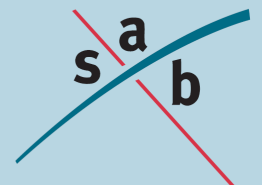


Bestemmingsplan

Werkhovenseweg 16 Werkhoven

Gemeente Bunnik

Datum: 27 oktober 2016
Projectnummer: 150384
ID: NL.IMRO.0312.bpWHVwhvweg16-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Meerwaarde van het plan	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieuaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Flora en fauna	19
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Archeologie	22
4.7	Cultuurhistorie	23
4.8	Water	23
4.9	Bedrijven en milieuzonering	26
4.11	Verkeer en parkeren	28
4.12	Economische uitvoerbaarheid	28
4.13	Duurzaamheid	28
5	Wijze van bestemmen	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Dit bestemmingsplan	31
6	De procedure	33
6.1	Overleg	33
6.2	Zienswijzen	33
6.3	Ambtshalve wijzigingen	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Economische onderbouwing noodzaak bedrijfsontwikkeling
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 4: Notitie waterhuishouding herinrichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Werkhovenseweg 16 te Werkhoven (gemeente Bunnik) is een transportbedrijf gevestigd. Vanwege veranderende wensen in de markt heeft de initiatiefnemer het voornemen een loods te bouwen om goederen overdekt te kunnen op- en overslaan. De loods zal een oppervlakte hebben van 2.500 m² en is bedoeld om de bouwmaterialen die nu op het buitenterrein liggen opgeslagen binnen te kunnen leggen en te laden op de vrachtauto's. De gemeente heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling. In de Collegeagenda 2014-2018 'Binden en bewegen' heeft de gemeente aangegeven open te staan voor (particuliere) initiatieven en gezamenlijk te willen zoeken naar mogelijkheden. Deze ontwikkeling is hier een voorbeeld van. De gemeente geeft aan dat sprake is van maatwerk.

Bovengenoemde ontwikkeling valt buiten de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bunnik, tussen de kernen Odijk en Werkhoven. Rondom het plangebied liggen vooral agrarische gronden en verspreid verschillende burgerwoningen. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth, bewerking: SAB)

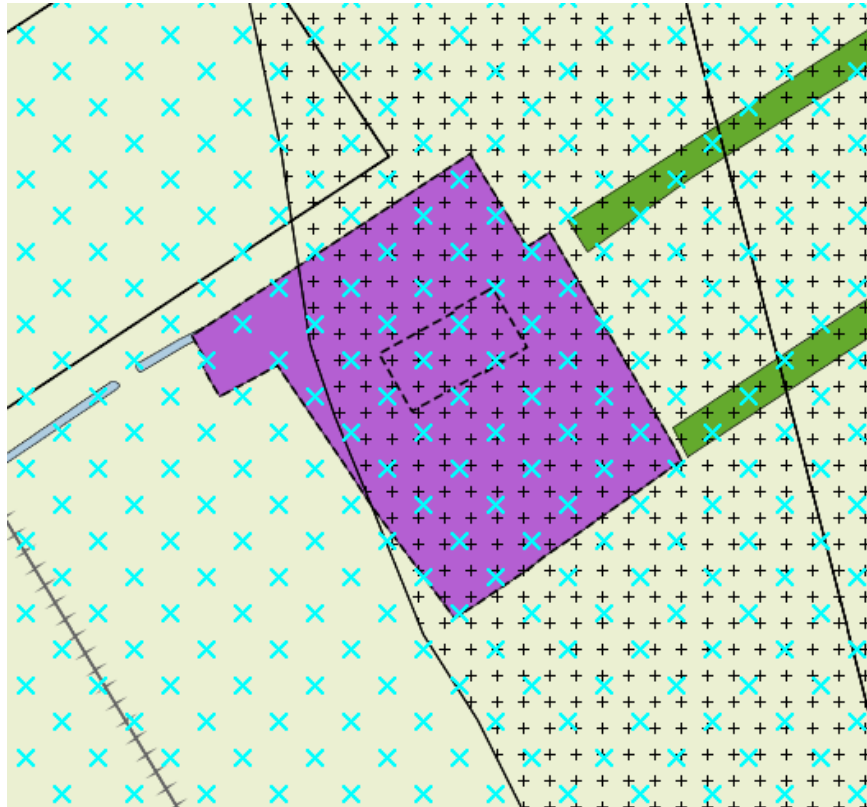


*Globale begrenzing plangebied (groen) met toekomstig bestemmingsvlak bedrijf (paars)
(bron: Google Earth, bewerking: SAB)*

1.4 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik op 24 november 2011.

