseling van open en meer besloten terreinen door de aanwezigheid van bosschages, fruitteelt en lintbebouwing.

Dit (half)open landschapsbeeld bestaat daarom vooral uit de volgende waarden: landschapselementen langs kavelgrenzen en/of sloten een licht slingerend wegenpatroon op en nabij de stroomruggen en een rechtlijnig wegenpatroon in de lagere delen (veelal kommen), langs de ontginningsbasis.

Specifiek in het plangebied komen lijnvormige beplantingen voor in de vorm van laanbeplantingen, perceelsrandbeplantingen, hagen en opgaande oeverbegroeiing. Maar daarbij gaat het veelal om onregelmatige en

onderbroken lijnen, die in beperkte mate de structuur van het landschap accentueren. Zo heeft de Burgweg, met uitzondering van de hagen, een onregelmatige laanbeplanting.



Overzicht opgaande beplanting in en om het plangebied
Bron: Visiedocument Odijk-west (2009)

Verder bepalen vooral boomgaarden het beeld in het plangebied. Het betreffen vooral relatief jonge laagstamboomgaarden.

Langs de Weteringdijk staan pruimenbomen. In het centrale deel van het gebied worden veel wegen begeleid door hoge hagen. Hoewel deze van oorsprong niet aanwezig zijn en later zijn ingepland, bepalen ze wel mede het beeld.

Buiten het plangebied is ook een sterke structuurdrager aanwezig, in de vorm van de laanbeplanting aan de Achterdijk.

Voor de groter aaneengesloten gebieden is een meer open landschapsbeeld het kenmerk, waarvan met name weidevogels profiteren. Het zijn dan met name de lagere gronden die voor deze soort van waarde zijn. Deze gronden kenmerken zich door een regelmatig opstreckende verkaveling, zoals nog aan de zuidwestkant van het plangebied wordt aangetroffen. Bij de afweging van aanlegvergunningen zou hiermee rekening moeten worden gehouden.



Open landschap ten noorden van de Burgweg



*Halfopen landschap ten noorden van de
Schadewijkerweg*

Strategie en uitgangspunten

Het toekomstperspectief voor het agrarische gebied bestaat vooral uit nieuwe functiecombinaties van de landbouw met andere functies. Bezien vanuit het oogpunt van de natuur, betreft het vooral waterberging in combinatie met natuurvriendelijke oevers, versterking van het recreatief medegebruik en de landschappelijke samenhang. Ook landschappelijke begeleiding van de schaalvergroting van de erven en schuren in de landbouw middels het opzetten van een ruimtelijk kwaliteitsproject, waarbij aandacht voor nieuwe bebouwing en landschappelijke inpassing gelijk opgaan, is aandachtspunt. Bovendien kan een bijdrage geleverd worden aan de sanering van overtollige gebouwen in het buitengebied door een “ruimte voor ruimte” regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Bij “ruimte voor ruimte” mag in ruil voor de sloop van gebouwen, een nieuwe woning worden opgericht. Er moet dan wel sprake zijn van “kwaliteitsverbetering”. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Natuur

Het plangebied kent in de huidige situatie vooral een agrarische functie en is ingericht met weilanden en fruitboomgaarden en enkele maïsakkers. De weilanden worden gebruikt voor begrazing door zowel schapen, koeien als paarden.

Ten noordwesten van het plangebied ligt het beschermd staatsnatuurmonument ‘De Raaphof’. Direct ten oosten van dit bosgebied stroomt de Vlowijkerwetering. De zuidzijde van het bosperceel grenst direct aan de daar gelegen maïsakker.

Ten noordoosten van het plangebied ligt de Kromme Rijn. De Kromme Rijn maakt deel uit van het stelsel van hoofdwatgangen in de gemeente Bunnik en is aangewezen als natte ecologische verbindingszone. In dat kader heeft de Kromme Rijn een functie voor het verplaatsen en uitwisselen van planten- en diersoorten tussen natuurgebieden.

De percelen in het plangebied worden veelal door sloten van elkaar gescheiden. Rondom de (agrarische) bebouwing komt ook diverse erfbeplanting voor. De aanwezige flora en fauna heeft zich daar op aangepast. De bijbehorende waarden zijn dan ook vooral lokaal van belang. Concreet betekent dit dat veelal algemeen voorkomende soorten voorkomen.

Nabij de watergangen (sloten) gaat het dan vooral om moeras- en kwelplanten en amfibieën zoals de gewone pad, de bruine kikker, de bastaardkikker en de kleine watersalamander.

Verder komen er in en rondom het gebied diverse zoogdieren voor, zoals vos, ree, en haas. Ook zijn er in het gebied diverse muizen, egels, bunzingen en woelratten te verwachten.

Bovendien dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van verschillende soorten vleermuizen. Tijdens vleermuisinventarisaties op 1 en 21 juni 2010 zijn immers in en nabij het plangebied in totaal zes soorten vleermuizen waargenomen. Het merendeel van de waarnemingen betreft gewone dwergvleermuis. Deze soort komt aan beide kanten van de N229 voor, waarbij de N229 ogenschijnlijk geen barrière lijkt te zijn. De overige soorten zijn sporadisch en verspreid over het plangebied waargenomen. Een uitzondering hierop betreft gewone grootoorvleermuis, die gedurende beide avonden op ongeveer dezelfde locatie is waargenomen. In het rapport 'Advies Natuurwaarden Odijk-West' (BügelHajema, 1 oktober 2010) zijn de waarnemingen en interpretaties hiervan besproken.

In paragraaf 5.7 van de plantoelichting wordt hier nader op ingegaan, waarbij ook aandacht wordt besteed aan andere natuuronderzoeken die voor het gebied zijn opgesteld.

Staatsnatuurmonument De Raaphof

Zoals al genoemd grenst het plangebied aan een beschermd staatsnatuurmonument De Raaphof, ook wel bekend onder het 'Raaphofse Bosje'. Het natuurmonument bedraagt ongeveer 13ha en is eigendom van Staatsbosbeheer. Het gebied bestaat uit hakhout, waarvan het merendeel wordt gevormd door Es en een klein deel uit iep. In het hakhout liggen struwelen van Meidoorn en Sleedoorn. De aangetroffen vegetatie van het Elzen-Vogelkersverbond zijn typerend voor plantengemeenschappen op voedselrijke, vochtige grond. Karakteristieke soorten zijn Bloedzuring, Bosaardbei, Bosandoorn, Breedbladige Wespenorchis, Dauwbraam, Heksenkruid, Inlandse vogelkers, Nagelkruid, Reuzenzwenkgras, Robertskruid en Vogelmelk. De hakhoutvegetatie is ontstaan door een jarenlang gevoerd continu beheer.

Het gebied kent een unieke epiphytische mosvegetatie, die gerekend kan worden tot de soortenrijkste mosgemeenschap op bomen van Nederland. Bijzondere soorten zijn bijvoorbeeld Palmpjesmos, Spatelmos en Struikmos. In faunistisch opzicht is het gebied waardevol als broedgebied voor roofvogels (Ransuil, Steenuil en Torenvalk) en zangvogels (Wielewaal). Het dichte hakhout biedt een schuilplaats aan allerlei zoogdieren, waaronder reeën.

Het bosgebied is niet vrij toegankelijk en grenst aan de oostzijde aan bedrijventerrein de Raaphof en een boomgaard. Aan de overige zijden grenst het bosgebied aan weilanden en akkerland.

Uitgangspunten

Zoals ook in het aangrenzende bestemmingsplan buitengebied is aangegeven, dient de bijzondere waarde van het staatsnatuurmonument De Raaphof

behouden te worden. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat het bos gevoelig is voor verzuring.

2.4 Landbouw

Het gebied is momenteel voornamelijk agrarisch in gebruik. Het noordelijk deel van het plangebied wordt gebruikt voor fruitteelt en akkerbouw. Het midden en zuidelijk deel van het gebied wordt voornamelijk gebruikt als grasland en voor fruitteelt.

Het gebied kenmerkt zich door het open agrarische karakter, afgewisseld met het kleinschalige karakter van fruitteelt en boerderijen. De agrarische percelen zijn nu op verschillende plekken aangesloten op het wegennet. Er loopt een parallelstructuur langs de Schoudermantel/Werkhovenseweg (N229) vanaf de aansluiting Odijknoord tot en met de aansluiting met de Burgweg (N410). Daarnaast zijn er op de N410 enkele ontsluitingen en wordt de Vinkenburgweg en de Weteringsdijk gebruikt om percelen te bereiken.

Momenteel zijn er negen agrarische bedrijven aanwezig.

Het gaat daarbij om twee veehouderijbedrijven, vier land- en tuinbouwbedrijven (o.a. fruitteelt) en drie paardenhouderijen (o.a. pensionstalling).



Agrarische bedrijvigheid ter hoogte van de Burgweg/ Weteringsdijk

Toekomstige ontwikkelingen landbouw

Algemeen

In zijn algemeenheid wordt de landbouw geconfronteerd met verscherpte eisen vanuit het EU-milieubeleid (nitraat- en fosfaatrichtlijnen), internationalisering, liberalisering en een groeiende wereldhandel. Bij consumenten ontstaat een groeiende vraag naar kwaliteitsproducten in de vorm van veilige, gezonde en milieu- en diervriendelijke producten. Op de langere termijn zullen de ontwikkelingen in de landbouw worden beïnvloed door een veelheid aan factoren: de verdergaande liberalisering en verbreding van het EU-beleid van landbouwbeleid naar 'plattelandsbeleid', een verstandiger omgang met risico's in de agrarische bedrijfsvoering, een lossere relatie tussen primaire sector en agri-business, veranderingen in de waterhuishouding, stijgende energieprijzen, verdere aanscherping van mestnormen, en een mogelijke vermindering van veevoederimporten.

De betekenis van markt- en beleidsontwikkelingen voor individuele landbouwbedrijven is onzeker. Op bedrijfsniveau zijn grofweg drie ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

1. Aan de ene kant zijn er bedrijven die zich richten op de wereldmarkt door te kiezen voor verdieping. Bedrijven die zich richten op de wereldmarkt door verdieping (schaalvergroting) proberen de kansen te benutten die ontstaan door de verdergaande liberalisering van het agrarische handelsverkeer. Het gaat vaak om grootschalige, kapitaal- en kennisintensieve bedrijven die kunnen produceren tegen lage kosten per eenheid product. Ook biologische landbouw is een vorm van verdieping.
2. Bedrijven die kiezen voor verbreding zoeken naar neveninkomsten door agrarische productie te combineren met natuur- en landschapsbeheer, met toerisme (dag- en verblijfsrecreatie), met verwerking en verkoop aan huis, of met zorgtaken (bijvoorbeeld dagopvang van geestelijk gehandicapten). Hun bedrijfsomvang is vaak te beperkt, of hun product te standaard, om te kunnen concurreren op de wereldmarkt. De verwachting is dat dit in de toekomst verder zal toenemen.
3. Een deel van de agrarische bedrijven zal de bedrijfsvoering niet kunnen of willen voortzetten. Gebleken is dat ook in Bunnik het aantal agrarische bedrijven afneemt. Dit betekent dat er sprake zal zijn van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). In het algemeen blijft het voormalige bedrijfshoofd op de boerderij wonen. De stallen komen veelal leeg te staan of worden gebruikt door derden voor bijvoorbeeld opslagdoeleinden. Dit hergebruik kan ook ongewenste neveneffecten hebben, zoals een verkeersaantrekkende werking of verrommeling.

Ontwikkelingsperspectief

De rivierkleigrond is in vergelijking met andere bodemsoorten behoorlijk vruchtbaar, waardoor de landbouwactiviteiten zich in het verleden konden ontwikkelen. Voor de twee meest voorkomende sectoren in de gemeente, de melkveehouderij en de fruitteelt, geldt een goede toekomstverwachting in vergelijking met Nederland. Door de landinrichtingsprojecten zullen de bedrijven een betere structuur krijgen. Door deze overheidsimpulsen zullen niet alleen de totale bedrijfsoppervlaktes groter worden, maar zal ook het aandeel grond bij de boerderij vergroot worden. Dit bevordert het efficiënt werken.

Dat er perspectief is voor de landbouw in de gemeente Bunnik, blijkt ook uit het feit dat er weinig grond te koop is. Als er een perceel te koop is, wordt het zeer snel verkocht.

De concurrentie op de wereldmarkt zal nog verder toenemen. Daarom moeten de productiekosten in Nederland nog verder omlaag. Door het uitvoeren van bovengenoemde landinrichtingen zijn de bedrijven in het plangebied goed uitgerust voor de toekomst. Door de goede afzetmogelijkheden van melk en fruit in de regio kan er ook in de toekomst concurrerend worden gewerkt in vergelijking met de bedrijven in gebieden met lagere grondprijzen. Daarnaast is de verwachting dat de verbrede landbouw binnen de gemeente Bunnik zal toenemen. Ook de problematiek van de VAB zal hierbij voorkomen.

Uitgangspunten

De aanwezige agrarische functie is vooreerst het uitgangspunt. Conform het beleid dat voor het aangrenzende buitengebied geldt, zal het voorliggende bestemmingsplan in het kader van verbrede landbouw (plattelandsontwikkeling) ook ruimte bieden aan zowel agrarische als niet-agrarische nevenactiviteiten. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing moet mogelijk zijn, waarbij nadelige ruimtelijke effecten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen.

2.5 Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid

Voorals in het zuiden van het plangebied (Weteringsdijk en Burgweg) zijn diverse burgerwoningen aanwezig. Het gaat daarbij veelal om vrijstaande woningen. Een aantal daarvan betreffen voormalige agrarische bedrijfswoningen, die inmiddels in gebruik zijn als burgerwoning. Naast deze burgerwoningen wordt er bij de agrarische bedrijven veelal gewoond. In het plangebied vertegenwoordigt de woning aan de Vinkenburgweg 3 een cultuurhistorische waarde. In paragraaf 5.9.2 wordt daar nader op ingegaan.

Verspreid in het buitengebied van de gemeente Bunnik komen diverse niet agrarische bedrijven of functies voor. Sommige bedrijven zijn wel verwant aan de agrarische sector of aan het buitengebied (agrarisch-verwante bedrijven of agrarisch-technische hulpbedrijven), andere hebben geen functionele relatie met het buitengebied.

In het plangebied Vinkenburg is dit echter niet het geval. Naast de agrarische bedrijvigheid en diverse burgerwoningen komen er geen andere functies voor, met uitzondering van kleine bedrijfjes die geschaard kunnen worden onder de categorie beroep- of bedrijf aan huis.

Direct grenzend aan het plangebied zijn overigens wel niet-agrarische functies aanwezig. Het gaat daarbij specifiek om het terrein De Raaphof (o.a. veeoverslag- en veetransportbedrijf en een uitgaanscentrum - Brothers) aan de Schoudermantel 52 en het gas-distributiestation aan de Schadewijkerweg. Aan de Burgweg, op ca. 400 meter van het plangebied, ligt het voormalige MOB-complex dat recent ontwikkeld is als een kleinschalig bedrijventerrein voor agrarisch gelieerde bedrijvigheid.

De overige wegen in het plangebied, de Vinkenburgweg, de Weteringsdijk en de Schadewijkerweg hebben een geringe doorgaande functie en dienen vooral als ontsluiting van de aangrenzende woningen en agrarische bedrijven. Het halfverharde Raaphofspad dient vooral ter ontsluiting van landbouwgronden. In het plangebied doet zich een aantal problemen voor. In het landelijk gebied tussen Houten, Bunnik en Odijk vormt de aanwezigheid van veel ongewenst (sluip)verkeer een probleem. Tevens is sprake van een onveilige situatie, vooral voor fietsers en voetgangers. Het buitengebied wordt zwaar belast met sluipverkeer vanuit de richting Wijk bij Duurstede naar Houten en vice versa. Dezelfde problematiek is aan de orde tussen Bunnik en Zeist. Voor de aansluiting van Houten op de A12 heeft de provincie Utrecht een inpassingsplan 'Verbindingsweg Houten-A12' opgesteld, welke op 13 februari 2013 onherroepelijk is geworden.

Openbaar vervoer

De kern Odijk wordt, evenals de kernen Bunnik en Werkhoven, door middel van een busverbinding met Utrecht verbonden. Deze route loopt onder andere via de provinciale weg N229 (Schoudermantel/Werkhovenseweg), die grenst aan het plangebied.

Op de spoorlijn Arnhem-Utrecht vindt intensief treinverkeer plaats. De stoptreinen op dat traject stoppen op station Bunnik. Ook het station van Driebergen-Zeist ligt dicht bij de gemeente Bunnik en wordt vooral door inwoners van Odijk veel gebruikt. Beide stations liggen op ca. 2 tot 2,5 kilometer afstand van het plangebied.

Langzaam verkeer

In de gemeente Bunnik is geen gesloten fietsnetwerk aanwezig. In het buitengebied zijn vaak geen voorzieningen aangebracht voor fietsers, wat fietsen daar onveilig maakt. Dit geldt overigens niet voor de provinciale weg N229 (Schoudermantel/Werkhovenseweg) waar een vrijliggend fietspad aanwezig is. Op de Burgweg zijn markeringsstroken aangebracht.

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen tracés van diverse (hoofd)transportleidingen. In oostwestelijke richting ten noorden van Odijk (in de richting van de A12) loopt een hoogspanningsnet voor de regionale stroomdistributie (150kV). Voor de leiding geldt een toetsingszone van 27,5 m (zakelijk rechtstrook) en een veiligheidszone van 80 m aan weerszijden. Onder het hoogspanningsnet mag niet worden gebouwd. De beheerder is Eneco-energie. In paragraaf 5.4 'externe veiligheid' wordt hier nader op ingegaan.

In het plangebied liggen een drietal hogedruk aardgasleidingen. Het gaat om een hoofdtransportleiding (A-501) en twee regionale transportleidingen (W506) die in het gasdistributiestation aan de Schadewijkerweg eindigen. Ook hierop wordt in paragraaf 5.4 'externe veiligheid' nader ingegaan.

Opgemerkt wordt dat de kernen in de gemeente Bunnik door middel van rioolpersleidingen zijn aangesloten op het riool. De rioolwaterzuivering bevindt zich in Bunnik, op het bedrijventerrein 'De Rumpst', buiten het plangebied. De rioolpersleidingen lopen van 't Goy (Gemeente Houten) naar Werkhoven, van Werkhoven naar Odijk en van Odijk naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Bunnik.

Tenslotte bevindt zich een brandstofleiding aan de zuidzijde van de A12. Ook deze leiding, met een vrijwaringszone van 5 meter, ligt buiten het plangebied.



Schoudermantel (N229) ter hoogte van de hoogspanningsverbinding

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook wordt opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden

gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied zijn twee nationale belangen in meerdere of mindere mate van belang.

Het gaat daarbij om belang 10 (ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten) en belang 13 (zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten).

De aanwezige cultuurhistorische waarden voor de gemeente Bunnik worden vooral bepaald door de Limes en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Beiden staan op de voorlopige Werelderfgoedlijst van UNESCO.

De limes (grens van het Romeinse Rijk, veelal een weg) heeft betrekking op het plangebied. In paragraaf 5.9 wordt hier nader op ingegaan.

Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Uitgangspunt is een consoliderend plan, waarin vooreerst de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Zoals ook in de inleiding is aangegeven, is het bekend dat voor het gebied Vinkenburg diverse ontwikkelingen staan gepland. In het plangebied zijn plannen voor de omlegging van de provinciale weg (N229) en de uitbreiding van de kern Odijk met woningen (Odijk-West). Ter motivering van deze ruimtebehoefte is een notitie opgesteld, "Odijk-west, onderbouwing ruimtebehoefte structuurplan" (december 2009) genaamd. Het document diende als onderlegger voor de partiële herziening van de provinciale Structuurvisie.

In het document wordt een nadere onderbouwing gegeven voor het bouwen van 1.000 woningen ten westen van Odijk en een ruime omlegging van de N229 om de nieuwe wijk heen, rekening houdende met de landschappelijke en ecologische waarden in en rondom het plangebied. Daarbij speelt de integrale ambitie van de provincie en het Bestuur Regio Utrecht (BRU) een belangrijke rol. Alleen door een goede afstemming van plannen en een gezamenlijke aanpak zal meerwaarde ontstaan voor de regio als geheel.

Zoals al in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is verwoord, bestaat er op dit moment teveel onduidelijkheid omtrent de beoogde ontwikkelingen in het plangebied en wordt de uitbreiding van Odijk-West in het voorliggende

bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het beoogde gebied voor de 1^e fase voor deze ontwikkeling is buiten dit plan gelaten en zal middels een 'eigen' planologische procedure zijn beslag moeten krijgen.

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:

- Rijkswaagen;
- 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 het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan, 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 hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Wet Plattelandswoning

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

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

Het afsplitsen van bedrijfswoningen kan uitkomst bieden voor knelpunten tussen agrarische bedrijven en (gewenste) burgerwoningen in het

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

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

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt ingespeeld op de mogelijkheden die de wet biedt. In paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.5 Overig wettelijk kader

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

OP 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

Het ruimtelijk beleid gaat uit van drie pijlers:

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

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

- Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk

gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied
De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

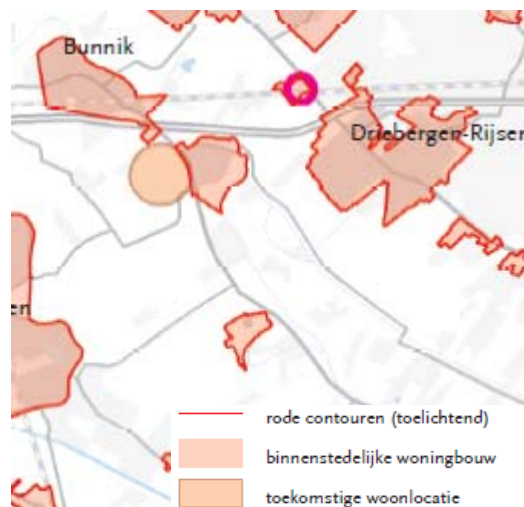
Bij kantoren is de provincie gezien de huidige overcapaciteit zeer terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De inzet richt zich op het beperken van de aanwezige plancapaciteit. Bij bedrijventerreinen wil de provincie overaanbod eveneens voorkomen en herstructurering van bestaande terreinen stimuleren.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d..

Toekomstige woonlocatie

De uitbreidingslocaties waarover de provincie overeenstemming heeft met de gemeente en die de provincie qua locatie ruimtelijk aanvaardbaar vindt, maar waarover nog geen ontwerp-planologisch besluit genomen is, zijn niet voorzien van rode contouren, maar zijn aangeduid als 'toekomstige woonlocatie'. Om de locatie ruimtelijk mogelijk te maken is geen ontheffing van GS nodig. Wel moet de noodzaak van het tot ontwikkeling



Uitsnede kaart wonen en werken PRS voor het plangebied

brengen van de locatie worden onderbouwd conform de door de provincie aangegeven voorkeursvolgorde (duurzame verstedelijkingsladder). Voorts stelt de provincie enkele algemene ruimtelijke randvoorwaarden aan het concretiseren van deze locaties. Als aan de voorwaarden wordt voldaan kan de gemeente zonder meer de locatie ontwikkelen. Het plangebied Vinkenburg is aangeduid als toekomstige woonlocatie (Odijk-West).

Regio Utrecht

De gemeente Bunnik behoort tot de regio Utrecht. In de PRS is voor deze regio een woningbouwprogramma opgenomen van 40.295 woningen, waarvan 32.545 woningen binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd en 7.750 woningen op uitleglocaties. Specifiek voor de gemeente Bunnik wordt in de PRS het volgende gemeld. *“Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1275 woningen, waarvan 275 op grotere en kleinere binnenstedelijke locaties en maximaal 1000 woningen buiten de rode contouren. Als uitbreiding is een locatie aan de westzijde van Odijk in beeld. Voor de bereikbaarheid en doorstroming op de N229 zijn mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk. Uitgangspunt voor de genoemde uitbreiding is dat de financiering van de eventuele omlegging van de N229 en verdere aanvullende maatregelen volledig worden gefinancierd binnen de totale exploitatie van het gebied.”* Hiermee wordt bedoeld op het toekomstig woongebied Odijk-West. Deze ontwikkeling is buiten het plangebied gelaten. Binnenkort volgt een separaat plan voor dit deel na besluitvorming over de voortgang van het project.

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. Indien alle bedrijfsgebouwen worden

gesloopt en dit is ten minste 1000 m² dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500 – 4.000 m² wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m² kunnen drie woningen worden gebouwd. Drie woningen is ook het maximum. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Als ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk. Deze sloop-eis van 50% geldt niet bij vestiging van een kleinschalige woonzorgvoorziening, recreatieve belevingsmogelijkheden, hervestiging van een bedrijf in het landelijk gebied en realisatie van functies ten behoeve van extra natuur in de groene contour. Van het sloopperscentage van 50% kan de gemeente afwijken wanneer het gaat om de vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op, dan wel voor vestiging afhankelijk zijn van, het landelijk gebied.

Afwijken van de genoemde maatvoering en saldering door de algehele sloop op meerdere percelen samen te voegen is mogelijk, mits dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. De vraag of sprake is van meer kwaliteit is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

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.

Voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied staat de provincie 20% uitbreiding van de bebouwing toe. Als daarvoor een economische noodzaak bestaat is een verdere uitbreiding mogelijk.

Kernrandzone

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

Landschap

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

Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

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

Natuur: Ecologische Hoofdstructuur

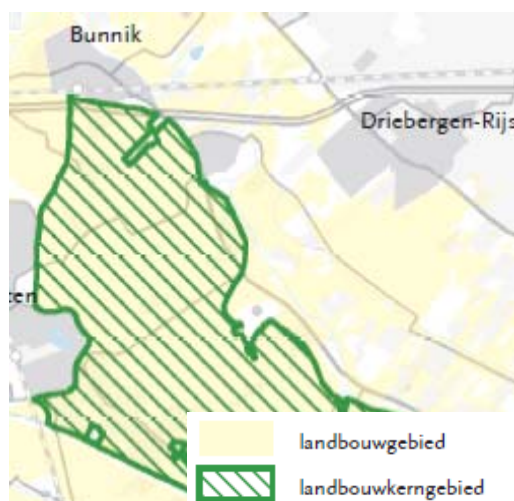
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. De provincie wil de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor beschermt de provincie deze gebieden en wil zij tot 2021 1.500 ha. nieuwe natuurgebieden realiseren. Er mogen zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Dit wordt gedaan via het 'nee, tenzij' beschermingsregime. In het plangebied is geen EHS aanwezig.

Landbouw

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

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

Om de landbouw een blijvend economisch perspectief te bieden, geeft de provincie de landbouw in algemene zin de ruimte om door te groeien tot een bouwperceel van maximaal 1,5 hectare. Dit is voldoende voor een normale bedrijfsvoering. Vanwege de voortgaande schaalvergroting wordt doorgroei naar een bouwperceel van 2,5 hectare onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Voor grondgebonden melkveehouderij geldt dit voor de gehele provincie. Voor de niet-grondgebonden intensieve veehouderij is dit alleen



Uitsnede kaart landbouw PRS voor het plangebied

mogelijk in delen van het Reconstructiegebied. De gemeente Bunnik behoort niet tot het reconstructiegebied.

Omdat voldoende bouwkavels van stoppende bedrijven beschikbaar komen en om versterking en aantasting van het landschap te voorkomen wordt nieuwvestiging van landbouwbedrijven niet toegestaan. Omschakeling van melkveehouderij of gemengde bedrijven met als hoofdtak melkveehouderij naar volledige intensieve veehouderij is alleen toegestaan in delen van het Reconstructiegebied.

Landbouwkerngebied

Het plangebied is in de PRS aangeduid als landbouwkerngebied. Deze gebieden zijn de gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren voor de wereldmarkt en/of de Randstedelijke markt en de gebieden waar de provincie het vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk vindt dat de landbouw de hoofdgebruiker en –beheerder blijft. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat. Ze worden zo veel mogelijk gevrijwaard van andere functies.

Recreatie

Door zorgvuldige planning van recreatieve voorzieningen en routestructuren in het landelijk gebied kunnen recreanten genieten van de schoonheid die de provincie Utrecht heeft te bieden en daar recreëren waar voldoende voorzieningen beschikbaar zijn en waar geen of beperkt kwetsbare natuurwaarden zijn. De provincie wil het recreatief medegebruik van de EHS-gebieden en de andere natuurgebieden, het agrarisch gebied en de landschappen waarin deze gebieden liggen, bevorderen.

Nieuwe extensieve en/of kleinschalige dagrecreatie (zoals wandelgebieden), verblijfsrecreatie en poorten kunnen onder voorwaarden in het landelijk gebied ontwikkeld worden.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijngevolgen van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnen-stedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Plangebied

Wonen

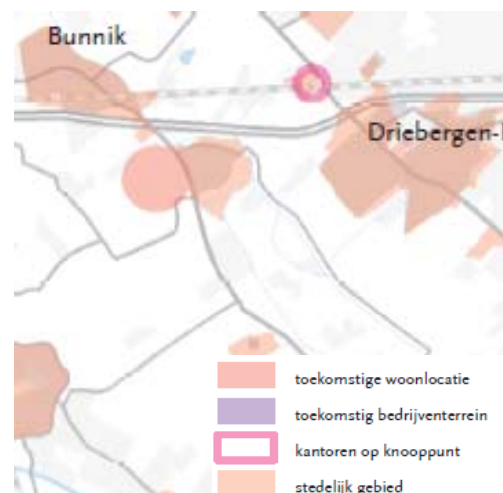
Voor het plangebied is in de PRV opgenomen dat het is aangewezen als toekomstige woonlocatie. Hier kan woningbouw worden gerealiseerd die past binnen het woningbouwprogramma voor uitbreidingslocaties (opgenomen als bijlage bij de PRV) en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw plaats vindt in aansluiting op stedelijk gebied;
- b. de woningbouw bij draagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

De toelichting op het ruimtelijk plan moet een ruimtelijke onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en een beschrijving over de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar en een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Landelijk gebied

Voor het landelijk gebied in het plangebied zijn diverse regels opgenomen in de PRV. Het voert te ver om deze hier allemaal te benoemen. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar de verordening zelf.



Uitsnede kaart wonen en werken PRV voor het plangebied

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 plangebied weliswaar buiten het grondwaterbeschermingsgebied ligt, maar een klein deel in het noorden van het plangebied wel deel uit maakt van het 100-jaarsaandachtsgebied rond het waterwinningstation Bunnik. Het water dat in dit gebied in de bodem infiltreert, doet er 25 tot 100 jaar over voor het de waterwinput bereikt. Deze gebieden zijn weliswaar kwetsbaar voor vervuilingen, maar er gelden geen extra milieuregels.

3.2.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Bunnik heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In paragraaf 3.4.7 wordt hier nader op in gegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan (RSP) 2005-2015

De gemeente Bunnik maakt onderdeel uit van het BRU (Bestuursregio Utrecht). Voor de gezamenlijke gemeenten in het BRU geldt het Regionaal Structuurplan 2005-2015. Een aantal ontwikkelingen vraagt immers om een integrale aanpak op regionale schaal, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. In het RSP staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op deze gebieden. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden. Het RSP is op 21 december 2005 door het algemeen bestuur van het BRU vastgesteld. Het RSP geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Het RSP biedt het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes.

Ten aanzien van woningbouw heeft het BRU zich als opgave gesteld om de groei van de bevolking in de regio zelf op te vangen. Dat wil zeggen dat in de RSP-periode (2005-2015) 52.500 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Er zullen voldoende locaties moeten worden aangewezen om deze aantallen mogelijk te maken. Bovendien is aandacht nodig voor de integraliteit van deze opgave. Dus het gezamenlijk op laten gaan van woningbouw met recreatieve

voorzieningen en infrastructuur, waarbij de (landschappelijke) kwaliteiten zoveel mogelijk in stand gehouden worden.

De regio wil ook ruimte bieden aan impulsen voor de vitaliteit van het platteland. Een groot deel van agrariërs in de regio heeft geen volledig inkomen meer uit de landbouw. In de toekomst zal deze ontwikkeling zich alleen maar versterken. Nevenactiviteiten kunnen bestaan uit landschap- en natuurbeheer en in de nabijheid van stedelijk gebied kunnen deze ook bestaan uit recreatieve activiteiten, verkoop van streekeigen producten en dergelijke.

Verder wil de regio water als ordenend principe hanteren en ruimte bieden aan de wateropgave.

3.3.2 Regionaal Verkeers- en Vervoerplan (RVVP) 2005-2015

Het BRU is ook verantwoordelijk voor het regionaal verkeers- en vervoerbeleid en is op grond van de Planwet verkeer en vervoer verplicht een regionaal verkeers- en vervoersplan (RVVP) te schrijven. De gemeenten die zijn aangesloten bij het BRU zijn nauw betrokken bij het ontwikkelen van het RVVP. Het BRU-beleid concentreert zich rond drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Het RVVP bouwt voort op de beleidsuitspraken in de Strategische Mobiliteitsvisie Midden-Nederland (SMV), die diverse partijen in de regio Utrecht hebben opgesteld. Verder sluit het RVVP aan bij de beleidslijnen van het rijk. Het BRU werkt behalve aan het RVVP ook aan het Regionaal Structuurplan (RSP, zie paragraaf 3.3.1), waarin aangegeven wordt hoe de ruimtelijke ontwikkeling dient plaats te vinden. Vanwege voortdurende veranderingen in economie en verkeer is het nodig het beleid regelmatig te actualiseren. Het RVVP en het RSP hebben betrekking op de periode tot 2015 en vormen een solide beleidsbasis voor de aangesloten gemeenten, waaronder Bunnik.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009)

Het Landschapsontwikkelingsplan voor het Kromme Rijngebied is een intergemeentelijke visie waarin de ambities op het gebied van landschap is vastgelegd. De deelnemende gemeenten zijn De Bilt, Zeist, Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, Houten en Wijk bij Duurstede.

Het landschapsontwikkelingsplan bestaat uit een inventarisatie, een visie (natuurvisie en landschapsvisie) en een uitvoeringsplan.

In het algemeen staat het landschapsontwikkelingsplan een versterking van de identiteit van de verschillende landschapstypen voor. Dit kan enerzijds worden bereikt door middel van het stimuleren van de aanleg van passende landschapselementen (bosschages, kavelgrensbeplantingen, hoogstamboomgaarden, oeverzones e.d.). Daarbij wordt ingezet op nieuwe ontwikkelingen en nieuwe functiecombinaties van landbouw, natuur, recreatie en waterberging. Anderzijds wordt gestreefd naar een betere toegankelijkheid van de verschillende delen van het landschap voor met name recreanten in de vorm van aanleg van fiets- en voetpaden.

[illegible]

7. Oeverwallen en kommen Kromme Rijn

-  Behouden en versterken sterke landbouw met landschappelijke inpassing bebouwing en erven
-  Versterken groen karakter oude oost – west wegen op stroomruggen
-  Versterken eigen karakter oude dwarsdijken
-  Zoekzone ontwikkeling natuurvriendelijke oevers en wandelpad langs oude waterlopen
-  Aanleggen / herstellen kavelgrensbeplantingen in zoekzones natte komgebieden
1
-  Ontwikkelen evz (beleid (1) en aanvullend (2))
2
-  Behouden karakteristiek ontginnings- en bebouwingslint
-  Behouden en ontwikkelen hoogstamboomgaard op strategische plek bij kernen
-  Ontwikkelen pleisterplaatsen langs Amsterdam Rijnkanaal
-  Ontwikkelen verbindend parklandschap nabij Houten
-  Behouden open landschap tussen Utrecht en Houten
-  Versterken beleefbaarheid en bereikbaarheid forten

- 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.

“In deze nieuwe woonwijken dienen de bestaande landschapselementen, zoals waterlopen, boomgaarden, en kavelgrensbeplantingen een onderdeel te vormen van de openbare ruimte en een verbinding te vormen met het buitengebied. Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de overgangen van de nieuwe woonwijk naar het buitengebied. Deze dienen bewust te worden vormgegeven zodat deze niet storend zijn in het landschap. Ook dient zorgvuldig te worden gekeken naar recreatieve routes van de woonwijk naar het buitengebied.”

In november 2010 heeft het college van gemeente Bunnik het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ vastgesteld. Gemeente Bunnik heeft

dit plan opgesteld samen met de Kromme Rijngemeenten 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 Rijngemeenten. 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.

3.3.5 De kracht en pracht van het Kromme Rijngebied

Het document 'de kracht en pracht van het Kromme Rijngebied' is opgesteld door de partners uit het Kromme Rijngebied, waaronder de gemeente Bunnik. Gestart is met een visie op het Kromme Rijngebied met aansluitend een gebiedsprogramma. In de visie worden de gewenste ontwikkelingen, ofwel de ambities, geschetst tegen de achtergrond van de autonome ontwikkelingen die zich in en rondom het Kromme Rijngebied voordoen.

Voor het landschap wordt gestreefd naar behoud door ontwikkeling en vergroten van de belevingsmogelijkheden. Hierin spelen landbouw, cultuurhistorie, natuur, water, bodem en recreatie een grote rol. De landbouwsector wil binnen het gebied een rendabele bedrijfstak en drager van het landschap zijn en blijven en zoekt naar oplossingen voor de knelpunten op het gebied van water en natuur.

De cultuurhistorische elementen moeten behouden blijven. Naast restauratie is een streven het toegankelijk maken voor bezoekers door combineren met festiviteiten of andere functies.

Om de aanwezige natuur meer body te geven kunnen aankoop en inrichting van nieuwe natuurgebieden een bijdrage leveren, evenals het stimuleren van natuurbeheer door derden (eigenaren landgoederen, agrariërs). Een robuust watersysteem door bij ruimtelijke keuzes rekening te houden met de watersystemen vraagt om creatieve oplossingen voor de vraagstukken die er liggen op het gebied van watergebruik door de landbouw, de eisen vanuit natuurontwikkeling en de consequenties van klimaatverandering.

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

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) 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 het algemeen geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit.

Waterstructuurvisie

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

3.3.7 Handreiking Paardenhouderij, Gelderse Vallei / Utrecht Oost (2009)

Voor de regio Gelderse Vallei/Utrecht Oost is door het projectbureau Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGv) een notitie opgesteld waarin aanbevelingen worden verwoord om te komen tot een integrale afstemming van het paardenbeleid in de regio.

Met nadruk wordt aangegeven dat de handreiking een hulpmiddel voor gemeenten is om hun eigen ruimtelijk beleid op te stellen.

Belangrijk in deze is dat onderscheid wordt gemaakt hobbymatige en bedrijfsmatige paardenhouderijen. Dit onderscheid is noodzakelijk bij het toekennen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor de betreffende paardenhouderijen. Niet alle paardenhouderijen hoeven dezelfde faciliteiten op het erf te hebben. Daar waar een paardenhouder hobbymatig paarden houdt, is de noodzaak voor een inbreuk op het landschap (door bijvoorbeeld de bouw van een rijhal) minder nadrukkelijk aanwezig. Met dit onderscheid wordt voorkomen dat de sector paardenhouderij teveel inbreuk op het

landschap maakt, en worden de meer professionele paardenhouderijen niet in hun bedrijfsvoering gehinderd.

Bovendien is er ook een onderscheid te maken in verschillende typen paardenhouderijen. In aansluiting op de Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke ordening van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt in deze handreiking onderscheid gemaakt in productiegerichte (gericht op het fokken) en gebruiksgerichte paardenhouderijen (gericht op het africhten van paarden).

Daarnaast is de categorie 'maneges' toegevoegd, vanwege de recreatieve waarde en de afwijkende ruimtevraag van dit type paardenhouderij.

In de handreiking wordt aangegeven op welke wijze het beleidskader voor paardenhouderijen in de gemeentelijke bestemmingsplannen kan worden vertaald. Daarbij worden ook concrete regels voorgesteld, zoals op te nemen begrippen, bestemmingsregels en bouwregels.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit daarop zoveel mogelijk aan.

3.3.8 Notitie huisvesting seizoensarbeid

Sinds een aantal jaren zijn de mogelijkheden verruimd voor buitenlandse werknemers uit Midden en Oost-Europese landen (o.a. Polen, Bulgarije, Roemenië) om in West-Europa tijdelijke arbeid te verrichten. Een van de gevolgen daarvan is dat het huisvesten van deze seizoenswerknemers een onderwerp is geworden op de politieke agenda in Nederland.

Diverse gemeenten in de regio (o.a. Houten) hebben hiervoor al beleid opgesteld.

In dit kader wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde kortdurende werkverbanden (max. 12 weken) en langdurige werkverbanden (max. 9 maanden).

Voor de kortdurende werkverbanden (piekwerkers en seizoenswerkers) wordt volstaan met een meldingsregeling, zodat o.a. kan worden gecontroleerd op (brand)veiligheid voor maximaal 8 kampeermiddelen voor de huisvesting van piekwerkers/seizoenswerkers. Gezien de korte termijn ligt het niet in de rede om hiervoor een planologische procedure te volgen.

Voor de langdurige werkverbanden (de 'vaste werknemers') zijn kampeermiddelen niet geschikt, maar kan eventueel wel een bedrijfsgebouw voor tijdelijke huisvesting geschikt gemaakt worden.

In de notitie wordt voorgesteld om hiervoor een planologische procedure in de vorm van een tijdelijke ontheffing op grond van de Wro te voeren.

Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 wordt deze procedure overigens automatisch vervangen door een tijdelijke afwijking, conform artikel 2.12, lid 2 van de Wabo. In de aanvraag moet zijn aangegeven of er wordt verbouwd, wat de indeling van het bedrijfsgebouw is, een verantwoording hoe is voldaan aan de eisen van het bouwbesluit met betrekking tot logiesfunctie bestaande bouw en brandveiligheidseisen.

De afwijkingen worden alleen verleend op een perceel met de bestemming agrarisch bedrijf/fruitbedrijf/glastuinbouw, waarop maximaal 10 werknemers per jaar worden gehuisvest in een bedrijfsgebouw op het perceel van het fruitbedrijf c.q. het agrarisch bedrijf.

Binnen de gemeente Bunnik wordt in het kader van de huisvesting van (buitenlandse) seizoenswerknemers zo veel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals dat in de regio (o.a. gemeente Houten) is opgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Bunnik

Op 29 januari 2004 is de Toekomstvisie Bunnik door de gemeenteraad vastgesteld. De toekomstvisie is gebaseerd op 5 kwaliteitspijlers en biedt nog diverse keuzemogelijkheden. De vijf kwaliteitspijlers zijn:

- sterke identiteit;
- meer beeldkwaliteit in dorpen, bedrijfslocaties en landelijk gebied;
- duurzaam;
- leefbaarheid;
- sociale samenhang.

In de Toekomstvisie is aangegeven dat het niet gewenst is om de kernen Odijk en Bunnik uit te breiden. De dorpen mogen niet aan elkaar groeien en hoger bouwen is ongewenst. Wel moet worden ingezet op het verberen van randen, toegangen en pleinen.

Er worden twee opties genoemd voor woninguitbreiding:

1. Werkhoven uitbreiden. Dit biedt ook mogelijkheden om het voorzieningenniveau op peil te houden;
2. Een nieuw dorp tussen Houten en Odijk. Deze optie is, in het verlengde van de opmerkingen over het RSP (zie ook paragraaf 3.3.1), niet langer aan de orde. Daarbij is o.a. een uitbreiding van Odijk (1.000 woningen in Odijk-West) het uitgangspunt voor het Structuurplan.

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. Daarnaast is sprake van een substantiële woningbouwopgave, waarmee de gemeente tegemoet wil komen aan behoeften vanuit de eigen gelederen. Maar door de gunstige ligging van de gemeente ten opzichte van Utrecht en de rest van de Randstad is er ook van buiten veel belangstelling om zich in deze gemeente te vestigen. De (woningbouw)ontwikkeling van Odijk-West met maximaal 1000 woningen en de aanpassing, c.q. het verleggen, van de N229 worden in het structuurplan specifiek benoemd.



Uitsnede plankaart Structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015

Andere uitgangspunten, zoals vermeld in het structuurplan ten aanzien van het buitengebied, zijn:

- De Kromme Rijn en de zones ten noordoosten daarvan hebben een bijzondere ecologische betekenis. De gemeente bevordert de uitvoering van plannen die verband houden met de EHS en de ecologische verbindingzones;
- De bijzondere dwarsdoorsneden, in de lengterichting van de gemeente en haaks daarop dienen, bij nieuwe invullingen, in ogenschouw te worden genomen. Daarmee wordt de herkenbaarheid van de verschillen en van de overeenkomsten bij ruimtelijke ingrepen vergroot.
- Een integrale, actieve benadering is op zijn plaats voor het noordelijk buitengebied, tussen de Houtenseweg-Burgweg en de A12 met inbreng vanuit toerisme en recreatie, cultuurhistorie, natuur en landschap en landbouw. Om dit te kunnen realiseren is in dit gebied op beperkte schaal kleinschalige woningbouw mogelijk op initiatief van de huidige (agrarische) grondeigenaren of op basis van vrijwilligheid. De gemeente zal initiatieven, die passen in de visie op het gebied, faciliteren en waar mogelijk bevorderen.
- In het buitengebied faciliteert de gemeente particuliere initiatieven, die erop gericht zijn kleinschalige bedrijvigheid te realiseren in bestaande, voormalig agrarische bedrijfsgebouwen.