Op de navolgende afbeelding is het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' ter plaatse van Werkhovenseweg 16

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied deels de bestemmingen Bedrijf, Agrarisch en deels de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4. Daarnaast heeft het plangebied deels de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument en deels de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - 21 (expeditiebedrijf). Het gehele plangebied heeft de gebiedsaanduiding landschapstype stroomgordel.

Ter plaatse van de bedrijfsbestemming mogen twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. De maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen is 829 m². De maximale goothoogte is 4,5 meter en de maximale nokhoogte is 11 meter.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De ontwikkeling valt buiten de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. In de planregels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de bedrijfsbebouwing slechts beperkt mag uitbreiden. De toegestane bebouwing bedraagt 829 m². Dit is inclusief een vergroting van ca. 10%. Dit voldoet niet aan de wensen van de eigenaar, die een nieuwe loods wil bouwen met een oppervlakte van 2.500 m². Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie en de toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 wordt het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de haalbaarheidsaspecten van belang voor het voorliggende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Werkhovenseweg 16 is een transportbedrijf gevestigd. De bebouwing bestaat uit een voormalige boerderij die in gebruik is als woning, kantoor en opslagruimte. Ook staat er een kleine loods/schuur welke wordt gebruikt als werkplaats. Het buitenterrein is voor een groot deel verhard en wordt gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen en de stalling van (vracht)auto's. De aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van 754 m². Deze oppervlakte is onder te verdelen in een kleine loods van 180 m², de monumentale boerderij van ca. 525 m² en een klein bijgebouw.



Huidige loods (bron: Veldhuizen Transport)



Huidig terrein met opslag en parkeerplaatsen personeel (bron: Veldhuizen Transport)

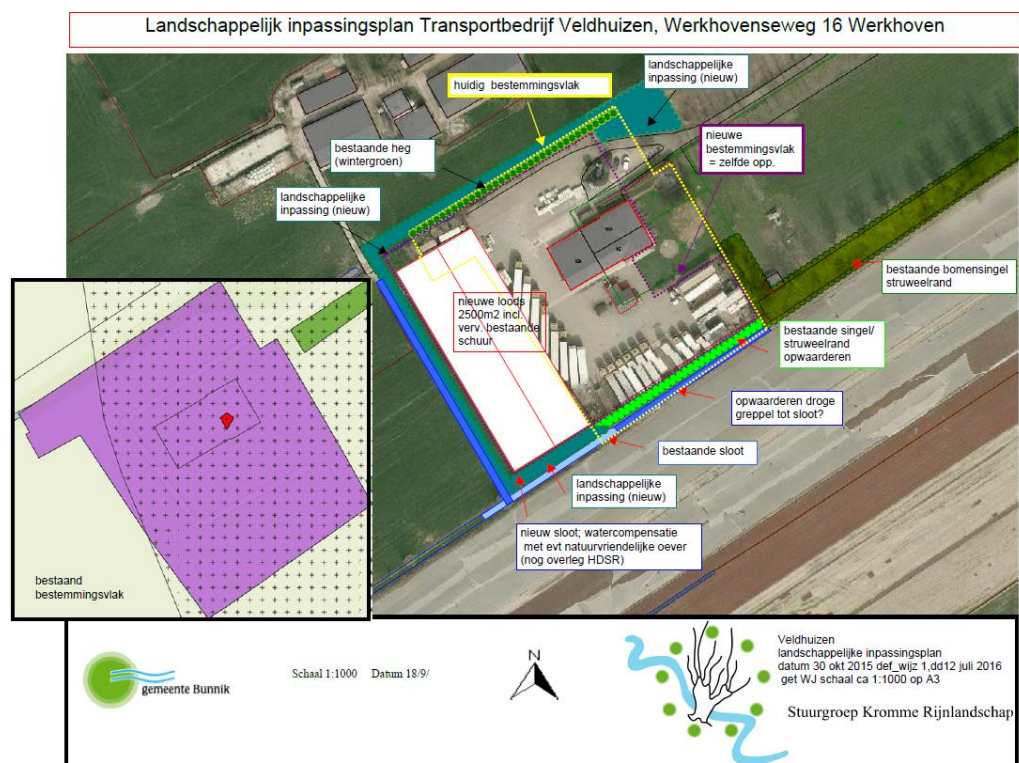
2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens vanwege veranderende wensen in de markt een loods te bouwen om goederen overdekt te kunnen op- en overslaan. De loods zal een oppervlakte hebben van 2.500 m² en is bedoeld om de bouwmaterialen die op het buitenterrein liggen opgeslagen binnen te kunnen leggen en te laden op de vrachtauto's. Het bestemmingsvlak wordt hierbij niet vergroot. Er is enkel sprake van verplaatsing.