Het Structuurplan geldt als een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen.

3.4.3 Woonvisie 2010+

De 'Woonvisie 2010+', Groen wonen bij een stedelijk gebied', beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2010 – 2014. Voor de gemeente is het een sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt. De basis voor de uitvoering van het beleid is de overtuiging dat het beleid aansluit bij de behoeften van de inwoners van de gemeente Bunnik en het BRU. De ambities van de gemeente zijn samen te vatten in de volgende 4 speerpunten:

1. Inzetten op een evenwichtige bevolkingsopbouw, onder meer naar leeftijd en inkomen.
2. Behouden van de identiteit van Bunnik, Odijk en Werkhoven.
3. Huisvesting bieden aan alle doelgroepen.
4. Vergroten van de keuzevrijheid.

De woonvisie is door de raad vastgesteld op 10 februari 2011.

Bouwen voor eigen inwoners en de BRU-regio

In de eerste plaats wil de gemeente voorzien in de woningbehoefte van de eigen inwoners, maar de gemeente is ook bereid een bijdrage te leveren in het opvangen van de regionale behoefte. Dit beleid is al in de gemeentelijke Structuurvisie vastgelegd.

Inzet voor alle doelgroepen

Starters en jonge gezinnen

De groep 20-40-jarigen is sterk ondervertegenwoordigd en de gemeente wil deze onevenwichtigheid verminderen. Door het realiseren van meer goedkope huur- en koopwoningen, het creëren van doorstroming door het bouwen van woningen in de middeldure en dure prijsklasse en de verkoop van huurwoningen met Koopgarant wordt geprobeerd de kloof tussen de huur- en de koopmarkt te verkleinen. Hierdoor wordt de positie van starters op de woningmarkt verbeterd. In het bouwprogramma is ook rekening gehouden met sociale koopwoningen, te bouwen onder het principe van maatschappelijk gebonden eigendom (aanbieden met bijvoorbeeld Koopgarant met een terugkoopverplichting), zodat de woningen blijvend betaalbaar blijven.

Gezinnen en forensen

De gemeente wil de afname van het aantal (jonge) gezinnen een halt toeroepen. Hiertoe zal de gemeente een gedifferentieerd woningbouwprogramma realiseren, zodat gezinnen kunnen doorstromen. Belangrijk hierbij is de inzet van de gemeente om 15-20% van het bouwprogramma te realiseren door de uitgifte van vrije kavels. Een gedifferentieerd bouwprogramma biedt tevens ook meer kansen voor forensen om huisvesting in Bunnik te zoeken.

Ouderen en zorg

De komende jaren neemt het aantal ouderen verder toe. Mede om de doorstroming te bevorderen zullen voor senioren nultredenhuurwoningen, verzorgde woonvormen en kleinschalig beschermde woonvormen voor dementerende ouderen worden gerealiseerd. Naast het wonen, zijn ook de aspecten welzijn en zorg van belang. De gemeente wil komen tot een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg.

Samenstelling nieuwbouwprogramma

Bunnik bouwt de komende jaren ook voor de regio en om die reden heeft de gemeente zich ook bereid verklaard om meer sociale woningen te bouwen dan tot nu toe gebruikelijk was. Om meer evenwicht in het aandeel sociale woningen te krijgen, is met het BRU afgesproken dat 30% van de nieuwbouw in de gemeente Bunnik gebeurt in de sociale huursector. De gemeente hanteert dit uitgangspunt voor alle nieuwbouwlocaties. Als de gemeente en de ontwikkelaar gezamenlijk concluderen dat dit voor een bepaalde locatie niet haalbaar is, zal financiële compensatie worden geboden die ondergebracht wordt in een nog op te richten Volkshuisvestingsfonds.

Uitgangspunt is dat in nieuwe bestemmingsplannen zo mogelijk invulling gegeven moet worden aan de speerpunten, zoals die in de woonvisie zijn vastgelegd.

3.4.4 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, HDSR 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 verbindingszones;
- 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 in ruimtelijke planvorming op elkaar af te stemmen is de zogenaamde watertoets in het leven geroepen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.5 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. Alle dorpen liggen langs de Kromme Rijn. De dorpen liggen in een half open landschap waar ook landgoederen en buitenplaatsen aanwezig zijn.

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.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de (waardevolle) groenstructuren worden vastgelegd.

3.4.6 Welstandsnota

Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke welstandsnota. In de gemeente Bunnik is hiertoe de 'Welstandsnota Bunnik' vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke de welstandscommissie zal hanteren. Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Bunnik vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvies.

3.4.7 Milieubeleidsplan Bunnik 2008-2012 (2008)

Het Milieubeleidsplan gemeente Bunnik is in oktober 2008 vastgesteld. Het milieubeleidsplan heeft tot doel een bijdrage te leveren aan het realiseren van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. De integratie van milieu in ruimtelijke ordening staat in dit milieubeleidsplan centraal. Vanuit een gebiedsgerichte integrale benadering van de milieuthema's is een visie voor de komende planperiode ontstaan.

Vanuit de milieuthema's is de huidige situatie beschreven en in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Bunnik zijn de mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering aangegeven. Het uiteindelijke doel van het milieubeleidsplan is om vanuit een integrale benadering van de milieuthema's binnen de gebieden de lokale leefomgevingskwaliteiten te optimaliseren.

Voor de in het milieubeleidsplan onderscheiden gebieden Agrarisch, Natuur en Landgoederenzone (in feite in het buitengebied) zijn de hoofdaandachtspunten:

- Versterken natuurgebieden door cultuurhistorische (landgoederenzone) en ecologische (water en groen) aspecten met elkaar te verbinden.
- Ruimte voor waterbergings- en zuiveringsvoorzieningen. Watersystemen als drager voor het inrichten van het landelijk gebied (groen-blauwe dooradering).
- Versterken functiemenging natuur, cultuur en recreatie.

De beschrijving van de milieuthema's steekt in vanuit het bepalen van de basiskwaliteit van de huidige situatie, die veelal samenvalt met de wettelijk kaders en het benoemen van landelijke trends en gemeentelijke ontwikkelingen. Vooral door aansluiting te zoeken bij grote ruimtelijke projecten (verbreding A12, A12-SALTO traject, spoortunnel, uitbreiding Werkhoven en Odijk, de twee nationale landschappen) worden integrale streefbeelden zichtbaar. De meerwaarde voor milieu ligt vooral in vroegtijdige betrokkenheid bij deze ruimtelijke trajecten en het zoeken naar partners voor het uitvoeren van trajecten die uiteindelijk leiden tot realisatie van de streefbeelden. Daarbij geldt dat de wisselwerking tussen de ruimtelijke planprocessen zoals het waterplan en de structuurvisie kansen biedt voor milieu om mee te liften.

3.4.8 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 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.

3.4.9 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.

De gemeente heeft geen integraal monumentenbeleid. Wel is het wettelijke beleid geïmplementeerd. Hierbij zijn onder andere de erfgoedverordening en de aanwijzing van 56 gemeentelijke monumenten van belang. In het plangebied is ook een gemeentelijk monument (Vinkenburgerweg 3) aanwezig.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is aangegeven is met het voorliggende bestemmingsplan 'Vinkenburg' vooral de actualisering en digitalisering van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' uit 1982 (en 'Noordzone Dalenoord' uit 1994) beoogd, zodat voldaan wordt aan de nieuwe landelijke en digitale standaard volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Concreet betekent dit dat in eerste instantie de bestaande (planologische) situatie centraal staat, waarbij qua bestemmingsplansystematiek zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het aangrenzende en vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

In de navolgende paragraaf wordt per thema (landbouw, wonen en infrastructuur.) op hoofdlijnen aangegeven hoe het grondgebruik, de aanwezige waarden, het ruimtelijk beleid, etc. zijn vertaald naar de regels en verbeelding (plankaart).

Bovendien is het bekend dat voor het gebied Vinkenburg woningbouw wordt beoogd. Hiervoor zijn diverse notities en documenten opgesteld (o.a. plan van aanpak, visiedocument, voorlopige en definitieve eindrapportage).

Zoals al in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is verwoord, bestaat er op dit moment teveel onduidelijkheid omtrent de beoogde ontwikkelingen in het plangebied en wordt de uitbreiding van Odijk-West in het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Gevolg is dat een eventuele woningbouwontwikkeling middels een 'eigen' planologische procedure zijn beslag zal moeten krijgen. In paragraaf 4.5 wordt hier kort op ingegaan.

Tot slot wordt in paragraaf 4.6 ingezoomd op de percelen Achterdijk 78 en Werkhovenseweg 3 die op onderdelen worden herzien.

4.2 Landbouw

4.2.1 Agrarische bestemmingen

Het plangebied is momenteel voornamelijk agrarisch in gebruik en kenmerkt zich door het open agrarische karakter, afgewisseld met het kleinschalige karakter van fruitteelt en boerderijen. Om deze functies en het bijbehorende (landschappelijke) beeld mogelijk te maken en te behouden kent het bestemmingsplan twee agrarische bestemmingen.

- Agrarisch:

Terreinen die een primair agrarische functie hebben, zijn bestemd tot agrarisch gebied.

- Agrarisch met waarden – Landschap:

Terreinen die zowel een agrarische gebruikswaarde hebben alsmede landschappelijke waarden kennen, zijn hiertoe bestemd.

Binnen deze bestemmingen zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Het gaat hierbij om agrarische bedrijven waarbij de productie

hoofdzakelijk afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden. Het gaat dan met name land- en tuinbouwbedrijven (o.a. fruitteelt) en melkveehouderijen. Ook vollegrondstuinbouw in de vorm van sedumteelt is mogelijk. In dit kader wordt aangesloten bij de regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Gelet op de bodem en waterhuishouding zijn deze agrarische functies bij uitstek geschikt in het buitengebied van de gemeente Bunnik.

Voor teeltondersteunende voorzieningen is een aparte regeling opgenomen. Onderscheid wordt gemaakt tussen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, permanente teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen (zie ook onder paragraaf 4.2.2).

Onder grondgebonden agrarische bedrijven worden geen productiegerichte paardenhouderijen (gericht op het fokken) en gebruiksgespecialiseerde paardenhouderijen (gericht op het opleiden van paarden) verstaan. Als deze wel aanwezig zijn, worden ze specifiek aangeduid (zie ook onder paragraaf 4.2.2).

Ook intensieve veehouderijen worden binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschap' niet mogelijk gemaakt.

4.2.2 Agrarische bouw mogelijkheden

Agrarische bouwpercelen

Op de verbeelding zijn agrarische bouwvlakken opgenomen voor bestaande agrarische bedrijven. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwvlak is niet toegestaan.

Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken. Alle bebouwing en verharding, inclusief mest- en sleufsilo's, opslag van kuilvoer en erfverharding, dient binnen het bestaande bouwvlak te worden gesitueerd. Uitzonderingen zijn op de verbeelding aangeduid.

De behoefte aan bouw mogelijkheden kan per agrarisch bedrijf en per bedrijfstype sterk verschillen. Daarom is voor alle agrarische bedrijven een "bouwperceel op maat" opgenomen. Bij de toekenning van de omvang van de bouwpercelen is vooral gekeken naar de omvang van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan (Landelijk gebied) en de al aanwezige bebouwing, silo's, kuilvoer en verhardingen.

De gemeente zal geen medewerking verlenen aan het splitsen van agrarische bouwvlakken. Dat een (deel van het) bouwvlak van eigendomssituatie verandert, betekent niet dat dit ook in ruimtelijke zin gevolgen moet hebben. Door bouwvlakken te splitsen kunnen er ongewenste bouw mogelijkheden ontstaan.

Het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen kan alleen indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en de bouw plaatsvindt ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf. In de regels is een algemene bepaling opgenomen om de gemeente de mogelijkheid te bieden hieromtrent advies in te winnen bij een ter zake deskundige externe (agrarische) adviseur.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor nieuwe schuren of andere bouwwerken getoetst zal worden of het aangevraagde daadwerkelijk voor de agrarische bedrijfsvoering gaat worden gebruikt. Het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het (later) zonder meer wijzigen van het gebruik van het gebouw of ander bouwwerk, is niet toegestaan. De gemeente zal hier handhavend tegen optreden.

Bovendien geldt dat indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn of uitgevoerd worden, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, dit tot gevolg heeft dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

Conform de Keur van het waterschap dient derhalve een Watervergunning te worden aangevraagd indien het verhard oppervlak wordt uitgebreid met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied. In paragraaf 5.6 wordt overigens nader op de wateraspecten ingegaan.

Verandering van vorm en/of grootte van het bouwvlak

Wanneer binnen de planperiode blijkt dat de vorm en/of omvang van het agrarisch bouwvlak niet meer voldoet voor de agrarische bedrijfsvoering, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor gedeeltelijke vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak. In overeenstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' mag de oppervlakte van het bouwvlak door wijziging tot maximaal 2 ha worden vergroot. Dit om de zekerheid te kunnen bieden dat alle bebouwing en verharding binnen het bouwvlak kan worden gesitueerd. De schaalvergroting binnen de landbouw vereist grotere bedrijven; in samenhang hiermee dient voldoende ruimte te worden geboden voor agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak.

Bij een vormverandering of vergroting dient minimaal 50% van het bestaande agrarische bouwvlak te wordt gehandhaafd op dezelfde plaats. De bestaande opstallen dienen binnen het nieuwe bouwvlak te worden geplaatst. In gebieden met landschapswaarden geldt als voorwaarde voor de afwijking dat de aanwezige waarden niet mogen worden aangetast. Ook zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van waterlopen en leidingen. Voor een vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak zal het advies van een agrarisch deskundige worden ingewonnen.

Voor een vergroting naar 2 ha gelden meer voorwaarden dan voor een vergroting naar 1,5 ha. Bij 2 ha is er immers sprake van een aanzienlijk groter ruimtebeslag en daarmee grotere ruimtelijke impact. Zo zal de vergroting naar 2 ha gepaard moeten gaan met een versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden ter plaatse danwel anders binnen de gemeente Bunnik. De maatregelen die hiervoor genomen worden, moeten worden opgenomen in een concreet inrichtingsplan, waarvan de uitvoering is verzekerd middels een tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Deze maatregelen kunnen op diverse manieren vorm gegeven worden, afhankelijk van de specifieke situatie. Te denken valt bijvoorbeeld aan het realiseren van meer natuurvriendelijke oevers of het aanleggen van landschapselementen, die passen bij het landschapstype ter plaatse. De

uitwerking van deze maatregelen zal plaats moeten vinden op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid tot 2 ha wordt toegepast.

Bebouwing binnen bouwvlak

Agrarische bedrijfswoning

Alle agrarische bedrijven beschikken over een agrarische bedrijfswoning. Het is niet mogelijk een tweede agrarische bedrijfswoning op te richten. Dit omdat met de huidige stand van techniek hiertoe vaak geen noodzaak aanwezig is, en de tweede agrarische bedrijfswoning op termijn vaak van het bedrijf wordt afgestoten en verkocht als burgerwoning.

In uitzonderingsgevallen (bij zeer omvangrijke agrarische bedrijven) kan de gemeente via een buitenplanse procedure meewerken aan de realisatie van een tweede agrarische bedrijfswoning. Deze gevallen komen zo incidenteel voor, dat hiervoor geen regeling in het bestemmingsplan is opgenomen. Daar waar een tweede agrarische bedrijfswoning aanwezig is, wordt dit in de regel op de verbeelding aangegeven. In het plangebied komt dit echter niet voor.

Plattelandswoning

Zoals in paragraaf 3.1 van deze plantoelichting is aangegeven is per 1 januari 2013 de “Wet plattelandswoning” in werking getreden. Op basis van deze wet is het toegestaan om voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan aan te duiden als ‘plattelandswoning’. De woning houdt dan een agrarische bestemming, maar de bewoners hoeven niet langer een relatie te hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. In de wet is geregeld dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de aanwezigheid van een plattelandswoning op korte afstand van het bedrijf. In de plattelandswoning moet wel een voldoende woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Voormalige agrarische bedrijfswoningen, die van oorsprong behoren bij het betreffende agrarische bedrijf, kunnen op grond van de nieuwe wet, specifiek bestemd of aangeduid worden en krijgen daarmee een speciale status.

Plattelandswoningen zijn woningen die oorspronkelijk behoren tot het agrarisch bedrijf, maar inmiddels als burgerwoning worden gebruikt. Veelal gaat het om oorspronkelijke tweede agrarische bedrijfswoningen, die inmiddels zijn verkocht aan derden, of bewoond worden door burgers, die geen binding hebben met het agrarische bedrijf waar de woning voorheen toe behoorde.

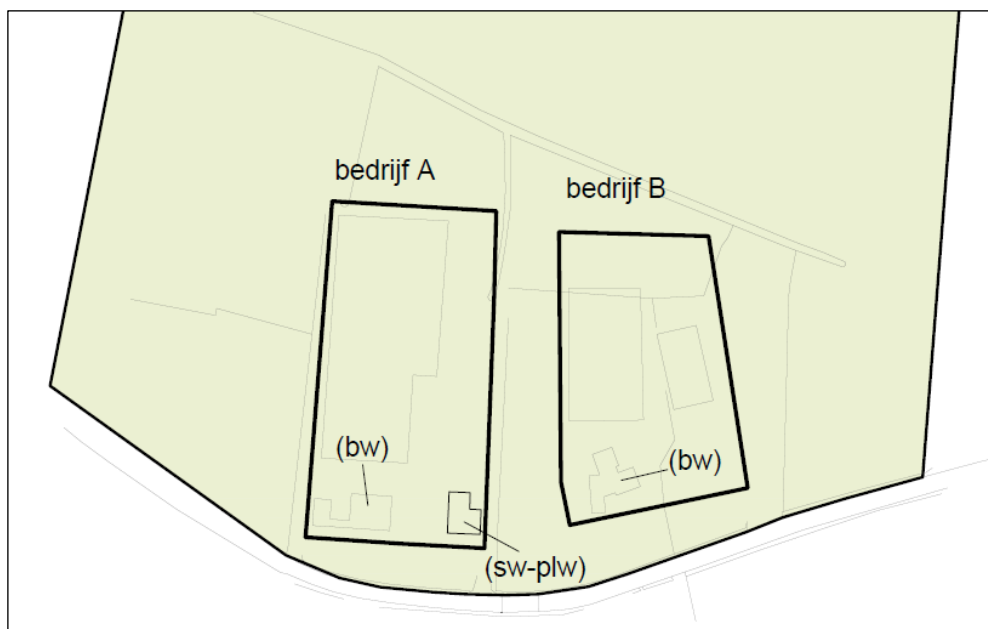
De gemeente kon deze woningen in het verleden bestemmen volgens het feitelijke gebruik en een woonbestemming toekennen. Het probleem daarbij was dat deze woonbestemming veelal milieubeperkingen opleverde voor het aangrenzende agrarische bedrijf. In het verleden behielden deze woningen in het bestemmingsplan daarom de status van bedrijfswoning. Aangezien ze inmiddels als burgerwoning in gebruik waren, was er formeel sprake van strijdig gebruik. Een ‘burger’ die geen enkele binding heeft met het bedrijf kan immers volgens hetzelfde bestemmingsplan niet in een bedrijfswoning wonen.

Met de ‘Wet plattelandswoning’ wordt het mogelijk een (boerderij)woning te bewonen die geen deel meer uitmaakt van het boerenbedrijf. De wet regelt

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

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

In bijgaande figuur is dat door middel van een voorbeeld inzichtelijk gemaakt. Door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' (sw-plw) wordt bedrijf A niet langer in zijn bedrijfsvoering beperkt door bewoning van zijn voormalige bedrijfswoning door derden. Maar bedrijf B moet in zijn bedrijfsvoering wel rekening houden met de plattelandswoning op het agrarische perceel van zijn bureu. Voor bedrijf B verandert er door de aanduiding als plattelandswoning niets.



Voorbeeldregeling voor 'plattelandswoning' (indicatief)

Desalniettemin biedt de nieuwe wet mogelijkheden om sommige voormalige agrarische bedrijfswoningen een speciale status te geven. Door het opnemen

van een regeling voor plattelandswoning in het nieuwe bestemmingsplan wordt het eenvoudiger om een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden te laten bewonen, zonder het risico van klachten en bezwaren tegen een milieuvergunning voor het agrarische bedrijf, waar de woning van oorsprong toe behoorde.

In het voorliggende bestemmingsplan is de regeling voor 'plattelandswoning' opgenomen voor de percelen aan de Weteringsdijk 1, Burgweg 2 en Vinkenburgweg 1.

De voormalige bedrijfswoningen op deze percelen hebben een agrarische bestemming gekregen en zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

Agrarische bedrijfsgebouwen

Deze gebouwen zijn binnen het bouwvlak rechtstreeks toegestaan. Wel dient men over een omgevingsvergunning voor bouwen te beschikken.

In het verleden is de gemeente Bunnik geconfronteerd geweest met fruitbedrijven die hun volledige bouwvlak hebben benut om één schuur op te richten. Landschappelijk gezien is dit ongewenst. Daarom is in de regels opgenomen dat agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak een omvang van maximaal 4.000m² per gebouw mogen hebben.

Silo's

Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn silo's bij recht toegestaan binnen het bouwvlak. De silo's mogen een maximale hoogte hebben van 15 meter. Sleufsilo's zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de maximale bouwhoogte is gesteld op 3 meter.

Mestopslag

Mestopslag is ook alleen binnen het bouwvlak toegestaan.

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren.

Bij teeltondersteunende voorzieningen wordt een onderscheid gemaakt tussen tijdelijke, permanente en overige teeltondersteunende voorzieningen.

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar. Deze kunnen nader worden onderscheiden in:

1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen;
2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen.

Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan. Deze kunnen nader worden onderscheiden in:

1. lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals containervelden;
2. hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals bakken op stellingen (met regenkapten), teeltondersteunende kassen en hoge tunnel- of boogkassen.

Overige teeltondersteunende voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die niet tot de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden gerekend, zoals stellages met en voor regenkapten bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, vraatnetten en palen en masten ten behoeve van gewasbescherming.

Binnen het bouwvlak zijn alle drie categorieën teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. De bouwhoogte (indien en voor zover er sprake is van een bouwwerk) van tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, uitgezonderd teeltondersteunende kassen en hoge- boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 10 meter bedragen, uitgezonderd boomteelthekken, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen.

Kassen zijn alleen in de vorm van teeltondersteunende kassen (een permanente teeltondersteunende voorziening) bij grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. De vestiging van glastuinbouwbedrijven, een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvorm, wordt immers ongewenst geacht. Kassen en hoge boog- of tunnelkassen (met een hoogte van meer dan 1,20 m) hebben een grote invloed op de landschappelijke openheid. Verspreid liggende kassen en hoge boog- of tunnelkassen worden ongewenst geacht. Om deze reden zijn kassen en hoge boog- of tunnelkassen alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Kassen en hoge boogkassen zijn binnen het bouwvlak rechtstreeks toegestaan tot een oppervlak van 1.000m².

Binnenrijbanen (rijhallen)

Het beleid van de gemeente is erop gericht om uitsluitend bij maneges en productiegebonden paardenhouderijen (paardenfokkerijen) onder diverse voorwaarden (nieuwe) binnenrijbanen toe te staan.

Zo is er één binnenrijbaan van maximaal 1500 m² toegestaan ten dienste van de manege aan de Werkhovenseweg 3. Deze regeling is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Omdat er in het plangebied verder geen maneges en paardenfokkerijen aanwezig zijn, is het oprichten van andere nieuwe rijhallen niet mogelijk gemaakt.

Buitenrijbanen (paardenbakken)

Bij de in het plangebied aanwezige gebruiksgesichte paardenhouderijen (o.a. pensionstal), op de verbeelding aangeduid met 'paardenhouderij', zijn buitenrijbanen toegestaan.

Bovendien is bij de agrarische bedrijven via de 'Algemene afwijkingsregels' in voorliggend bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van één buitenrijbaan. Hiervoor moet wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- de oppervlakte van de buitenrijbaan mag ten hoogste 1.200m² bedragen;
- de buitenrijbaan moet binnen het bestemmingsvlak worden gesitueerd, of direct aansluitend aan de achterzijde van de bebouwing (vanaf de weg gezien);
- de buitenrijbaan moet landschappelijk wordt ingepast;
- de afstand tussen de buitenrijbaan en de woning van derden dient 50m te bedragen;
- de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8m bedragen en de hoogte van overig bouwwerken, geen gebouwen, niet meer dan 2m; .
- de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Bovenstaande voorwaarden zijn zoveel mogelijk afgestemd op het paardenbeleid in de regio (zie ook paragraaf 3.3.6). Overigens is de bovengenoemde afwijkmogelijkheid ook opgenomen voor burgerwoningen met een bouwperceel (bestemmingsvlak) van 2.000m² of meer.

Bebouwing buiten bouwvlak

Teeltondersteunende voorzieningen

Buiten het bouwvlak zijn geen permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. Hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn eveneens niet toegestaan buiten het bouwvlak. Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak wel toegestaan, maar hiervoor is wel een afwijking via een omgevingsvergunning (indien- en voor zover er sprake is van een bouwwerk) of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voor zover het aanleggen betreft), nodig. Deze kunnen onder voorwaarden worden verleend. Overige teeltondersteunende voorzieningen zijn in alle drie de agrarische bestemmingen buiten het bouwvlak toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter, uitgezonderd boomteelthekken, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen.

Vrijstaande schuren en schuilgelegenheden

Op dit moment aanwezige, vrijstaande schuren buiten het bouwvlak zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Deze schuren en stallen mogen uitsluitend in agrarisch gebruik zijn. Nieuwe veldschuren en schuilgelegenheden buiten het bouwvlak zijn niet zonder meer toegestaan. Via een afwijkmogelijkheid en onder diverse voorwaarden is het wel mogelijk nieuwe veldschuren en schuilgelegenheden buiten het bouwvlak op te richten. Zo dienen deze bouwwerken onder andere minimaal op 500m afstand van het agrarisch bouwperceel te liggen en mogen ze in totaal niet meer bedragen dan 50m² per agrarisch bedrijf.

4.2.3 Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf

De landbouwsector in Nederland staat onder druk. Er zijn steeds minder agrarische bedrijven. Aan de ene kant wordt dit veroorzaakt door schaalvergroting (met minder bedrijven wordt een grotere landbouwproductie gerealiseerd), aan de andere kant weten agrarische bedrijven het hoofd niet meer boven water te houden en zijn genoodzaakt te stoppen, of een nieuwe activiteit aan de bestaande bedrijfsvoering toe te voegen.

Steeds vaker zal het voorkomen dat een agrarisch bedrijf een neventak ontwikkelt in een niet-agrarische richting. Deze neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen. De regels van het bestemmingsplan zullen hiervoor de ruimte moeten bieden. Hiervoor is de mogelijkheid opgenomen dat het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels.

Of een nevenactiviteit via afwijking kan worden toegestaan, is afhankelijk van het type nevenactiviteit en de omvang hiervan. Bovendien moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van ondergeschiktheid aan de agrarische hoofdtak;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsuitoefening worden belemmerd;
- detailhandel is alleen toegestaan in ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten;
- de parkeerbehoefte wordt binnen het eigen erf opgelost;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

Voor alle nevenactiviteiten geldt dat wanneer er geen nadelige ruimtelijke effecten zijn, maximaal 300 m² van de bestaande bebouwing mag worden benut voor deze activiteiten.

Wanneer de nevenactiviteiten aan het landelijk gebied zijn gerelateerd, geen nadelige ruimtelijke effecten hebben en bijdragen aan de omgevingskwaliteit, dan mag het maximale oppervlak 500m² bedragen (binnen de bestaande bebouwing).

Wanneer de nevenactiviteiten betrekking hebben op groenblauwe diensten, geen nadelige ruimtelijke effecten hebben en bijdragen aan de omgevingskwaliteit, dan mag het maximale oppervlak 700m² bedragen (binnen de bestaande bebouwing). Groene en blauwe diensten zijn diensten op het gebied van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en toegankelijkheid voor recreatie, die de kwaliteit van het landelijk gebied verhogen (bijvoorbeeld natuur- en landschapsbeheer, recreatief medegebruik van gronden, vormen van waterbeheer, zorglandbouw, educatie, bed and breakfast).

Voor horeca geldt een maximale oppervlaktemaat van 70m². De horeca dient kleinschalig te zijn (en te blijven). Voor de statische opslag van caravans, boten en overige objecten van vergelijkbare aard, geldt een oppervlaktemaat van maximaal 1.000m².

Het “stapelen” van functies is mogelijk tot de maximaal toegestane oppervlaktes (bijvoorbeeld: twee reguliere nevenactiviteiten mogen samen maximaal 300m² bedragen, twee groenblauwe diensten mogen samen 700m²

bedragen). In de meeste gevallen zal het stapelen van nevenfuncties niet voorkomen omdat er dan geen sprake meer is van een nevenactiviteit ten opzichte van de agrarische hoofdactiviteit.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen dat het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels om nieuwbouw ten behoeve van een niet-agrarische nevenfunctie onder voorwaarden mogelijk te maken.

Nieuwbouw is mogelijk wanneer onder andere de huidige bebouwing ongeschikt is voor de functie, er sprake is van een noodzaak voor het exploiteren van de functie (blijkend uit een bedrijfsplan), er wordt gebouwd ten behoeve van groen-blauwe diensten en ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat (blijkend uit een beeldkwaliteitsplan). Ten opzichte van de bestaande bebouwing mag de nieuwbouw maximaal 300m² extra bedragen.

Bij een agrarisch bedrijf is binnen het bouwvlak een kleinschalige camping toegestaan ter plaatse van de aanduiding tot 15 standplaatsen. Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor maximaal 25 standplaatsen en het plaatsen buiten het bouwvlak onder voorwaarden. Bij een groter aantal standplaatsen dan 25 is er geen sprake meer van kleinschaligheid en ondergeschiktheid, is de landschappelijke inpassing moeilijker realiseerbaar en kan een zelfstandig recreatiebedrijf ontstaan.

4.2.4 Vrijkomende agrarische bedrijven (VAB)

Ook zullen er in de toekomst wellicht situaties voorkomen waarin agrarische bedrijven zullen stoppen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen raken hun agrarische functie kwijt. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwe bedrijfsmatige functies op een voormalig agrarisch bouwvlak. Onder nadere voorwaarden, waaronder de sanering van tenminste 50% van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, zijn nieuwe functies toegestaan.

De volgende functies zijn onder voorwaarden toelaatbaar:

- zakelijke dienstverlening;
- ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven;
- aan de landbouw verwante bedrijven;
- opslag- en stallingsbedrijven;
- sociale en medische dienstverlening;
- recreatieve en maatschappelijke voorzieningen (géén maneges, deze vallen onder de functie 'sport');
- bedrijven, die hier in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld.

Overigens geldt voor cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke panden géén sloopvereiste.

De gemeente acht het wenselijk dat ook aan burgerwoningen de mogelijkheid wordt geboden om in ruil voor sanering van op het perceel aanwezige voormalig agrarische gebouwen, nieuwe functies toe te laten. Dit om een bijdrage te leveren aan het tegengaan van de verstening van het landelijk gebied. Voor burgerwoningen waar voormalige agrarische gebouwen aanwezig

zijn, is daarom dezelfde regeling van toepassing als voor voormalige agrarische bedrijven.

4.2.5 Ruimte voor ruimte

Wanneer een agrarisch bedrijf stopt en hergebruik ongewenst is, is sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een optie. Om dit te stimuleren wordt na de sloop van alle bestaande bebouwing (exclusief de voormalige agrarische bedrijfswoning), met een minimum van 1.000m², één nieuwe burgerwoning toegestaan. Vanzelfsprekend is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de sloopvereiste uitgesloten. De nieuwe woning dient bij voorkeur in de kern te worden gerealiseerd. Een andere mogelijkheid is nieuwbouw binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak. De “ruimte voor ruimte”-regeling is van toepassing op het hele plangebied. Planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd, hetgeen in de regel geschiedt door in een te verlenen omgevingsvergunning voor bouwen als voorwaarde op te nemen dat niet met de bouw van de compensatiewoning(en) mag worden begonnen voordat alle voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid voor agrarische bouwvlakken opgenomen die ruimte-voor-ruimte compensatie na volledige bedrijfsbeëindiging mogelijk maakt.

4.2.6 Gebiedsaanduiding ter bescherming van de landschapswaarden

Binnen de agrarische bestemmingen zijn de aanwezige waarden door middel van de gebiedsaanduiding ‘landschapstype - stroomgordel’. Hoewel deze gebiedsaanduiding over alle bestemmingen in het plangebied lopen, hebben de te beschermen waarden uitsluitend betrekking op de agrarische bestemmingen. Deze waarden zijn vertaald naar een schema voor het aanvragen van een ‘Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’, voorheen het aanlegvergunningstelsel. In het stelsel is niet alleen vermeld of sprake is van een vergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden, maar tevens wat de criteria voor verlening van een vergunning zijn. Dit maakt de afweging overzichtelijk.

De te beschermen waarden betreffen in hoofdzaak het behouden en versterken van een (half) open landschapsbeeld, landschapselementen en een karakteristiek (rechtlijnig) verkavelingspatroon. Laatstgenoemde is vooral binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ van belang en is ook als zodanig aangeduid.

Vergunningenstelsel

Ter bescherming van de landschapswaarden zal een aantal werken en werkzaamheden (buiten het agrarisch bouwvlak) eerst moeten worden getoetst op hun effect op de landschapswaarden. Door een ‘omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’ (voorheen aanlegvergunning) te eisen heeft de gemeente een dergelijk toetsingsmoment. Het vergunningstelsel is opgenomen in de artikelen 3 en 4 van de regels. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat strijdig met de (natuur- en) landschapswaarden. Wanneer de werkzaamheden geen blijvende, wezenlijke invloed hebben op de

(natuur- en) landschapswaarden, zal een dergelijke omgevingsvergunning worden verleend.

Een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' hoeft niet te worden aangevraagd wanneer er sprake is van een normaal onderhoud of beheer. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden werkzaamheden verstaan die periodiek moeten worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden, zoals deze blijken uit de opgenomen bestemming.

Overigens is het aanleggen en dempen van watergangen ook vergunningplichtig. Hiervoor is tevens een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap (o.a. in verband met de Keur). Uit waterhuishoudkundig oogpunt zullen dempingen vanwege het verlies aan waterberging qua oppervlakte volledig moeten worden gecompenseerd.

4.3 Wonen

4.3.1 Inhoudsmaat woningen

Alle bestaande legale woningen zijn positief bestemd door middel van de bestemming 'Wonen'. De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de planregeling. In de meeste gevallen mag de bebouwing worden veranderd, vernieuwd en nog enigszins worden uitgebreid. Bij de woningen is uitbreiding naar een maximale inhoudsmaat van 600m³ mogelijk.

Bestaande woningen groter dan 600m³ kunnen in geval van herbouw vanwege bestaande rechten weer in de oorspronkelijke omvang worden teruggebouwd en zodoende deze 600m³ overstijgen.

In de situatie dat meerdere woningen binnen een bestemmingsvlak zijn gebouwd, is per bestemmingsvlak aangegeven hoeveel woningen aanwezig mogen zijn. Het betreft in alle gevallen het bestaande aantal woningen. In principe mag het aantal woningen niet worden uitgebreid.

Het oprichten van nieuwe burgerwoningen is in dit plan 'bij recht' niet mogelijk.

Wel is bij toepassing van de "ruimte voor ruimte"-regeling een extra woning via planwijziging toegestaan. Hiervoor geldt dat er diverse (rand)voorwaarden gelden en het oprichten van nieuwe woningen zonder meer niet mogelijk is.

4.3.2 Meerdere wooneenheden binnen woning

Wanneer de totale inhoudsmaat van een (voormalige) agrarische woning (met of zonder deel) meer dan 800m³ bedraagt, dan mag via een omgevingsvergunning de woning worden gesplitst in twee of meer wooneenheden, binnen de bestaande inhoudsmaat (geen nieuwbouw). De wooneenheden dienen een minimale inhoudsmaat van 400m³ te hebben. Bijvoorbeeld: in een (voormalige) agrarische woning van 800m³ kunnen dus maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

Dit geldt niet alleen voor agrarische woningen, maar ook voor burgerwoningen die in het verleden een agrarische functie hebben gehad. De woningen hoeven niet noodzakelijkerwijs een cultuurhistorische waarde te

vertegenwoordigen. Het wordt niet mogelijk gemaakt om na sloop van de woning hier twee (of meer) aparte woningen voor terug te bouwen. Wanneer er al bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), bedrijfsgebouwen of voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, dan is het niet mogelijk om nieuwbouw te realiseren voor bijgebouwen bij de woningen/wooneenheden.

Als er geen bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, dan is nieuwbouw mogelijk tot maximaal 70m² per woning/wooneenheid met een maximum van 140m² voor twee of meer wooneenheden. Als de aanwezige bijbehorende bouwwerken minder dan 140m² bedragen voor twee of meer wooneenheden, dan mogen deze tot het oppervlak van 140m² via nieuwbouw worden aangevuld.

4.3.3 Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen)

Bij een woning mag maximaal 70m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken dienen vanaf de weg gezien, tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning te zijn gesitueerd en mogen op ten hoogste 30m van de betreffende woning worden gebouwd. Deze regeling geldt naast de huidige vergunningvrije bouw mogelijkheden.

In een woning of in de bij een woning behorende bouwwerken mag een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend, mits wonen het hoofddoel blijft en de oppervlakte van de praktijkruimte beperkt blijft tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning en ieder geval niet meer dan 60m².

Vergunningsvrij bouwen

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Bij vergunningsvrij bouwen is een initiatiefnemer overigens wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

De Wabo kent twee categorieën vergunningsvrije bouwwerken.

De eerste categorie (artikel 2 van bijlage 2 behorend bij het Besluit omgevingsrecht) mag worden gebouwd, ook al is deze in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De tweede categorie (artikel 3 van bijlage 2 behorend bij het Besluit omgevingsrecht) gaat over bouwwerken die wel getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan. Als een bouwwerk uit deze categorie niet past binnen het bestemmingsplan, dan kan het bouwwerk alleen worden gebouwd middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het bouwen zelf blijft hierbij echter wel vergunningsvrij. Er is in deze gevallen dus alleen een omgevingsvergunning nodig voor de afwijking van het bestemmingsplan.

In een aantal gevallen is het niet mogelijk om vergunningsvrij te bouwen al voldoen ze wel aan de regels voor vergunningsvrij bouwen. Dit heeft vaak te maken met het gebied of de status van een gebouw. Zo is vergunningsvrij

bouwen aan of bij monumenten uitgesloten. Ook bouwen aan of bij een gebouw dat al in strijd met de regels is gebouwd of wordt gebruikt kan niet vergunningsvrij.

4.3.4 Hobbyboeren

In die situaties waarin vee wordt gehouden in een dusdanige omvang dat er geen sprake (meer) is van een reële agrarische bedrijfsvoering, is een woonbestemming van toepassing. Het zal niet worden toegestaan om buiten het bestemmingsvlak wonen stallen of schuilgelegenheden voor vee op te richten.

4.3.5 Buitenrijbaan (paardenbakken)

Zoals in paragraaf 4.2.2 bij de beschrijving van de agrarisch bouw mogelijkheden is aangegeven is voor burgerwoningen met een bouwperceel van 2.000 m² of meer de via de 'Algemene afwijkingsregels' in voorliggend bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van één buitenrijbaan.

Hiervoor moet wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- de oppervlakte van de buitenrijbaan mag ten hoogste 1.200m² bedragen;
- de buitenrijbaan moet binnen het bestemmingsvlak worden gesitueerd, of direct aansluitend aan de achterzijde van de bebouwing (vanaf de weg gezien);
- de buitenrijbaan moet landschappelijk wordt ingepast;
- de afstand tussen de buitenrijbaan en de woning van derden dient 50m te bedragen;
- de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8m bedragen en de hoogte van overig bouwwerken, geen gebouwen, niet meer dan 2m; .
- de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Bovenstaande voorwaarden zijn zoveel mogelijk afgestemd op het paardenbeleid in de regio (zie ook paragraaf 3.3.6).

4.3.6 Watercompensatie

Bovendien geldt dat indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen uitgevoerd worden, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, dit tot gevolg heeft dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

Conform de Keur van het waterschap dient derhalve een Watervergunning te worden aangevraagd indien het verhard oppervlak wordt uitgebreid met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

4.4 Infrastructuur

4.4.1 Wegen

De bestaande wegen en bijbehorende bermstroken, alsmede de parkeervoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Het gaat daarbij om de provinciale weg N229 (Schoudermantel en

Werkhovenseweg), de provinciale weg N410 (Burgweg), de Vinkenburgerweg en de Weteringsdijk.

Er is geen onderscheid gemaakt naar verschillende wegcategorieën. Binnen de bestemmingsgrenzen is de aanleg van rijstroken, fietspaden, verlichting, verkeerstekens, viaducten en andere voorzieningen zonder meer mogelijk, dit impliceert de nodige flexibiliteit bij de inrichting van de bestemming. Wel zijn er bepalingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen zoals maximale bouwhoogten.

4.4.2 Leidingen

De infrastructurele voorzieningen met bijbehorende zones zijn als een dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven. Onderscheid is gemaakt tussen ondergrondse leidingen (aardgastransportleidingen) die middels de dubbelbestemming 'Leiding' worden aangeduid en de bovengrondse leiding (hoogspanningsverbinding) die middels de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt weergegeven. Op de bijbehorende beschermingsstrook en beschermingsregeling wordt in paragraaf 5.4 en 6.4 nader ingegaan.

4.5 Woningbouw Odijk-West

Hoewel het voorliggende bestemmingsplan vooral tot doel heeft om voor de bestaande situatie een actueel en digitaal raadpleegbaar planologisch-juridisch kader te bieden, is het bekend dat er plannen zijn voor de uitbreiding van de kern Odijk met woningen en de omlegging van de provinciale weg (N229). Hiervoor zijn diverse notities en documenten opgesteld. Hoewel een aantal daarvan niet actueel (meer) zijn, worden ze in onderstaande subparagraaf wel genoemd en kort toegelicht. Hierdoor ontstaat een goed beeld van het planproces en de uiteindelijke afweging om de uitbreiding van Odijk-West in het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk te maken.

4.5.1 Voorgeschiedenis

Op 31 januari 2008 heeft de gemeenteraad het *Structuurplan Gemeente Bunnik 2007- 2015* vastgesteld. Het structuurplan vormde de basis voor de uitbreiding van de kern Odijk en de omlegging van de provinciale weg (N229), tezamen ook wel bekend onder de projectnaam 'Nieuwe Wijk voor Odijk'. Het structuurplan is de ruimtelijke uitwerking van de *Toekomstvisie Bunnik 2004* en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010.

Om met het project 'Nieuwe Wijk voor Odijk' aan de slag te kunnen, is een *Plan van Aanpak Odijk-West* opgesteld dat door de raad op 26 februari 2009 is vastgesteld. In het Plan van Aanpak zijn de randvoorwaarden neergezet voor de planontwikkeling. Daarnaast staan er zaken in als projectstructuur, proces, planning. Hoofddoelstelling van het project is het realiseren van 1.000 woningen in de vorm van een landelijk-dorpse wijk ten westen van de bestaande kern Odijk en de omlegging van de provinciale weg N229 in de periferie van deze nieuwe woonwijk.

Omdat de beoogde uitbreiding in het provinciale beleid (structuurvisie) niet is opgenomen is overleg met de provincie Utrecht gevoerd. In reactie op het Structuurplan van de gemeente Bunnik gaven Gedeputeerde Staten van Utrecht op 15 juli 2008 aan positief tegenover de ontwikkeling van Odijk-West

met 1.000 woningen te staan. Wel stelden zij voorwaarden aan de ontwikkeling; het plan moet ruimtelijk en landschappelijk ingepast zijn waarbij rekening wordt gehouden met het Nationaal Landschap Rivierengebied.

Als verdere onderbouwing voor de provincie voor het opstarten van een partiële herziening van de provinciale structuurvisie, heeft het college de notitie '*Odijk-west, onderbouwing ruimtebehoefte structuurplan*' (november 2009) vastgesteld. Hierin worden de beleidscontext en de uitvoerbaarheidaspecten van het project verder toegelicht.