Voor de realisatie van de nieuwe loods wordt de bestaande kleine loods gesloopt. De monumentale boerderij blijft behouden. Daarnaast worden zogenoemde ‘sloopmeters’ aangekocht. Elders wordt bebouwing gesloopt alvorens in het plangebied kan worden uitgebreid. De slooplocatie bevindt zich in Cothen in de gemeente Wijk bij Duurstede.

De nieuwe loods wordt landschappelijk ingepast en zal over de gehele breedte van het erf worden gepositioneerd, zodat een zeer compact erf ontstaat. Deze inpassing is hieronder weergegeven en is ook opgenomen in Bijlage 1. Door het aanplanten van een bomenrij langs de breedte van het perceel (noord/zuid) wordt het nieuwe gebouw landschappelijk op een verzorgde wijze ingepast.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats door middel van de bestaande toegangsweg. Daarnaast wordt een nieuwe sloot gerealiseerd ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak en het dempen van een bestaande tertiaire sloot. In de waterparagraaf (paragraaf 4.8) wordt hier verder op ingegaan.



Landschappelijk inpassingsplan (bron: Stuurgroep Kromme Rijnlandschap)

2.3 Meerwaarde van het plan

De bouw van de hiervoor besproken nieuwe loods aan de Werkhovenseweg levert op meerdere manieren een meerwaarde op voor de locatie zelf, de gemeente Bunnik en het gebied van gebiedscoöperatie O-gen (Gelderse Vallei, Utrechtse Heuvelrug en Kromme Rijnstreek):

- In de toekomst vindt geen buitenopslag meer plaats aan de Werkhovenseweg 16. Dit is positief voor de bedrijfsvoering van het transportbedrijf en voor de uitstraling van het bedrijf op de omgeving. Lichte bouwmaterialen kunnen niet meer over het terrein waaien en geluid zal minder ver verspreiden doordat de bedrijfsactiviteiten binnen gaan plaatsvinden. Alle op- en overslag zal in de toekomst inpandig plaatsvinden;
- Er vindt geen uitbreiding plaats van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied en er zullen geen extra verkeersbewegingen ontstaan. Door de andere wijze van werken en opslag zal de hinder voor de omgeving afnemen.
- De nieuwe loods wordt landschappelijk ingepast door het aanplanten van een boomrij langs de breedte van het perceel;
- Een bestaande kleine loods op het terrein wordt gesloopt, terwijl de monumentale boerderij op het terrein behouden blijft;
- Bij de bouw van de nieuwe loods in het plangebied wordt nadrukkelijk ingezet op de meerwaarde in het kader van duurzaamheid door het toepassen van goede isolatie, energiezuinige verlichting (in zowel nieuwbouw als bestaande bouw), duurzame bouwmaterialen en zonnepanelen.
- Ter compensatie van de bouw van de loods aan de Werkhovenseweg 16 wordt op een locatie elders bebouwing gesloopt en wordt het planologisch regime dusdanig aangepast dat er geen bouwmogelijkheden meer worden geboden. De slooplocatie bevindt zich aan de Ossenwaard 15 0001 in Cothen in de gemeente Wijk bij Duurstede. Voor deze locatie wordt tevens de milieuvergunning ingetrokken.



Slooplocatie Ossenwaard 15 0001, Cothen (bron: Google Streetview, oktober 2015)

- Naast de ruimtelijke meerwaarde die ontstaat in het plangebied en op de slooplocatie, levert dit plan bestuurlijke en politieke meerwaarde op. Het plangebied en de slooplocatie bevinden zich in verschillende gemeentes in het gebied van gebiedscoöperatie O-gen: Bunnik en Wijk bij Duurstede. Voor beide locaties wordt door de eigen gemeente een bestemmingsplan voorbereid en vastgesteld. De gemeentes stemmen hun procedures op elkaar af. De ervaringen die beide gemeentes hierbij opdoen kunnen worden ingezet bij toekomstige initiatieven die aan twee kanten van de gemeentegrens spelen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Toetsing

Dit bestemmingsplan staat de verlegging van het bestemmingsvlak ten behoeve van de bouw van een nieuwe loods van een transportbedrijf toe. In het geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient onderbouwd te worden dat dit voorziet in een actuele regionale behoefte. Door een accountant is bepaald dat de uitbreiding van de be-

bouwing noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf. Uit de Discussienota¹ van het college van Burgemeester en Wethouders van Bunnik blijkt dat het transportbedrijf is geworteld in de Werkhovense gemeenschap en dat er binnen de gemeente geen mogelijkheden zijn voor verplaatsing en/of nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied.