Op verzoek van de raad is in de daarop volgende onderzoeksfase een tussenrapportage opgesteld: *het Visiedocument*. In het visiedocument Odijk-west (vastgesteld door de raad op 25 februari 2010) zijn de visie en bijbehorende ambities op de ontwikkeling van Odijk-west beschreven. De visie is opgebouwd uit drie delen:

1. Een ruimtelijke visie, waarbij de inpassing van Odijk-west in de bestaande situatie centraal staat ("landelijk dorps").
2. Een gebruikvisie, waarbij de functionele omstandigheden aan "kindvriendelijkheid" worden getoetst.
3. Een duurzaamheid en energievisie, waarin de kansen en knelpunten zijn omgezet naar speerpunten voor een duurzame ontwikkeling van Odijk-west.

Vervolgens is een *Voorlopige Eindrapportage Nieuwe Wijk voor Odijk* opgesteld (juli 2010), waarin de ambities zijn aangescherpt en een proefverkaveling is opgesteld. Op basis van deze ambities en eerder gestelde randvoorwaarden is een stedenbouwkundige opzet, het 'Structuurbeeld' voor de beoogde nieuwe wijk gemaakt.

De aanhechting met het bestaande dorp, het inpassen van de bestaande kwaliteiten aangevuld met structuren en plekken die ruimtelijk uniek zijn, heeft onder andere geresulteerd in een viertal verschillende woonsferen die nader zijn uitgewerkt.

Al snel werd duidelijk dat het plan met de gestelde randvoorwaarden en (hoge) ambities financieel niet haalbaar is.

Deels houdt dat verband met de ambities om in het gebied een aantrekkelijk landelijk-dorps woonmilieu te creëren, wat relatief hoge realisatiekosten met zich mee brengt. Deels houdt het ook verband met de voorgenomen omlegging van de N229, waarbij de kosten vooralsnog geheel gedragen worden door de Nieuwe wijk voor Odijk en wordt omgelegd nog voordat woningbouw plaatsvindt. Dat bleek een onhaalbare opgave en optimalisatie is geboden.

Op 23 september 2010 heeft de raad ingestemd met één jaar verlenging van de onderzoeksfase onder meer om met behulp van planoptimalisatie het project financieel gezond te krijgen.

Verlenging van de onderzoeksfase heeft onder andere gevolgen gehad voor de afstemming met het provinciale beleid; de noodzaak van een partiële herziening van de provinciale structuurvisie kwam te vervallen, het project Nieuwe Wijk voor Odijk loopt mee in de procedure van de integrale structuurvisie 2012.

In oktober 2011 is een *'Definitieve Eindrapportage Onderzoeksfase Nieuwe Wijk voor Odijk'* opgesteld. Deze rapportage is het vervolg op de voorlopige eindrapportage van september 2010. Tezamen vormen zij het resultaat van de onderzoeksfase.

Essentieel onderdeel van de definitieve eindrapportage is de beschrijving van de optimalisatiemogelijkheden ter vergroting van de planeconomische haalbaarheid van het project. Hiervoor zijn meerdere planeconomische modellen doorgerekend;

1. Oprekmodel: uitgangspunt is om meerdere kaders beperkt op te rekken; verhoging woningaantal naar 1.250 en omlegging van de N229 halverwege de looptijd;
2. Starten met omlegging N229: belangrijkste uitgangspunt in dit model betreft het omleggen van de N229 voordat de eerste woningen worden opgeleverd. Optimalisatie is daarbij gezocht in het oprekken van andere kaders: 30% sociale huur is gewijzigd naar 15% sociale koop en 15% sociale huur en daarnaast een verdere ophoging van het woningaantal naar 1.350.
3. Geen omlegging N229: Hier is vastgehouden aan de kaders (1.000 woningen en 30% sociale huur), met uitzondering van de omlegging van de weg. De N229 blijft in dit model liggen en de groenzone (met grondwal) komt tussen de N229 en de nieuwe wijk te liggen. Aan de zijde van bestaand Odijk wordt een geluidscherm geplaatst. Om de barrièrewerking te verminderen is in dit model rekening gehouden met een stelpost om een multifunctioneel viaduct te realiseren. Naast dit viaduct wordt op twee locaties een fiets/voetgangerstunnel gerealiseerd, zodat veiligheid wordt gewaarborgd.

Naast deze modellen zijn ook twee alternatieven onderzocht, namelijk;

- A. Stoppen: Bij dit alternatief is inzichtelijk gemaakt wat het financiële resultaat is als het project wordt stopgezet. Hierbij is onderscheid gemaakt in twee varianten: Het project helemaal stopzetten en het project stopzetten met schadebeperking (damage-control). Bij damage-control wordt een deel van de door de gemeente aangekochte grond ontwikkeld.
- B. Organische groei: Dit concept gaat uit van gefaseerde ontwikkeling van deelgebieden met een overzienbaar risicoprofiel. Het uitgangspunt is dat na ieder deelgebied gestopt moet kunnen worden en daarmee is het flexibel om in te springen op marktontwikkelingen. Met de uitvoering van een volgend deelgebied wordt pas begonnen op het moment dat de financiering rond is.

Mede op basis van definitieve eindrapportage, waarin ook landelijke ontwikkelingen zijn benoemd die gevolgen hebben voor de gemeente (economische recessie, stagnerende woningbouwontwikkeling en verkoop, financiële/hypothecaire maatregelen en onzekerheid, daling woningprijzen, gemeentelijke bezuinigingsronden) heeft de gemeenteraad van Bunnik in april 2012 een besluit genomen om het concept organische groei voor Odijk verder te onderzoeken. Organische groei gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling van het gebied, waarbij er veel flexibiliteit is ingebouwd om in te spelen in vragen vanuit de markt. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld 'Plan van aanpak – Gebiedsontwikkeling Odijk op basis van organische groei' genaamd, die door de gemeenteraad op 30 augustus 2012 is aangenomen.

4.5.2 Woningbouwontwikkeling in relatie tot het bestemmingsplan

In aansluiting op de bovengenoemde ontwikkelstrategie van 'organische groei' was in het voorontwerpbestemmingsplan 'Vinkenburg' aanvankelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen voor de eerste bouwvlek. Rondom de gronden van 'Het Burgje' was een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen, met als doel een gefaseerde start van de woningbouw mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid was in eerste aanleg zo gedetailleerd mogelijk in zijn uitwerking. Hierbij werd aangesloten bij de oorspronkelijke en inmiddels gedeeltelijk achterhaalde wensen en ideeën voor de woningbouwopgave.

Vervolgens is de wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan 'Vinkenburg, mede als gevolg van inspraakreacties, vereenvoudigd. Hierop is opnieuw gereageerd door partijen. Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, in combinatie met de ongewijzigde marktomstandigheden, is besloten om de wijzigingsbevoegdheid rondom de gronden van 'Het Burgje' in zijn geheel te laten vervallen en dit gebied uit het bestemmingsplan 'Vinkenburg' te halen. De voornaamste reden hiervoor is dat de gemeente, voor zover mogelijk, duidelijkheid en rechtszekerheid wil bieden aan de inwoners van het gebied. Omdat de ontwikkeling van de woningbouw nog steeds met zoveel onzekerheden is omgeven, kan dit niet.

Vanwege deze onzekerheid is besloten om de eerste fase van de woningbouwopgave, het gebied rondom boerderij 'Het Burgje' waarop in het ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg een zogenaamde 'wro-zone – wijzigingsgebied' van toepassing was, buiten het plangebied te houden. Met andere woorden, de woningbouwopgave wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Concreet betekent dit dat de gronden rondom 'Het Burgje' op de bijbehorende verbeelding als een 'witte vlek' worden weergegeven en daarmee buiten het bestemmingsplan 'Vinkenburg' worden gelaten. Voor dit deel blijft dus vooreerst het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 1982 gelden.

Over de voortgang van het project Odijk-West zal in het najaar van 2013 besloten worden. Naar aanleiding van deze besluitvorming zal voor de 'witte vlek' een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Dit uiteraard met inachtneming van het genomen besluit rondom project Odijk-West. Op dat moment is ook een integrale afweging van belangen ook mogelijk. Met dit 'tweesporenbeleid' wordt nu enerzijds maximale zekerheid geboden aan inwoners van het gebied 'Vinkenburg' en blijft anderzijds zicht op de locatie van de eerste te ontwikkelen fase van de woningbouw.

4.6 Te herziene percelen buiten het gebied Vinkenburg

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is genoemd, is buiten het gebied 'Vinkenburg' in dit bestemmingsplan ook een tweetal percelen waar de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' op onderdelen wordt herzien.

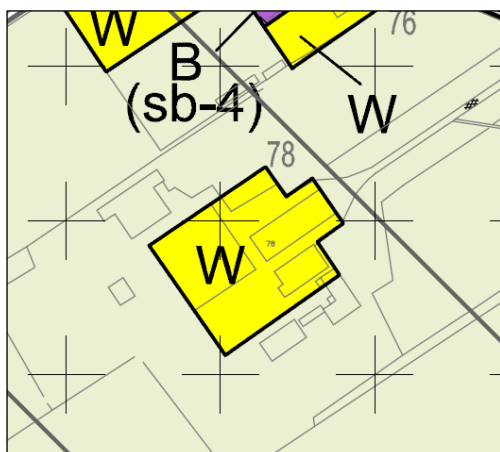
4.6.1 Woning Achterdijk 78

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is voor het perceel Achterdijk 78 een bestemming 'Wonen' opgenomen die afwijkt van de huidige situatie. Concreet betekent dit dat een aantal

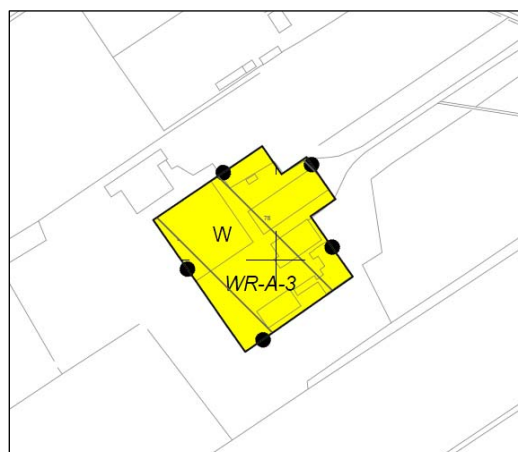
gebouwen buiten de woonbestemming ligt, terwijl die (nog) wel deel uitmaken van de betreffende bestemming. Het betreft een omissie die in het voorliggende bestemmingsplan wordt hersteld.

De overige bestemmingen en aanduidingen (dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' en 'landschapstype stroomgordel') voor dit perceel zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

In bijgaande figuren is dit inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan
'Buitengebied Bunnik 2011'

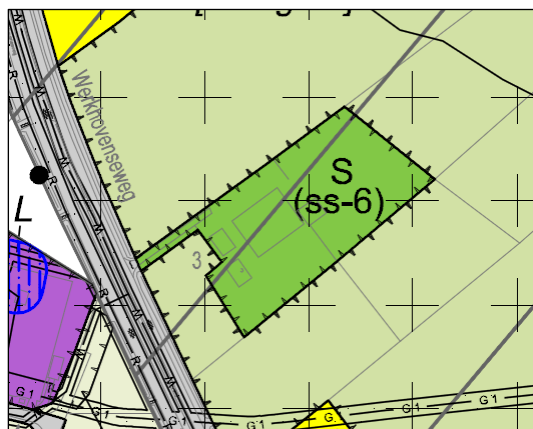


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Vinkenburg'

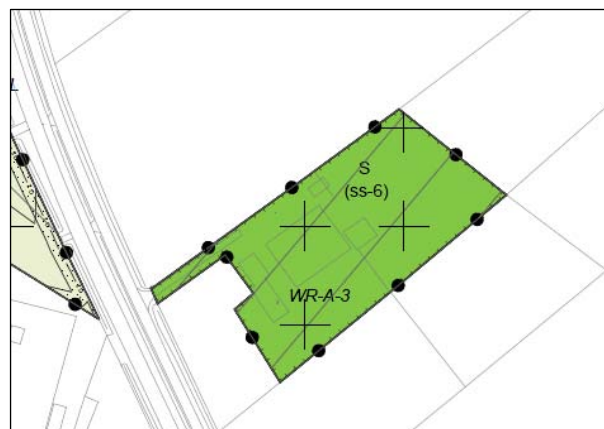
4.6.2 Manege Werkhovenseweg 3

Voor wat betreft het perceel Werkhovenseweg 3 gaat het om een bestaande manege waar de bedrijfsmogelijkheden worden uitgebreid met een ondergeschikte groepsaccommodatie (met logiesfunctie) die als passend binnen de bestemming 'Sport' wordt beschouwd. De aard en omvang van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden is daarbij beperkt.

Zo mag de totale oppervlakte van de ruimten die bij de groepsaccommodatie horen niet meer dan 300m² mag bedragen en moeten de bestaande gebouwen hiervoor worden aangewend. Ook is aangegeven dat het gebruik van de groepsaccommodatie uitsluitend is toegestaan van vrijdag t/m zondag en in de schoolvakantieperiodes. Een dergelijke regeling is vergelijkbaar met het toestaan van groepsaccommodaties elders in het buitengebied van Bunnik (o.a. Beverweerdseweg 38).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan
'Buitengebied Bunnik 2011'



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Vinkenburg'

De overige bestemmingen en aanduidingen (dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' en 'landschapstype kromme rijen en oeverwallen') voor dit perceel zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. In bijgaande figuren (vorige bladzijde) is dit inzichtelijk gemaakt.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak uitgegaan wordt van de bestaande (planologische) situatie. Zoals in het vorige hoofdstuk genoemd zijn er wel plannen voor een eventuele uitbreiding van Odijk-West, maar maken deze geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Gevolg is dat een eventuele woningbouwontwikkeling middels een 'eigen' planologische procedure zijn beslag zal moeten krijgen, waarbij ook nader ingegaan moet worden op de diverse milieuaspecten.

5.2 Geluid

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig en ook de spoorlijn Utrecht-Arnhem ligt op een dusdanig grote afstand (meer dan 600 meter) dat het geen effect heeft op het voorliggende plangebied.

Voorkeurswaarden en ontheffingswaarden

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg en per geluidsbron. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluid reducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor wegverkeer is de maximale ontheffingswaarde afhankelijk van een aantal eigenschappen van de locatie. Zo bedraagt de maximale ontheffingswaarde voor een nieuwe woning in buitenstedelijk gebied 53 dB en is de maximale ontheffingswaarde voor een nieuwe agrarische bedrijfswoning in buitenstedelijk gebied op 58 dB gesteld. Bij toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai mag toepassing worden gegeven aan artikel 110g uit de

Wet geluidhinder. Dit artikel geeft de mogelijkheid om rekening te houden met het stiller worden van het gemiddeld wagenpark in de toekomst. De correctie die hiervoor is vastgesteld bedraagt 2 dB bij wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 70 km/uur of meer en 5 dB bij wegen tot 70 km/uur.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

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.



Geluidscontouren wegverkeer (2025), december 2011
Bron: Geoloket Milieudienst Zuidoost-Utrecht

5.2.2 Relatie met het plangebied

Wegverkeer

Binnen het plangebied lopen diverse zoneplichtige wegen, zoals de Schoudermantel, Werkhovenseweg en Burgweg. Deze wegen hebben een zone van 250 meter. Daarnaast ligt het plangebied nabij de A12. Deze heeft aan beide zijden een zone van 600 meter.

Om de geluidscontouren ten gevolge van het wegverkeer in het plangebied in beeld te brengen is gebruik gemaakt van geluidscontouren die door de Milieudienst Zuidoost Utrecht zijn berekend en via het zogenaamde Geoloket te raadplegen zijn. Deze zijn weergegeven in bijgaande figuur.

Op grond van aanvullende gegevens blijkt dat voor een aantal (bedrijfs)woningen aan de Schoudermantel een hogere waarde is vastgesteld.

Afweging en conclusie

Omdat voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak een actualiseringsplan betreft die de bestaande(planologische) situatie (opnieuw) vastlegt, 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. Daarbij geldt dat de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden bij de bestaande manege aan de Werkhovenseweg 3 (toestaan van groepsaccommodatie) geen gevolgen heeft voor het aspect geluid op grond van de Wgh. Een groepsaccommodatie is immers in de Wgh niet aangemerkt als een geluidsgevoelige functie.

Indien nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet onderzocht worden of akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Als er sprake is van een geluidsgevoelige bestemming, dient getoetst te worden aan de Wgh.

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 onderstaande 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

Tabel 5.1: 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 (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 doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijke wegen.

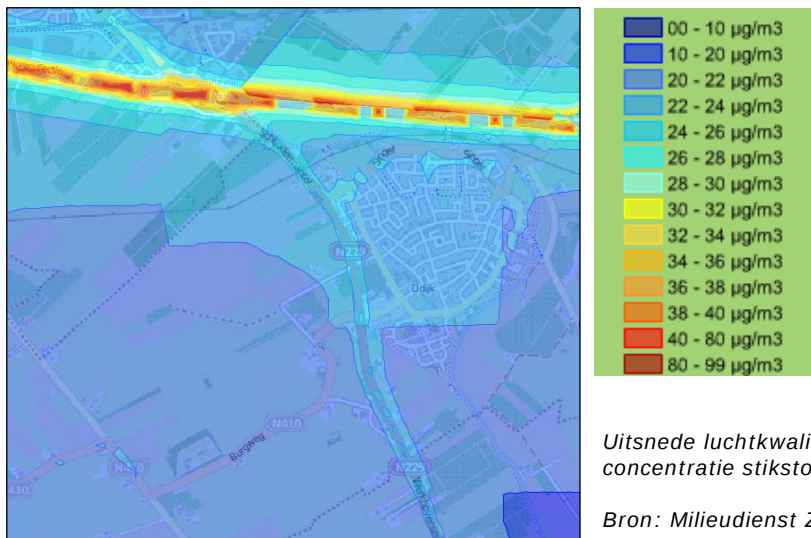
Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

5.3.2 Relatie met het plangebied

Voor Bunnik zijn door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht luchtkwaliteitskaarten opgesteld voor de jaren 2010, 2015 en 2020. Hierin zijn alle grote wegen opgenomen. In bijgaande figuren, via het zogenaamde Geoloket van de milieudienst te raadplegen, is een uitsnede weergegeven voor de concentraties stikstofdioxide in 2010 en de concentraties fijn stof in 2010.

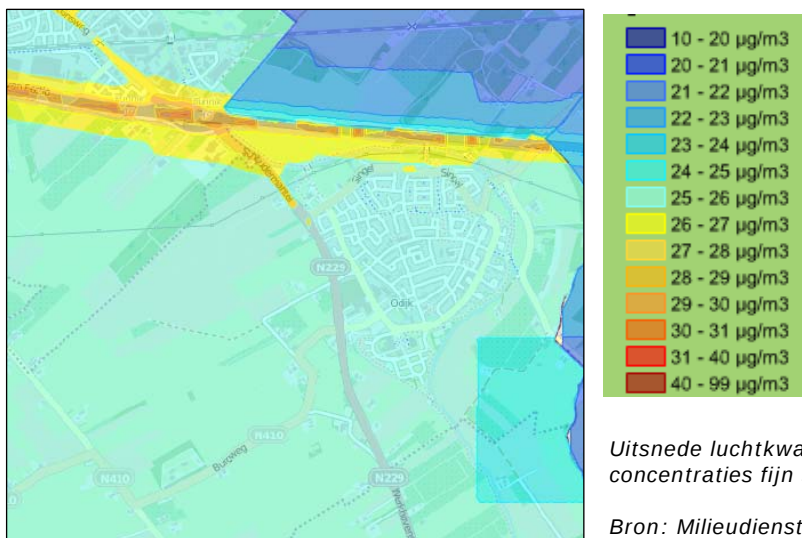
Voor de achterliggende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename, aanmerkelijk lager zijn. De reden hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.

Uit de waarden voor stikstofdioxide en fijn stof blijkt dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarden liggen.



*Uitsnede luchtkwaliteitskaart:
concentratie stikstofdioxide (NO₂)*

Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht



*Uitsnede luchtkwaliteitskaart:
concentraties fijn stof (PM₁₀)*

Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Conclusie

Binnen het plangebied zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Dit betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Door de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn er geen beperkingen voor ontwikkelingen en wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 *Beleid en regelgeving*

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

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 wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt volgens verwachting medio 2012 herzien in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn 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 doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

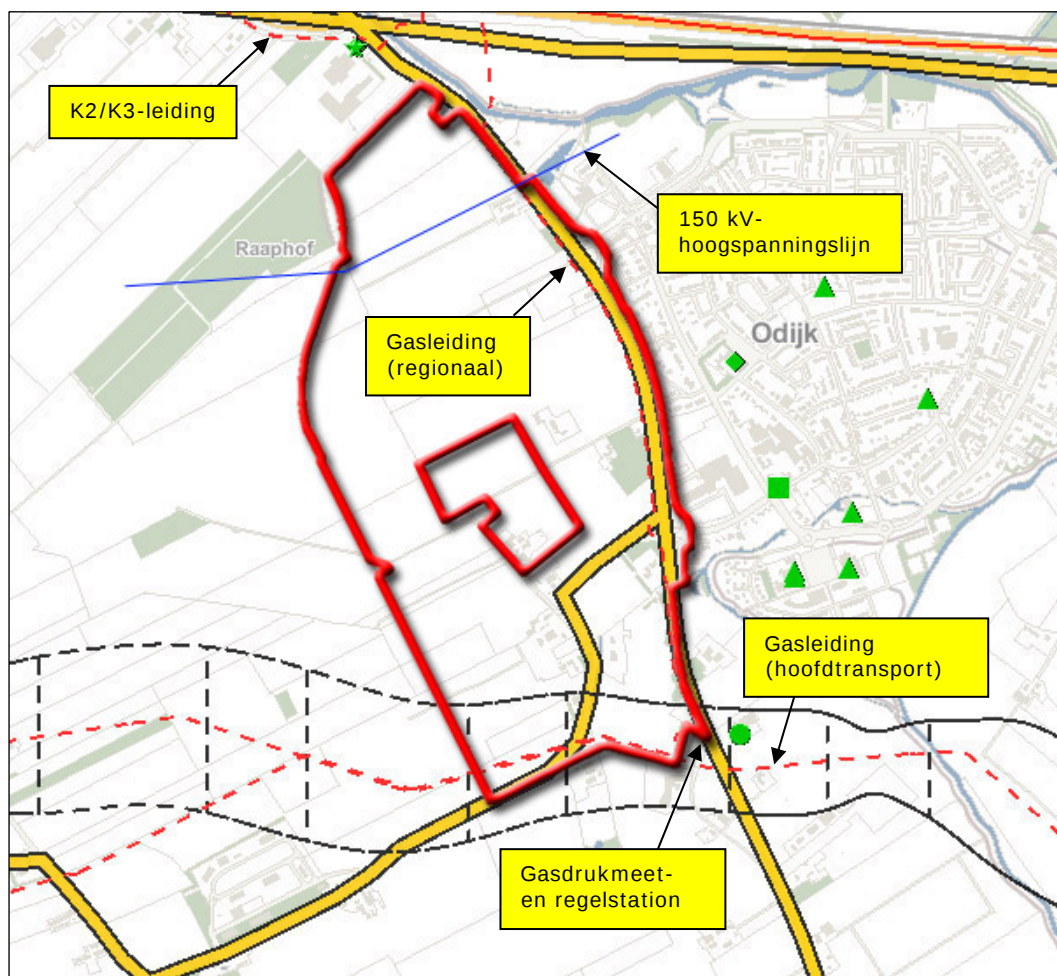
Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

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 Relatie met het plangebied

In dit kader is op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Daaruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) aanwezig zijn. Wel liggen er bronnen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en ondergrondse buisleidingen in en nabij het plangebied. De risico's van de afzonderlijke bronnen worden hieronder nader toegelicht.



Uitsnede risicokaart:

Bron: Provincie Utrecht, bewerkt mRO

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied, op ongeveer 150 meter, ligt de rijksweg A12. Deze route is onderdeel van het Basisnet Weg. Op grond van de uitgangspunten van het Basisnet is er geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat het groepsrisico zodanig klein is, dat het niet verantwoord hoeft te worden.

Ditzelfde geldt min of meer voor de provinciale Schoudermantel / Werkhovenseweg en Burgweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van informatie van de Milieudienst Zuidoost- Utrecht (Milieuadvies Odijk-west, juli 2009) blijkt dat de omvang van dit vervoer van zodanig beperkte omvang is dat geen sprake is van een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Buisleidingen

Langs de zuidzijde van de rijksweg A12 ligt een ondergrondse buisleiding voor brandbare vloeistoffen (categorie K2, K3). De afstand van deze leiding tot de plangrens is dusdanig groot dat de veiligheidseffecten van deze leiding niet van belang zijn voor het plangebied.

Langs de Schoudermantel / Werkhovenseweg ligt een regionale aardgasleiding. Ook deze leiding is niet van belang, omdat het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding ligt.

Gasdrukmeet- en regelstation

Uit informatie van de Gasunie blijkt dat er direct ten zuiden van het plangebied een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig is (Schadewijkerweg). Dergelijke stations worden aangemerkt als type B, categorie C inrichtingen in de zin van het Activiteitenbesluit. In hoofdstuk 3 paragraaf 3.2.2 van het Activiteitenbesluit zijn zogenaamde "veiligheidsafstanden" opgenomen die aangehouden moeten worden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten: een veiligheidsafstand van 25 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. In dit kader is op de verbeelding rondom het gasdrukmeet- en regelstation de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' opgenomen, die voor een (klein) deel binnen het plangebied ligt.

Overigens geldt voor dergelijke inrichtingen ook een standaard maximale geluidsnorm van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevoelige gevel dan wel maximaal 50 meter afstand van deze inrichting. Omdat er binnen deze afstand geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt wordt daar dus aan voldaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal worden getoetst aan de genoemde afstand.

Met betrekking tot de beoogde uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden (toestaan groepsaccommodatie) bij de manege aan de Werkhovenseweg 3 wordt het volgende opgemerkt. De gebouwen binnen de bestemming 'Sport' liggen op ruim 70 meter van de inrichting. Omdat de groepsaccommodatie uitsluitend is toegestaan in bestaande gebouwen, levert deze ondergeschikte nevenfunctie bij de bestaande manege geen beperking op voor het gasdrukmeet- en regelstation aan de Schadewijkerweg.

Hogedrukaardgasbuisleiding

Op grond van verkregen informatie van de gasunie liggen een drietal hogedruk aardgasleidingen in het plangebied. Het gaat om een hoofdtransportleiding (A-501) en twee regionale transportleidingen (W506), zie bijgaande tabel.

<i>Leidingnr.</i>	A-510	W-506-01	W-506-05
<i>Diameter</i>	36"	12"	8"
<i>Ontwerpdruk</i>	67	40	40
<i>Belemmerde strook</i>	5 meter	4 meter	4 meter
<i>1 % Letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour)</i>	430 meter	140 meter	95 meter
<i>100 % Letaliteitsgrens (35 kW/m² contour)</i>	180 meter	70 meter	50 meter

Tabel 5.2: Gasleidingen in het plangebied

Bron: Gasunie

De 1% letaliteitgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Binnen de 100% letaliteitgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

Hoewel voorliggend bestemmingsplan geen noemenswaardige rechtstreekse grootschalige bouw mogelijkheden mogelijk maakt, maar vooral de bestaande situatie opnieuw vastlegt, is toch een nadere risicoberekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico uitgevoerd. Reden is dat conform art. 11 en 12 van het Bevb ook voor conserverende plannen het bestaande groepsrisico inzichtelijk gemaakt en verantwoord dient te worden in de plantoelichting.

Door de omgevingsdienst Utrecht (voorheen milieudienst Zuidoost-Utrecht) is in het kader van het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' een risicoberekening aardgasleiding uitgevoerd, 'Kwantitatieve Risicoanalyse Carola BP-Bunnik-buitengebied' (12 juli 2011) genaamd.. De belangrijkste resultaten van deze rapportage worden hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Geconcludeerd wordt dat voor de leiding A-510 een veiligheidscontour geldt voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze contour liggen verspreid enkele agrarische woningen met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare. Deze woningen worden daarom beschouwd als beperkt kwetsbare objecten. Omdat zowel de gasleiding als de woningen de bestaande objecten zijn, is deze situatie toelaatbaar en wordt formeel voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Voor de leiding W-506 ligt de veiligheidscontour overal op 0 meter vanaf de leiding. Er liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten boven de leiding. Ook voor deze leiding wordt dus voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Voor alle gasleidingen binnen het plangebied is het berekende groepsrisico kleiner dan 1% van de oriënterende waarde.

De maximaal berekende waarde (0,053 maal de oriënterende waarde) treedt op bij een kilometerdeel van de leiding A-510, dat ter hoogte van het in de gemeente Houten gesitueerde bedrijventerrein nabij de A27 ligt. Dit leidingdeel ligt zo ver buiten het plangebied dat de risico-effecten hiervan geen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan.

Verantwoording van het groepsrisico

In artikel 12 van het Bevb juncto artikel 8 van de bij het Besluit behorende Regeling externe veiligheid buisleidingen is vastgelegd dat de verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet van toepassing is als het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriënterende waarde en/of het groepsrisico bij waarden onder de oriënterende waarde niet meer dan 10% toeneemt.

Voor alle leidingen is het berekende groepsrisico kleiner dan 1% van de oriënterende waarde. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in rechtstreekse ontwikkelingen waardoor naar verwachting het groepsrisico kan toenemen tot een waarde groter dan 10% van de oriënterende waarde. Daarom is de verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet van toepassing. Aangenomen wordt dat ook de beperkte uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden (toestaan groepsaccommodatie) bij de manege aan de Werkhovenseweg 3 geen significante gevolgen heeft voor het groepsrisico, aangezien de oppervlakte voor groepsaccommodatie ten hoogste 300m² mag bedragen. Te meer ook omdat uit het genoemde onderzoek van de omgevingsdienst Utrecht blijkt dat het berekende groepsrisicoruim onder de 1%-grens van de oriënterende waarde ligt. Bovendien is de groepsaccommodatie uitsluitend toegestaan in bestaande gebouwen.

Tot slot is in het plan rekening gehouden met een belemmerende strook van 5 en 4 meter aan weerszijden van de leiding, respectievelijk de 36 inch leiding (op de verbeelding aangeduid met gas-1) en de 12 inch en 8 inch leidingen (op de verbeelding aangeduid met gas-2). Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en), zijn in deze stroken diverse activiteiten niet toegestaan zonder voorafgaand overleg en schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder. Hiervoor is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen.

Hoogspanningslijnen

Door het noordelijk deel van het plangebied, ten zuiden van de rijksweg A12 loopt een 150 kV-hoogspanningslijn. Deze hoogspanningsverbinding is op de verbeelding aangeduid door middel van een figuur (hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding).

Zakelijke rechtstrook

Aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding ligt een zakelijke rechtstrook van 27,5 meter. Deze afstandsmaat is afgestemd op de regeling zoals die ook voor het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is opgenomen. De zakelijke rechtstrook betreft een zone waarbinnen de beheerder van de verbinding bepaalde rechten heeft: de

verbinding moet namelijk altijd bereikbaar zijn voor het plegen van onderhoud. Ter voorkoming van het overspringen van vonken en in verband met het risico op bijvoorbeeld draadbreek, zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de veiligheidszone beperkt. In het bestemmingsplan is hierop de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' toegekend.

Veiligheid

Langs de hoogspanningsverbinding ligt een magnetisch veld. De sterkte van een magneetveld wordt uitgedrukt in microtesla.

Zoals al genoemd heeft het rijk de gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan een magneetveld hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. De gevoelige bestemmingen die hieronder vallen zijn woningen, scholen, crèches en kinderopvang- plaatsen. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft in dit kader een zogenaamde 'netkaart' opgesteld die een overzicht geeft van de Nederlandse bovengrondse hoogspanningslijnen en de bijbehorende indicatieve magneetveldzone rondom die lijnen.

Voor een 150 kV-hoogspanningslijn, waarvan in het plangebied sprake is, moet voor nieuwe situaties een indicatieve veiligheidszone van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn in acht genomen worden.

In het milieuadvies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht wordt daarbij opgemerkt dat de betreffende hoogspanningsverbinding in de toekomst mogelijk van 150 kV naar 380 kV wordt verzwaard (Structuurschema Elektriciteitsvoorziening, SEV-III). In dat geval zal de veiligheidszone toenemen tot 110 meter aan weerszijden.

Conclusie

Er is in de bestaande situatie geen sprake van knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Gezien het consoliderende karakter van het voorliggende bestemmingsplan is er geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse.

5.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden.

Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier in hoofdzaak sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. Wel is een inventarisatie van alle in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken in het plangebied opgenomen, als onderdeel van het milieuadvies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht dat voor het gebied is opgesteld (milieuadvies Odijk-west, juli 2009). Ook zijn Wbb-locaties (locaties waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging) ondergrondse brandstoftanks, gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen, bomkraters en het Hbb bestand geraadpleegd.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging (geen Wet bodembeheer-locaties). Wel zijn er enkele locaties waar sprake is van mogelijk lichte tot matige verontreinigingen. Dit

betreft locaties ter plaatse van (voormalige) ondergrondse tanks, gedempte sloten en een aantal oudere boomgaarden/ fruitkwekerijen. Specifiek voor de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden bij de bestaande manege aan de Werkhovenseweg 3 (toestaan van groepsaccommodatie) wordt opgemerkt dat het uitsluitend het toevoegen van een functie in bestaande gebouwen betreft. Omdat dit deel van het plangebied ook niet is aangewezen als een Wet bodembeheerlocatie, wordt aangenomen dat de beoogde functie vanuit het aspect bodem geen problemen oplevert.

Voor de overige delen in het plangebied wordt het volgende opgemerkt. Wanneer er in de toekomst een ontwikkeling op een verdachte locatie beoogd wordt, in de vorm van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden, is een (nader) bodemonderzoek noodzakelijk. Uit het bodemonderzoek moet op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden en mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Voor de meest recente stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit in het plangebied wordt verwezen naar het bodemadvies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd.

5.6 Water

5.6.1 Waterbeheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Bunnik wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overlegproces tussen gemeenten en waterschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds april 2011 heeft het waterschap de digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.6.2 *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Grondwaterplan 2008-2013
- Provinciale Milieuverordening
- Provinciaal Waterplan 2010-2015
- Gebiedsdossier waterwinning Bunnik

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Veder is in juni 2010 landelijk afgesproken dat de provincies in de komende jaren gebiedsdossiers opstellen voor de (grond)waterwinningen voor drinkwater. De gebiedsdossiers worden opgesteld in samenwerking met andere belanghebbende partijen zoals gemeenten, drinkwaterbedrijven en waterschappen. In de gebiedsdossiers wordt alle relevante informatie voor een waterwinning voor drinkwater opgeslagen. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de mogelijke (toekomstige) bedreigingen voor de drinkwatervoorraad en wordt een lijst met maatregelen opgesteld om huidige en toekomstige bedreigingen tegen te gaan.

In dit kader is in september 2010 het 'Gebiedsdossier waterwinning Bunnik' opgesteld. In dit dossier is informatie opgenomen welke van belang is voor de (grond)waterkwaliteit ter plaatse van de drinkwaterwinning Bunnik.

In dit gebiedsdossier wordt aangegeven dat de woningbouwontwikkeling in Vinkenburg een aandachtspunt is.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!';
- Keur en handboek watertoets.

Het waterschapsbeleid in het plangebied wordt gevoerd door het HDSR. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en het beheer van het waterpeil. Daarnaast is het

waterschap verantwoordelijk voor de zuivering van afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel wordt verdund met regenwater.

Verder geldt dat in de regel een zogenaamde ontheffing van de Keur (i.c. een Watervergunning) van het HDSR verkregen moet worden voor:

- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij watergangen;
- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij waterkeringen (dijken en kaden);
- tijdelijke onttrekking van grondwater.

Gemeentelijk

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water vindt haar oorsprong in het 'Waterplan Bunnik, visie voor 2025, beleidslijnen en maatregelen'. Dit plan is een samenwerking tussen de gemeente, HDSR en Vitens en is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Bunnik. In het plan zijn enkele speerpunten geformuleerd:

- Water in ruimtelijk perspectief;
- Gebruik van water;
- Organisatie van het gezamenlijke waterbeheer.

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

5.6.3 Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater

In het plangebied voor Vinkenburg zijn de aanwezige primaire watergangen als 'Water' bestemd. Deze vervullen een belangrijke functie voor de waterhuishouding in de omgeving. Het gaat daarbij uitsluitend om sloten tussen de verschillende weilanden die een regionale betekenis hebben. Bovendien is er een aantal tertiaire waterlopen in het gebied aanwezig. Een aantal van deze zijn ook als 'Water' bestemd.

Daarbij wordt opgemerkt dat bouwen in, op of nabij deze watergangen op voorhand niet is toegestaan. Eventueel kan door het waterschap ontheffing verleend worden in het kader van de Watervergunning (Keur en Legger).

Op korte afstand van het plangebied, ten zuiden van de Zeisterweg en ten oosten van de Werkhovenseweg, ligt een uitloper van de Kromme Rijn. De bijbehorende waterkeringszone van deze waterloop ligt binnen het plangebied. Ter bescherming van deze waterkerende functie is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van de waterbeheerder (HDSR) mag worden gebouwd of aangelegd.

Grondwaterbescherming

Ten zuiden van de kern Bunnik wordt grondwater gewonnen ten behoeve van drinkwaterproductie. De waterwinplaats is gelegen aan de Tureluurweg. Dit waterwingebied, alsmede de bijbehorende zone van het grondwaterbeschermingsgebied, liggen buiten het plangebied.



Ligging grondwaterbeschermingsgebied, inclusief plangebied
Bron: Provincie Utrecht (Waterplan)

Wel ligt het plangebied in het 100-jaars aandachtsgebied voor de waterwinning. Dit is een gebied rondom kwetsbare en zeer kwetsbare drinkwaterwinningen, dat in belangrijke mate de kwaliteit van het opgepompte water bepaalt. Voor functiewijzigingen in een 100-jaars aandachtsgebied dient een afweging van de eventuele verbetering of verslechtering van de grondwaterkwaliteit als gevolg van een wijziging te worden gemaakt.

Daarbij wordt opgemerkt dat de provincie in het 100-jaarsaandachtsgebied voor woningbouw geen extra milieuregels stelt. Wel geldt er altijd een bijzondere zorgplicht in de omgeving van een waterwinlocatie, dat wil zeggen dat een eventuele ruimtelijke herontwikkeling niet mag leiden tot extra risico's ten aanzien van de kwaliteit van het grondwater (stand-still principe). Omdat met het voorliggende bestemmingsplan binnen het genoemde aandachtsgebied, alsook daarbuiten, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is er in dit bestemmingsplan geen specifieke bepaling ter bescherming van de waterhuishouding opgenomen.

Riolering

Langs de N229 ligt deel aan de westzijde (ter hoogte van de Werkhovenseweg) en deels aan de oostzijde (ter hoogte van de Schoudermantel) een riooltransportleiding. Deze leiding heeft een beschermingszone van 5 meter (aan beide zijden van de leiding). Ter bescherming van deze leiding is ter plaatse van de bijbehorende zone een dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen.

Verder komen er in het plangebied momenteel verschillende soorten rioleringsstelsels voor, zoals een gemengd en een gescheiden rioleringsstelsel. Om wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk te voorkomen streeft de gemeente Bunnik er naar om het hemelwater niet af te voeren naar het rioolstelsel maar volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' te behandelen. Dit voorkomt ook overbelasting van de RWZI (rioolwater zuiveringsinstallatie) bij grote regenval.

Om het gebiedseigen water in Bunnik vast te houden wordt bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel, maar is in voorliggend bestemmingsplan moeilijk af te dwingen aangezien vooreerst uitsluitend de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Wetlands en Beschermde natuurmonumenten.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten zijn aangewezen op grond van aanwezig natuurschoon, natuurwetenschappelijke betekenis of bijzondere dieren of planten.

Volgens artikel 16 van de Nbw 1998 is het verboden handelingen te verrichten die schadelijk kunnen zijn voor deze wezenlijke kenmerken van beschermde natuurmonumenten. Voor zover een vergunning betrekking heeft op het verrichten, doen verrichten of gedogen van handelingen die significante gevolgen kunnen hebben voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis of voor dieren of planten in een beschermd natuurmonument, wordt deze slechts verleend indien met zekerheid vaststaat dat die handelingen de natuurlijke kenmerken van het beschermde natuurmonument niet aantasten, tenzij dwingende redenen van groot openbaar belang tot het verlenen van een vergunning noodzakelijk zijn.

Beschermde natuurmonumenten kennen tevens een externe werking. De vergunningplicht strekt zich uit tot handelingen die buiten het gebied plaatsvinden en schadelijk of ontsierend zijn voor het natuurmonument.

Ecologische Hoofdstructuur

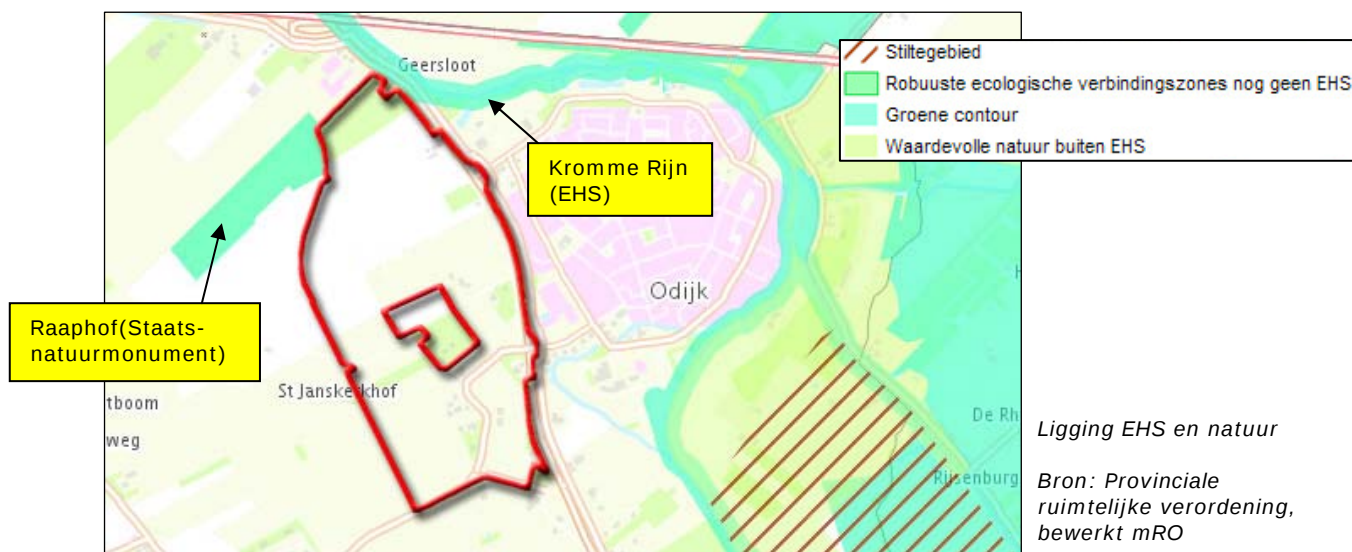
Iets vergelijkbaars geldt voor de gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen het EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering. Bestemmingswijzing is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang

Relatie met het plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden op grond van de Nbw 1998. Ook maakt het plangebied geen deel uit van de EHS.

Wel grenst het gebied 'Vinkenburg' in het noordwesten aan het beschermd natuurmonument 'Raaphof'. Dit gebied, ca. 13 hectare groot, bestaat uit hakhout, waarvan het merendeel wordt gevormd door Es en een klein deel door Iep; in het hakhout liggen enkele struwelen van Meidoorn en Sleedoorn. (zie ook paragraaf 2.3)

Bovendien is de waterloop de Kromme Rijn, met bijbehorende oevers van enkele meters breed, aangewezen als een natte ecologische verbindingzone, als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De Kromme Rijn ligt aan de overzijde van de Schoudermantel (N229) en is daardoor zowel functioneel alsook ruimtelijk gescheiden van het plangebied.



Effecten als gevolg van het bestemmingsplan

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een actualiseringsplan betreft, waarin de bestaande (planologische) situatie met bijbehorende geldende rechten centraal staat, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van het beschermd natuurmonument 'De Raaphof' (BN De Raaphof) plaatsvindt. Dit geldt ook voor de beoogde uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden bij de bestaande manege aan de Werkhovenseweg 3 (toestaan van groepsaccommodatie) aangezien uitsluitend een ondergeschikte functie in bestaande gebouwen wordt toegestaan.

5.7.2 Soortbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat 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. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

Beschermingscategorieën Flora- en Faunawet

Tabel 1	Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Tabel 2	Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Tabel 3	Zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), die alle in tabel 3 staan, is geen ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, omdat deze ontheffingsgrond niet genoemd wordt in de Europese Habitatrichtlijn.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit tabel 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI).

Relatie met het plangebied

Ecologisch onderzoek

In het kader van het Milieueffectrapport (MER) dat ten behoeve van de beoogde omlegging van de N229 en de woninguitbreiding Odijk-West is opgesteld (Milieueffectrapportage - Omlegging N229 / Odijk-west, Grontmij Nederland B.V., 20 december 2010), zijn de beschermde soorten in het plangebied in beeld gebracht. Daarbij is gebruik gemaakt van het rapport 'Advies Natuurwaarden Odijk-west' (BügelHajema Adviseurs, 2009 en 2010), 'Broedvogelinventarisatie Beschermde Natuurmonument De Raaphof' (BügelHajema Adviseurs, 29 november 2010). Daarnaast hebben veldbezoeken plaatsgevonden (augustus 2009 en mei en juni 2010). De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Beschermde soorten

Planten

In het plangebied komt één beschermde plantensoort voor: de zwanenbloem. Het gebied is wat betreft beschermde planten dan ook soortenarm. De

beschermde zwanenbloem is opgenomen in 'tabel 1' van de Flora- en faunawet.

Verder zijn verspreid in het plangebied in en aan de randen van de Vlowijkerwetering en daaraan grenzende sloten onder andere holpijp, kamgras, echte koekoeksbloem, waterkruiskruid en rivierfonteynkruid aangetroffen. De wegbermen langs de Burgweg zijn relatief soortenarm. De bermen langs de N229 zijn soortenrijker. Hierin werd onder andere beemdooievaarsbek, knoopkruid, cichorei en heksenmelk aangetroffen.

Zoogdieren, vleermuizen

Uit de verschillende brongegevens blijkt dat in en rondom het plangebied waarnemingen bekend zijn van zeven soorten vleermuizen, waaronder bekende kolonieplaatsen van watervleermuis en rosse vleermuis. In het gebied waarover deze gegevens gaan ligt ook Fort Vechten, wat een overwinteringsplaats is voor verschillende soorten vleermuizen, waaronder gewone baardvleermuis, watervleermuis en gewone grootoorvleermuis.

Tijdens de vleermuisinventarisaties op 1 en 21 juni 2010 zijn in en nabij het plangebied in totaal zes soorten vleermuizen waargenomen. Het merendeel van de waarnemingen betreft gewone dwergvleermuis. Deze soort komt aan beide kanten van de N229 voor, waarbij de N229 ogenschijnlijk geen barrière lijkt te zijn. De overige soorten zijn sporadisch en verspreid over het plangebied waargenomen. Een uitzondering hierop betreft gewone grootoorvleermuis, die gedurende beide avonden op ongeveer dezelfde locatie is waargenomen. In het rapport 'Advies Natuurwaarden Odijk-West' (BügelHajema, 1 oktober 2010) zijn de waarnemingen en interpretaties hiervan nader besproken.

Naast de bron- en inventarisatiegegevens heeft het gebied ook verschillende kenmerken die er op wijzen dat er vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Deze kenmerken zijn in bijgaande tabel 5.3 samengevoegd, waarbij is aangegeven welke soorten hiervan gebruik kunnen maken.

Kenmerken gebied	Functie gebiedskenmerk	Soorten die gebruik kunnen maken van de gebiedskenmerken
Opgaande bomen met hollen	Verblijfplaats	Onder andere watervleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis
Gebouwen	Verblijfplaats	Gewone dwergvleermuis en laatvlieger
Opgaande begroeiing (boomgaarden, bomenrijen/hagen en begroeiing rond bebouwing)	Foerageergebied / vliegrou- te	Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis
Vlowijkerwetering	Foerageergebied / vliegrou- te	Watervleermuis

*Tabel 5.3: Mogelijk aanwezige vleermuizen op basis van gebiedskenmerken plangebied
Bron: Milieueffectrapportage Omlegging N229 / Odijk-west, Grontmij*

Tijdens beide veldbezoeken zijn binnen de begrenzing van het plangebied Odijk-west geen waarnemingen gedaan, die duiden op de aanwezigheid van een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis in de aanwezige bebouwing. Het is niet uitgesloten, dat in een enkele woning later in het jaar een zomerverblijfplaats of paarverblijfplaats van één of enkele solitaire mannetjes aanwezig kan zijn.

Alle elementen van het leefgebied van vleermuizen (verblijfplaats, foerageergebied, vliegroute) zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Alle vleermuizen staan in 'tabel 3' van de AMvB en in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en vallen hiermee in het zwaarste beschermingsregime. In het bovengenoemde rapport wordt geconcludeerd dat op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen er een voldoende beeld van de soortengroep vleermuizen is ontstaan. Ten behoeve van de ontwikkelingen worden, zolang de bestaande bebouwing wordt ingepast, geen verbodsovertredingen ten aanzien van vleermuizen verwacht.

Zoogdieren, overig

Tijdens het veldbezoek is in en rondom het plangebied de aanwezigheid van vos, ree en haas vastgesteld (alle 'tabel 1'-soorten). Daarnaast zijn in het plangebied de 'tabel 1'-soorten bosmuis, bunzing, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, wezel en woelrat te verwachten. In beschermd natuurmonument Raaphof is in het verleden de das aangetroffen. In het bos is ondanks goed zoeken geen burcht gevonden. In de huidige situatie is de das niet aanwezig in het bosperceel. Hiermee heeft het plangebied dan ook geen functie voor de soort das. (BügelHajema Adviseurs, 1 oktober 2010).

Vogels

Volgens de gegevens uit de broedvogelatlas zijn in het uurhok 95 soorten broedvogels waargenomen, waaronder 23 soorten van de Rode lijst. Alle broedvogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Daarnaast zijn nesten van bepaalde soorten jaarrond beschermd. Tijdens het veldbezoek (augustus 2009 en mei en juni 2010) zijn in en nabij het plangebied 33 soorten waargenomen. Hiervan zijn van de volgende soorten broedplaatsen/territoria aangetroffen: nijlgans, wilde eend, buizerd, houtduif, ransuil, witte kwikstaart, zanglijster, gaai, ekster. Diverse overige soorten kunnen allemaal in (de directe omgeving van) het plangebied broeden. De diverse soorten zangvogels broeden voornamelijk in gedeelten met opgaand riet en struikachtige begroeiing. In weilanden broeden onder andere Kievit, schollekster en mogelijk ook rode lijstsoorten zoals tureluur en grutto.

Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken zijn jaarrond beschermd. In het plangebied zijn twee jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen: buizerd en ransuil.

Gedurende de wintermaanden kunnen de weilanden worden gebruikt als foerageergebied voor overwinterende ganzen en zwanen. Gezien het relatief intensieve gebruik van het plangebied en de aanwezige verstoring van wegen zal het hierbij niet om zeer hoge aantallen gaan. Daarnaast is het plangebied 's winters interessant voor foeragerende zangvogels die in de houtsingels vruchten, zaden of insecten eten.

Overigens wordt in het natuuronderzoek 'Advies Natuurwaarden Odijk-west' (november 2010) aangegeven dat bij een woning aan de Weteringsstraat in het recente verleden een paartje steenuilen in een nestkast heeft gebroed. In 2010 is direct voor of na aanvang van het broeden één, maar zijn mogelijk beide oudervogels gepredeerd door waarschijnlijk een marterachtige. Dit

verklaart ook het ontbreken van waarnemingen tijdens specifiek onderzoek naar het voorkomen van steenuilen in april 2010. De aanwezige boomgaard en de directe omgeving hiervan vormt voor de steenuil in elk geval een zeer geschikt territorium. Het is niet uitgesloten, dat het territorium weer door een van de overgebleven of een andere steenuil wordt ingenomen.

Amfibieën

Uit verschillende brongegevens zijn de in tabel 5.4 opgenomen amfibieën in en rondom het plangebied bekend.

Soort	Aanwezigheid ¹	Rode Lijst	Beschermings-regime
Gewone pad	W		Tabel 1
Groenekikkercomplex (poelkikker)	B		Tabel 3
Groenekikkercomplex (bastaardkikker)	W		Tabel 1
Heikikker	B	Kwetsbare soort	Tabel 3 (Bijlage IV)
Bruine kikker	W		Tabel 1
Kleine watersalamander	W		Tabel 1
Kamsalamander	B		Tabel 3

¹ W = waargenomen tijdens veldbezoek, B = waarnemen blijkt uit brongegevens (o.a. natuurloket) maar niet uit veldbezoek

Tabel 5.4: Mogelijk aanwezige amfibieën in en nabij het plangebied

Bron: Milieueffectrapportage Omlegging N229 / Odijk-west, Grontmij

Tijdens het veldbezoek zijn in en nabij het plangebied de 'tabel 1'-soorten bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker waargenomen. Streng beschermde soorten zoals heikikker, poelkikker en kamsalamander zijn tijdens de onderzoeken niet aangetroffen. Het voorkomen van deze soorten in of nabij het plangebied lijkt dan ook uitgesloten.

De in het plangebied aanwezige wateren kunnen aan alle voorkomende soorten een geschikt voortplantingsbiotoop bieden. Buiten het voortplantingsseizoen leven de meeste soorten op het land. Ze overwinteren in greppels of holten of onder hout, boomwortels of stenen. Bastaardkikker kan tevens onder water in de bodem overwinteren. De aanwezige soorten kunnen derhalve verspreid door het gehele plangebied voorkomen. De aanwezige weilanden en akkers bieden over het algemeen te weinig beschutting om te dienen als landbiotoop.

Reptielen

Het is niet aannemelijk dat reptielen in het plangebied voorkomen. Uit de gegevens van de provincie blijkt dat ringslang in het natuurontwikkelingsgebied Nieuw Wulven en rondom Fort Vechten voorkomt. In het plangebied is het grootste deel van het landschap ongeschikt voor deze soort. Ook voor andere reptielen is het landschap van het plangebied voor het grootste deel ongeschikt.

Vissen

Uit de provinciale visatlas zijn geen waarnemingen van vissen uit de kilometerhokken van het plangebied bekend, maar wel uit de directe omgeving hiervan. In het uurhok wordt melding gemaakt van 12 soorten, waaronder drie 'tabel 2'-soorten (kleine modderkruiper, biermpje,

rivierdonderpad) en één 'tabel 3'-soort (bittervoorn). Tijdens provinciale inventarisaties uit 2005 zijn uit de directe omgeving van het plangebied de beschermde vissoorten bittervoorn ('tabel 3') en kleine modderkruiper ('tabel 2') bekend. Deze zijn tijdens de inventarisaties in de zomer van 2010 ook aangetroffen.

Ongewervelden

Volgens de gegevens van de provincie is uit de kilometerhokken van het plangebied alleen een waarneming van zwartsprietdikkopje bekend. Tevens zijn uit de directe omgeving van het plangebied zeven soorten dagvlinders en acht soorten libellen bekend, waaronder geen beschermde soorten of soorten van de Rode lijst. Overige beschermde soorten ongewervelden zijn vanwege de afwezigheid van geschikte biotoop voor deze soorten niet in het plangebied te verwachten.

Effecten als gevolg van het bestemmingsplan

Bestaande situatie als uitgangspunt

Zoals al genoemd is in het voorliggende bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie in hoofdzaak het uitgangspunt. De bestaande agrarische gebieden blijven vooreerst behouden en worden als zodanig bestemd ('Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'). Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van deze planopzet beperkt worden. Ook in het (concept) MER wordt dit min of meer bevestigd doordat wordt geconcludeerd dat er in het plangebied in de autonome situatie geen ontwikkelingen zijn te verwachten die leiden tot een andere ecologische situatie.

Door middel van het bestemmingsplan worden wel kleine ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij sprake zou kunnen zijn van aantasting van te beschermen soorten. Indien in de toekomst kleine ontwikkelingen plaats zullen vinden, zoals bijvoorbeeld het aanpassen van gebouwen, ingrepen in de tuinen (verhardingen, bouw van schuurtjes etc.) of het kappen van bomen, waarbij te beschermen diersoorten worden geschaad zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit tabel 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Tevens zal er geen ontheffing nodig zijn indien er geen vaste verblijfplaatsen van licht of zwaar beschermde soorten aanwezig zijn (tabel 2 en 3) hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld.

De aantasting en verstoring van vogels dient in het kader van de zorgplicht te worden voorkomen door eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te laten starten; de zoogtijd bij zoogdieren (februari – augustus); de kolonieperiode bij vleermuizen (juni – juli) de winterslaaptijd bij vleermuizen (november – maart), etc.

Indien zwaar beschermde soorten (tabel 2 + 3) aanwezig blijken te zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van ELI. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het dempen van sloten waarin beschermde amfibieën en vissen voorkomen. In het geval van zwaar beschermde soorten (tabel 3) geldt dan ook een relatief zware procedure waarbij eisen worden

gesteld aan mitigatie en compensatie. Het verkrijgen van een eventueel vereiste ontheffing is een taak van de initiatiefnemer van de ontwikkelingen.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

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

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

Gemeentelijk beleid

Zoals in paragraaf 3.4.9 is genoemd, vormt het geactualiseerde rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) de basis voor de bescherming van de archeologische waarden in bestemmingsplannen. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime.

1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten:
Deze terreinen zijn op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument, of staan op de voorlopige lijst. Het beschermingsregime van deze monumenten staat los van het bestemmingsplan, en zal dus geen doorvertaling krijgen in de regels en op de verbeelding (plankaart).
2. Gebied of terrein van "archeologische waarde"
Voor bodemingrepen boven de 100 m² en dieper dan 0,5 m –mv moet vooraf een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' worden aangevraagd (de voormalige aanlegvergunning).
3. Gebied of terrein met van "hoge archeologische verwachting"
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 500 m² en dieper dan 0,5 m –mv.

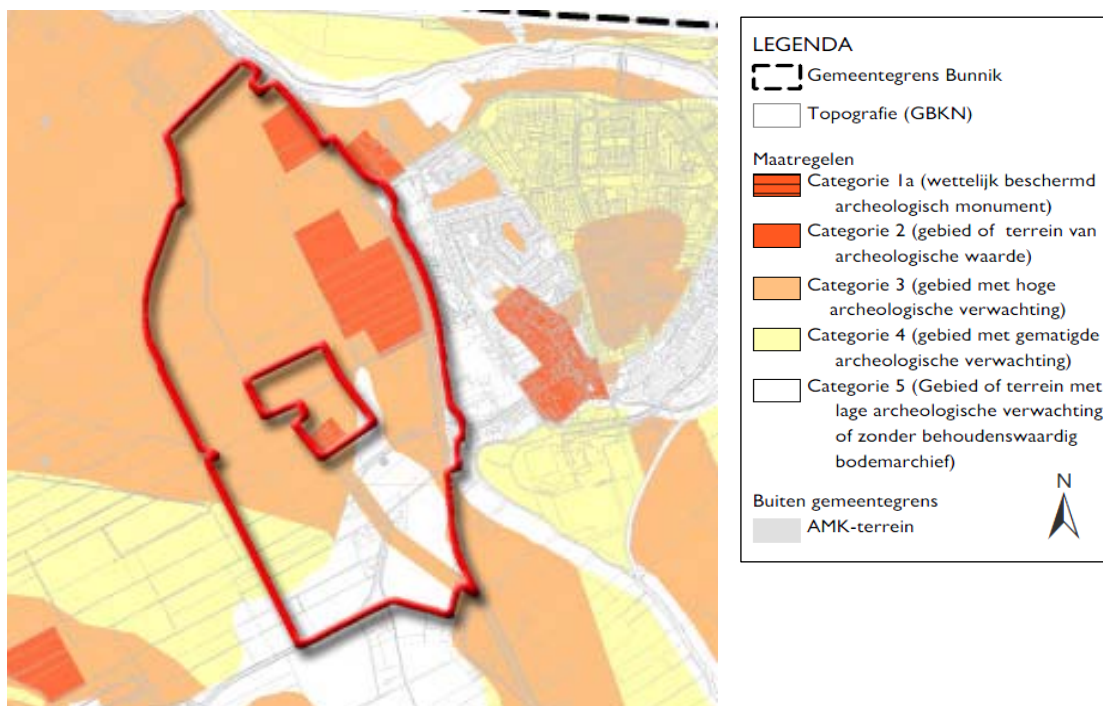
4. Gebied of terrein met “gematigde archeologische verwachting”
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 5.000 m² en dieper dan 1 m –mv.
5. Gebied zonder of terrein met “lage archeologische verwachting”
Een nadere beschermingsregeling is niet nodig.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van de vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat al een verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

5.8.2 Relatie met het plangebied

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidkaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen wettelijk beschermde archeologische monumenten aanwezig zijn.

Wel ligt het plangebied grotendeels op de stroomrug van de Kromme Rijn, waar de kans op vondsten uit de Romeinse tijd hoog wordt geacht. In de Romeinse tijd lag daar waarschijnlijk een aaneengesloten cultuurlandschap, dat later weer verdwenen is. Dat gedeelte heeft volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart dan ook gematigde tot hoge verwachting op archeologische waarden. Deze verwachtingen worden bevestigd door de Archiswaarnemingen en de archeologische monumentenkaart (AMK). Binnen het plangebied zijn ten minste drie archeologische of cultuurhistorisch waardevolle terreinen aanwezig. Het betreft twee nederzettingsterreinen met bewoning vanaf de Late IJzertijd/Romeinse tijd en een mogelijke locatie van een middeleeuws versterkt huis aan de Vinkenburgweg. Het zuiden van het plangebied ligt in een komgebied met een lage archeologische verwachting.



Archeologische (verwachtings)waarde Bunnik

Bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (oktober, 2011)

Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich de vindplaatsen op de oude oeverwal van de Kromme Rijn en langs restgeulen. De bewoning dateert hier vanaf de IJzertijd en loopt door tot in de Middeleeuwen. Bij diverse archeologische onderzoeken in dit gebied zijn Romeinse aardewerkvondsten gedaan. Er is ook Romeins afvalmateriaal aangetroffen. Verder kwamen bij de opgraving Odijk-west-Schoudermantel, direct ten oosten van het plangebied, verrassende resultaten naar voren, zoals de productie van glas in de Late IJzertijd (het eerste tastbare bewijs in Nederland). Tevens blijkt hier ijzerproductie te hebben plaatsgevonden gedurende de laat-Romeinse of vroegmiddeleeuwse periode.

Archeologische onderzoeken

In het archeologische bureauonderzoek van Vestigia (Uitbreidingswijk Odijk-West te Odijk, rapport V666, 20 oktober 2009) is een onderzoeksvoorstel uitgewerkt ten aanzien van het nog te verrichten veldonderzoek. Naar aanleiding hiervan is op een aantal percelen een verkennend booronderzoek verricht (Crematie opgeboord – 'percelen Mocking;' nieuwbouwlocatie Odijk-West, gemeente Bunnik. Ruimtelijk advies op basis van een inventariserend veldonderzoek, Vestigia, rapport V738, 2010).

In de geplaatste boringen zijn geen of nauwelijks aanwijzingen gevonden voor de ligging van de limesweg. Wel zijn in twee boringen, ter weerszijden van de Vinkenburgweg, crematiegraven uit de Romeinse tijd aangeboord. De begrenzing van het gevonden grafveld is momenteel nog onduidelijk. Wel kan op voorhand worden gezegd dat het grafveld behoudenswaardig is. Dit heeft te maken met de inhoudelijke kwaliteit en de specifieke ensemblewaarde met betrekking tot de al bekende vindplaats ten noordwesten van de Mocking terreinen (AMK-terrein).

Uit de overige boringen in het verkennend booronderzoek en uit een analyse van de vegetatie op luchtfoto's zijn geen specifieke vondsten gekomen. De conclusie is dat ook na deze verkennende booronderzoeken nog veel onduidelijk is over de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

Geconcludeerd wordt dat nader onderzoek naar o.a. nederzettingen en de precieze ligging van de Romeinse limeswegen nodig blijft.

Het onderzoeksvoorstel voor vervolgonderzoek komt neer op een omvangrijk verkennend booronderzoek buiten de AMK-terreinen. Tevens is binnen het onderzoeksvoorstel het plaatsen van enkele proefsleuven uitgewerkt.

Eventueel kunnen binnen enkele zones direct aansluitend op de verkennende boorfase karterende boringen gezet worden, vooral in de nabijheid van de AMK-terreinen en in de nabijheid van eerder behaalde opgravingsresultaten. Het verkennende en mogelijk aansluitende karterende booronderzoek is gericht op het in kaart brengen van de landschappelijke situatie ten aanzien van oeverwallen, stroomruggen, restbeddingen en het opsporen van vindplaatsen. Proefsleuven worden aanbevolen op enkele locaties van het mogelijke tracé van de Romeinse limes/Raaphofse pad, alsmede op enkele locaties waar vondstmeldingen/waarnemingen of een specifieke tot afwijkende percelering indicaties verschaffen tot de aanwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond.

Daarnaast worden proefsleuven geadviseerd aan de randen van de AMK-terreinen die rondom de N229 liggen ter nadere waardebeoordeling; met name ter bepaling van de begrenzing van deze terreinen.

Op grond van het bovenstaande heeft Vestigia in opdracht van de gemeente Bunnik een Programma van Eisen (PvE) opgesteld voor het vervolgonderzoek (Onderzoek Mocking-terreinen Odijk - Het Programma van Eisen ten behoeve van Waarderend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, 6 juni 2011). Het plangebied voor dit onderzoek beperkt zich tot de gronden rondom 'Het Burgje' die in eigendom zijn van de gemeente. In bijgaande figuur is dit weergegeven.



Locatie proefsleuven

Bron: Onderzoek Mocking-terreinen Odijk - Het Programma van Eisen ten behoeve van Waarderend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (Vestigia, 6 juni 2011)

Archeologisch onderzoek 'overige' percelen

Het archeologisch vooronderzoek heeft al een aantal delen van het plangebied kunnen vrijwaren van onderzoeksverplichtingen. Specifiek gaat het daarbij om percelen die niet in eigendom van de gemeente zijn.

Het is voor de gemeente zeer kostbaar en weinig zinvol om zelf al het verdergaande onderzoek op zich te nemen. Dan zullen immers ook delen van het gebied onderzocht worden, waar geen ingrepen gepland staan.

Alleen daar waar (op termijn) ingrepen in de bodem gepland staan is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk en nuttig. Zoals uit bovenstaande al is op te maken is er onderzoek in verschillende gradaties in oplopende mate van complexiteit:

- Het doen van proefboringen;
- het graven van proefsleuven;
- het afgraven van (delen van) percelen.

De gemeente heeft de eerste fase van onderzoek (bureauonderzoek) al voor haar rekening genomen. Verdergaand onderzoek is in de ogen van de gemeente voor rekening van de eigenaar, daar die ook het profijt van een

investering heeft. De gemeente is zich bewust van de (extra) kosten, maar is van mening dat dit slechts in enkele gevallen daadwerkelijk tot zeer uitgebreid archeologisch onderzoek zal leiden. Nogmaals wordt opgemerkt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat al een verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Vertaling in het bestemmingsplan

De archeologische waardevolle gebieden zijn voorzien van een dubbelbestemming. Om te benadrukken dat deze waarden voorrang hebben op de onderliggende (enkel)bestemming wordt een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek zoals verwoord in de landelijke notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008) en de recentelijk opgestelde modelregels voor Bunnik. Hierbij zijn de drie genoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde vertaald in de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -2 (archeologische waarde);
- Waarde – Archeologie -3 (archeologische hoge verwachting);
- Waarde – Archeologie -4 (archeologische gematigde verwachting).

Opgemerkt wordt dat ook het gebied waarvoor het PvE (voor het vervolgonderzoek door middel van proefsleuven) is opgesteld, middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' is beschermd. Nadat de resultaten van het vervolgonderzoek bekend zijn, kan het bestemmingsplan daarop eventueel aangepast, c.q. gewijzigd worden.

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.

Met de recente wetwijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen opgenomen worden, zoals structuren, objecten en

patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Bij het inventariseren van cultureel erfgoed kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën:

- Waardevolle elementen: deze cultuurhistorische elementen zijn vastgelegd en beschreven in bijvoorbeeld monumentenlijsten of verordeningen.
- Waardevolle elementen: bijzondere of kansrijke cultuurhistorische waarden, die (nog) niet beschermd zijn.

5.9.2 Relatie met het plangebied

Monumenten

In het plangebied 'Vinkenburg' heeft de langhuisboerderij aan de Vinkenburgweg 3 de status van gemeentelijk monument. Dit betreft een zogenaamd waardevast element.

Langhuisboerderij, Vinkenburgweg 3

Op Vinkenburgweg 3 staat een langhuisboerderij uit 1930 met naastgelegen veeschuur die aangewezen zijn als gemeentelijk monument. Het is een rechthoekige boerderij met een zadeldak met de nok haaks op de weg. Tegen de zijgevel van het achterhuis is een houten bergruimte aangebouwd. De boerderij en de veeschuur zijn gebouwd van baksteen in kruisverband, met een dakbedekking van gesmoorde muldenpannen, windveren en - in de boerderij - houten topgevelbeschoot.

De boerderij is architectonisch van historische waarde en voor de gemeente Bunnik zeldzaam en van hoge waarde vanwege het bouwtype, de gave hoofdvorm, de gevel- en vensterindeling en de detaillering. Daarnaast is de gaafheid van het oorspronkelijke interieur van hoge waarde.

De boerderij is van landschappelijke waarde samen met de naastgelegen schuur uit de bouwtijd, te midden van weilanden en boomgaard.

Bescherming in het bestemmingsplan

De gemeentelijke monumenten zijn met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' op de verbeelding aangegeven. De gronden met deze aanduidingen zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van monumenten. Bij het (ver)bouwen dient hiermee rekening te worden gehouden.

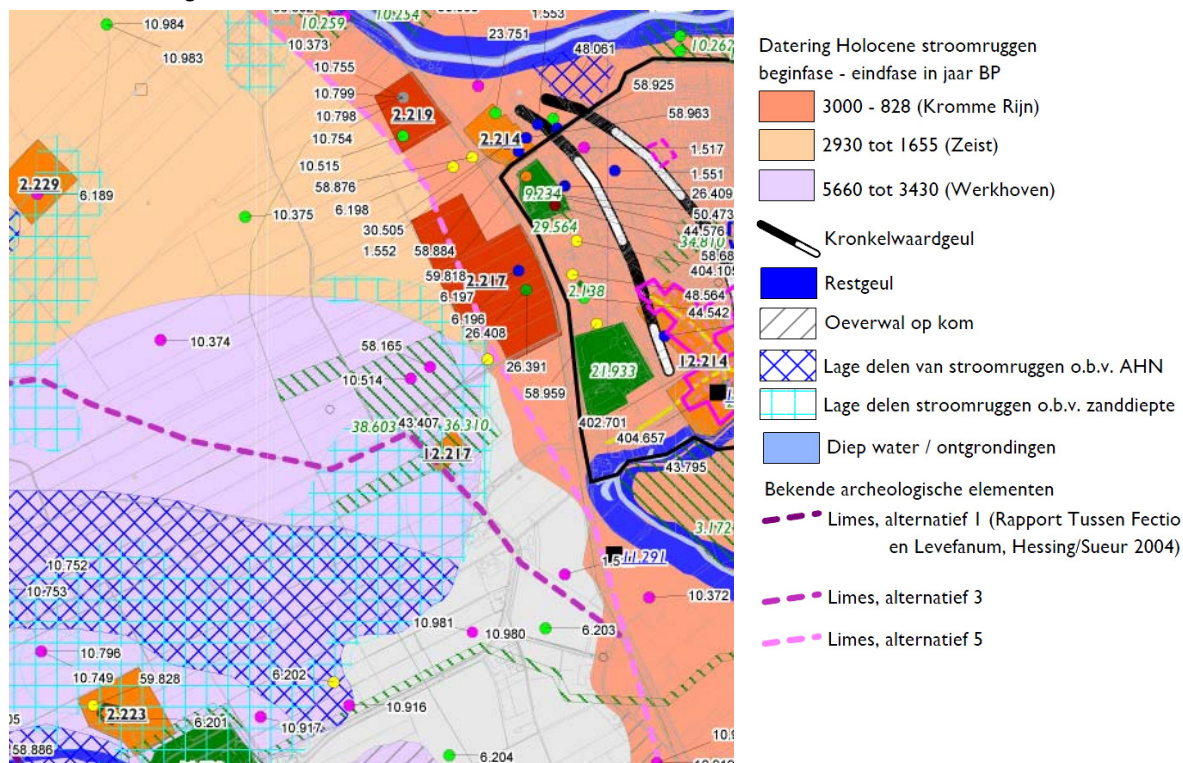
Overig

Limes

Op grond van het rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' kan worden geconcludeerd dat dwars door het Bunnikse grondgebied in de eerste eeuwen van onze jaartelling de Romeinse limesweg liep. Dit was de belangrijkste verkeersroute over land in Noordwest Europa. Slechts kleine stukken van het tracé zijn via archeologisch onderzoek vastgesteld: ter hoogte van Fort Vechten, en bij de spoorbaan Utrecht-Houten.

De provincie Utrecht heeft enkele jaren geleden het meest plausibele tracé (met enkele varianten) laten vaststellen. Hieruit blijkt dat alternatief 3 en 5 (deels) door het plangebied loopt. Niet uitgesloten kan worden dat langs de

Romeinse limesweg enkele wachttorens, of andere kleinere militaire posten hebben gestaan. Deze zijn op het grondgebied van Bunnik overigens tot nu toe niet vastgesteld.



Ligging 'limes' in en nabij het plangebied

Bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (oktober, 2011)

Bescherming in het bestemmingsplan

Gezien het feit dat het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is, waardoor veel van deze elementen hun bescherming krijgen doordat de bestaande situatie wordt vastgelegd, is vooreerst geen nadere bescherming in het bestemmingsplan opgenomen.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 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 VNG-

publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

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

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Tabel 5.5: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en buitengebied
(Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

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) 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.

In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblok grens van omliggende bedrijven

Wet geurhinder en veehouderij

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

5.10.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk. Tevens worden in de omgeving van bestaande agrarische bedrijven bij recht geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Uitsluitend de bestaande agrarische bedrijven en functies zijn vastgelegd. Daarmee voldoet het plan aan de vigerende regelgeving voor agrarische bedrijvigheid.

De realisatie van een burgerwoning op een vrijkomend agrarisch bouwvlak (na beëindiging van een agrarisch bedrijf) is mogelijk na planwijziging. In principe gaat het dan om het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Aan deze planwijziging is de voorwaarde verbonden dat er geen belemmeringen mogen optreden voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Eveneens is als voorwaarde opgenomen dat er ter plaatse van de woning sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er dient hierdoor per situatie op het moment van planwijziging te worden beoordeeld of de nieuwe burgerwoning milieuhygiënisch inpasbaar is.

Wel is er in het plangebied een regeling voor voormalige agrarische bedrijfswoningen, de zogenaamde 'plattelandswoningen', opgenomen. In paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting is hierop al uitgebreid ingegaan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en verbeelding

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.

In het kader van het rapport “Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)” zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

Naast de SVBP2008 hanteert de gemeente Bunnik haar eigen modelregels voor bestemmingsplannen, als aanvulling op de landelijke standaard. Deze modelregels vormen dan ook mede de basis voor het dit bestemmingsplan. Bovendien is het bestemmingsplan 'Vinkenburg' zoveel mogelijk afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Digitalisering

De SVBP2008 is een landelijke standaard en vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De verplichting om bestemmingsplannen digitaal vast te stellen en beschikbaar te stellen, is op 1 januari 2010 ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen.

Wabo

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie in de regels van het plan aangepast op de Wabo-terminologie. Zo is de term ontheffing vervangen door 'Afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden'. Ditzelfde geldt voor de term 'bijbehorende bouwwerken' die de aan- en uitbouwen en bijgebouwen vervangt. Ook zijn geen procedureregels voor een ontheffing meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Opbouw bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Analoge verbeelding

Uit de SVBP2008 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. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

- bestemmingen (in alfabetische volgorde)
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde)

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- figuren

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

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

De analoge verbeelding bestaat uit een kaart (inclusief legenda) en is op een schaal van 1:2000 geplot.

6.4 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

De begripsomschrijvingen zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2008, aangevuld met de begrippen uit de modelregels voor bestemmingsplannen die de gemeente Bunnik hanteert.

Peil

Het begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is dat de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld.

Daartoe is het begrip peil in de begrippen omschreven als: 'de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het bouwwerk'.

Vervolgens is onder de wijze van meten opgenomen op welke hoogte dat peil maximaal mag worden gesitueerd. Daarbij is 20 centimeter boven de kruin van de weg of boven het gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein aangehouden, om te voorkomen dat de woning bij een flinke regenbui gelijk onder loopt.

Artikel 3 Agrarisch

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

Voor paardenhouderijen, zijnde het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, etc., is een aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen op de verbeelding. Dit omdat paardenhouderijen niet worden aangemerkt als agrarisch bedrijf.

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak op maat gekregen. Het bouwvlak is daarbij qua vorm en grootte zoveel mogelijk afgestemd op de geldende planologische situatie ter plaatse. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

De regels bevatten een mogelijkheid voor aanpassing en vergroting van het bouwvlak door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Nieuwvestiging of splitsing van bouwvlakken behoort niet tot de mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een brede afweging en kan eventueel via een aparte planologische procedure, bijvoorbeeld een postzegelplan, worden gerealiseerd.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk, in die zin dat het bevoegd gezag (veelal Burgemeester en wethouders) door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels en nevenactiviteiten kan toestaan. Voor deze nevenactiviteiten dienen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt, afhankelijk van het type gebruik. In de regels is dit nader uitgewerkt. Parkeren moet daarbij op eigen erf worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Voor de realisering van bestemmingen dienen de gemeentelijke parkeernormen als uitgangspunt.

In de specifieke gebruiksregels is de aanplant van fruitbomen, als gevolg van de spuitzone, niet toegestaan binnen 30 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (m.u.v. terreinen voor (kleinschalig) kamperen) in het buitengebied. Rond woningen in de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter. De aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement dienen is wel mogelijk binnen deze afstanden. Doordat de functie van deze bomen uitsluitend als landschapselement is, wordt er immers niet gespoten. (Hoogstam)fruitbomen die tevens voor productie dienen, kunnen dus niet onder deze noemer worden geschaard, en dienen op meer dan 30 of 50 meter afstand te worden gesitueerd.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschap

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden waar sprake is van landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming gelden dezelfde regels ten aanzien van het bouwvlak, het bouwen en het gebruik van bebouwing als in de bestemming 'Agrarisch'. Ditzelfde geldt voor de specifieke gebruiksregels en de afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels.

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

Met de 'Wet plattelandswoning' wordt het mogelijk een (boerderij)woning te bewonen die geen deel meer uitmaakt van het boerenbedrijf. De wet regelt enerzijds dat de milieunormen die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van het betreffende agrarische bedrijf ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst van hetzelfde agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken geldt bij burgerwoningen. De bewoners van een plattelandswoning genieten dus geen bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde. In paragraaf 4.2.2 is hierop reeds uitgebreid ingegaan.

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

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

Artikel 5 Sport

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande manege aan de Werkhovenseweg 3 te Odijk. De bestemming is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' met dien verstande dat een specifieke gebruiksregeling voor groepsaccommodaties is toegevoegd.

Zo is ter plaatse van de manege de mogelijkheid geboden om een groepsaccommodatie te creëren, waarbij de oppervlakte van de ruimten die bij een dergelijke functie horen niet meer dan 300 m² mag bedragen. Ook is aangegeven dat het gebruik van de groepsaccommodatie uitsluitend is toegestaan van vrijdag t/m zondag en in de schoolvakantieperiodes.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor wegen, straten, en paden met een (doorgaande) verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder ook parkeervoorzieningen wordt verstaan.

Het behoud van de bermen en bestaande greppels/sloten langs wegen is ook mogelijk doordat de gronden ook bestemd zijn voor bermen en beplanting,

waaronder begrepen water en waterberging. Ditzelfde geldt voor (bestaande) groenvoorzieningen.

In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals masten, verkeerstekens, viaducten e.d.

Artikel 7 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de hoofdwatgangen en de sloten van regionale betekenis aangezien deze een belangrijke functie vervullen voor de waterhuishouding in de omgeving. Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 8 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de bestaande woningen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. In de regel betekent dit dat binnen het bestemmingsvlak maximaal 1 woning is toegestaan. Als er al meer woningen aanwezig zijn, is dit door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de kaart (verbeelding) weergegeven.

De maximale omvang van een woning is beperkt. Als deze kleiner is dan 600m³ mag het worden uitgebreid tot maximaal 600m³. Woningen mogen uitbreiden tot maximaal 750m³ wanneer daar sloop van overvloedige bijgebouwen, met een minimum van 300m², wordt gesloopt. Woningen groter dan 750m³ mogen niet verder uitbreiden.

Daarnaast is per woning nog maximaal 70m² aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Met afwijking is 150m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk, maar dan alleen als 50% van de oppervlakte van de gebouwen wordt gesloopt. De vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet verder dan 30 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken, geldt (gelijk aan de hoofdgebouwen) dat de dakhelling niet minder mag bedragen dan 15 graden en niet meer dan 50 graden. Dit omdat gebouwen die met een kap zijn afgedekt zich beter voegen in het landschap dan een plat afgedekt gebouw. Overkappingen (bouwwerken, geen gebouwen zijnde met slechts aan één zijde een wand en een dak) zijn uitgezonderd van deze regel. Die mogen dus wel plat worden afgedekt. Dit omdat het afdekken van een overkapping met een schuine kap minder voor de hand ligt en de ruimtelijke impact van deze bouwwerken beperkter is.

Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel op dezelfde plaats. Onder voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken voor de herbouw op maximaal 15 meter afstand van de bestaande woning.

De woning en bijbehorende bouwwerken mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz.. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder

werkplaats, kantoor 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 gebouwen tot een maximum van 60m² 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).

Verder is een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van de woning voor mantelzorg. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouw mogelijkheden. De reguliere bouw mogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. De voorwaarden zien vooral op het uitsluiten van woningsplitsing. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere verstening van het buitengebied leiden want ook bij deze woning zijn weer eigen bijbehorende bouwwerken mogelijk. Het kan ook voor problemen zorgen omdat op die wijze vlak bij agrarische bedrijven een woning van derden kan ontstaan die bij de milieuvergunning problematisch kan zijn.

Artikel 9 Leiding

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande gasleidingen, uitkomend op het gasdistributiestation aan de Schadewijkerweg ten zuidoosten van het plangebied, alsook de riooltransportleiding aan zowel de oost- als westzijde van de N229.

Binnen de beschermingszone van de leidingen mag zonder toestemming van de leidingbeheerder niet worden gebouwd of aangelegd. Voor de in het plangebied liggende hoofdtransportleiding (aangeduid 'hartleiding - gas-1') geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding, en voor de regionale transportleiding (aangeduid 'hartleiding - gas-2') geldt een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

Voor de riooltransportleiding (aangeduid 'hartleiding - riool') geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen voor de bestaande hoogspanningsverbinding. Deze dubbelbestemming ligt over een groot gebied en gaat voor op de onderliggende bestemmingen. Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de verbinding gereserveerd voor de bescherming van de belangen van de hoogspanningsverbinding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 11 Waarde – Archeologie -2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de zones met een hoge archeologische waarde. 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, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat er al een verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

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

1. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
2. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100m² bedraagt.

Artikel 12 Waarde – Archeologie -3

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met hoge verwachtingswaarde. Ook hiervoor geldt een onderzoeksplicht / vergunningplicht ter bescherming van de eventuele archeologische waarden, waarbij de ondergrens voor de vergunningplicht op 500m² en 0,5 m –mv is gesteld.

Artikel 13 Waarde – Archeologie -4

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met middelhoge verwachtingswaarde. Ook hiervoor geldt een onderzoeksplicht / vergunningplicht ter bescherming van de eventuele archeologische waarden, waarbij de ondergrens voor de vergunningplicht op 5000m² en 1 m –mv is gesteld.

Artikel 14 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de uitloper van de Kromme Rijn ten zuiden van de Zeisterweg en ten oosten van de Werkhovenseweg, nabij het gemaal. Een klein gedeelte van de bijbehorende waterkeringszone ligt binnen het plangebied.

Ter bescherming van de waterkerende functie is een beschermingszone opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van de waterbeheerder (HDSR) mag worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 15 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 16 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 mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

In deze bepaling zijn ook regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 17 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 18 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die veelal meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals het landschapstype 'stroomgordel' en '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. Bovendien is rondom het gasdrukmeet- en regelstation (Schadewijkerweg) een 'veiligheidszone' aangeduid waarbinnen geen kwetsbare objecten (15 meter vanaf het gasontvangststation) en beperkt kwetsbare objecten (4 meter vanaf het gasontvangststation) mogen worden toegelaten.

Tevens zijn op deze plaats de monumentaanduidingen (gebouwen) opgenomen. In het plangebied gaat het daarbij uitsluitend om gemeentelijke monumenten ('specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'). De gronden met deze aanduidingen zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van monumenten. Bij het (ver)bouwen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals voor:

- Het met maximaal 10% afwijken van de voorgeschreven maatvoering;
- Het inrichten en gebruik van een woning voor mantelzorg;
- Het realiseren van een buitenrijbaan (paardenbak)
- Het bouwen van gebouwen op minder dan 15 meter afstand van de as van de weg (kan alleen gebruikt worden als een wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf', 'Recreatie' of 'Maatschappelijk' is toegepast als bedoeld in artikel 18);
- Het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (aan huis).

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Met de toepassing van deze regels kunnen de aangegeven bestemmingen binnen de aangeduide wijzigingsgebieden en onder de genoemde voorwaarden in de toekomst door burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Na wijziging maakt de nieuwe gewijzigde situatie deel uit van het bestemmingsplan.

De in dit artikel opgenomen wijzigingsbevoegdheden hebben vooral tot doel om de mogelijkheid te bieden om voormalige agrarische bouwvlakken en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te wijzigen in andere bestemmingen ('Bedrijf', 'Maatschappelijk' en 'Recreatie'). Hiervoor gelden diverse voorwaarden. Aangesloten is bij de regeling zoals die ook voor het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is opgenomen. Omdat de bestemming 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en 'Recreatie' op voorhand niet in het voorliggende bestemmingsplan voorkomt, is hiervoor een specifieke bijlage bij de regels (nr. 2) opgenomen. Na gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid zijn deze regels overeenkomstig van toepassing.

Tevens is hier een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Tot slot bevat dit artikel een algemene wijzigingsbevoegdheid om de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken of aanduidingen te wijzigen, mits de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Artikel 21 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 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 22 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met alleen conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is, hoeven geen exploitatieplannen gemaakt te worden. Uitgangspunt is het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende planologische regimes.

Voor de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen (o.a. binnen de agrarische bestemmingen) hoeven ook geen exploitatieplannen gemaakt te worden. Op het moment dat deze wijzigingsbevoegdheden verder uitgewerkt worden tot concrete wijzigingsplannen, volgt een nieuwe planologische procedure waarbij een exploitatieplan kan worden opgesteld.

Het exploitatieplan wordt dan tegelijk met het wijzigingsplan door het bevoegd gezag, i.c. de gemeenteraad, vastgesteld.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ieder op te stellen exploitatieplan getoetst wordt op financiële haalbaarheid. Of een plan financieel haalbaar is, is afhankelijk van de opbrengsten en het kostenverhaal. Uitgangspunt is dat ieder exploitatieplan financieel haalbaar moet zijn.

Verder komen de kosten voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

De kosten voor de overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (eventuele functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door particuliere initiatiefnemers. Hiervoor zijn of worden anterieure overeenkomsten afgesloten. In beginsel zijn daar geen kosten voor de gemeente aan verbonden.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal overleg gevoerd worden over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld worden.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Vinkenburg' 11 oktober tot en met 22 november 2012 ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Daarnaast heeft op 23 oktober 2012 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan. In totaal hebben zeven insprekers een reactie ingediend. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de maanden oktober en november 2012 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) doorlopen. In totaal hebben acht overlegpartners gereageerd.

In de aparte nota 'Nota inspraakreacties en wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro – Voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg' zijn de inspraakreacties en de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De nota is als bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Als gevolg van de ingekomen reacties is het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vinkenburg' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 maart tot en met 8 mei 2013 (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn in deze periode zes zienswijzen ingediend, die allen ontvankelijk zijn verklaard.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg') als bijlage 3 bij deze plantoelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.