Aangezien de ontwikkeling niet past binnen het bestaand stedelijk gebied, moet worden beschreven dat de locatie passend wordt ontsloten. Dit is het geval, zoals ook blijkt uit de beschrijving in paragraaf 2.2. Het perceel wordt via de bestaande toegangsweg ontsloten.

De ontwikkeling hoeft niet nader getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorgenomen plan raakt verder geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie dient ter vervanging van de Structuurvisie Utrecht 2005-2015. Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de tweede partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Behouden en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht wil de kwaliteit van haar landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. 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

¹ Het College van Burgemeester en Wethouders (23 januari 2015), Discussienota Maatwerk Werkhovenseweg 16.

belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

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.

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.

Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied. Een transportbedrijf betreft een stedelijke functie. Uitbreiding hiervan is in beginsel mogelijk tot 20% van de bebouwing. De ontwikkeling in het plangebied betreft geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, maar wel een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, ten behoeve van de optimalisatie van het bedrijfsproces. Bij het principeverzoek dat bij de gemeente Bunnik is ingediend voor deze ontwikkeling is de economische noodzaak voor de uitbreiding van de bebouwing aangetoond. Deze onderbouw is bijgevoegd in bijlage 2. De nieuwbouw wordt daarnaast landschappelijk in de omgeving ingepast. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij de doelstellingen van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de nieuwe structuurvisie hoort ook de herziene versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV is gelijktijdig met de PRS op 4 februari 2013 vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de tweede partiële herziening van de verordening vastgesteld.

De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren.

De 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 langetermijneffecten 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

- 7 Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- 8 Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- 9 Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- 10 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.

In de PRV staat dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. In het algemeen is een uitbreidingsmogelijkheid van 20% voor bestaande niet-agrarische bedrijven toereikend. Van een economische noodzaak is sprake als aangetoond wordt dat de uitbreiding nodig is voor de continuïteit voor het bedrijf.

Toetsing

Het plan is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De bedrijfsactiviteiten in het plangebied worden niet uitgebreid. Wel vindt, vanwege de andere manier van werken die het bedrijf in de toekomst wil toepassen, een uitbreiding van de bebouwing plaats, die in dit geval meer dan 20% bedraagt. De economische noodzaak dient daarom te worden aangetoond. Bij het principeverzoek dat bij de gemeente Bunnik is ingediend voor deze ontwikkeling is de economische noodzaak voor de uitbreiding van de bebouwing aangetoond. De onderbouwing is bijgevoegd in bijlage 2. Met het plan wordt landschappelijke inpassing van de bebouwing verzekerd en er wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid.

Ter compensatie van de bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing vindt aan de Ossenwaard 15 0001 in Cothen (gemeente Wijk bij Duurstede) sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaats. Ook wordt, door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie, planologisch geborgd dat op deze locatie niet opnieuw bebouwing kan worden gerealiseerd. Tevens wordt met het bestemmingsplan voor Ossenwaard 15 0001 landschappelijke inpassing verzekerd. Hiermee wordt een meerwaarde gecreëerd voor het landschap in de regio.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurplan gemeente Bunnik 2007 – 2015*

Het structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015 is op 31 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het structuurplan geeft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode 2007-2015 weer. De nadere uitwerking van dit plan is terug te vinden in verschillende besluiten, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen.

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 en de aanpassing, c.q. het verleggen, van de N229 worden in het structuurplan specifiek benoemd.

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.

Werken

Voor de bedrijven die nu gevestigd zijn in de kern Bunnik biedt het structuurplan ruimte voor een nieuwe locatie gelegen ten zuiden van de A12 en begrensd door de omgelegde N229.

Toetsing

Het plan sluit aan bij het Structuurplan. Binnen de gemeente zijn geen mogelijkheden voor verplaatsing en/of nieuwbouw voor het bedrijf. De in het Structuurplan genoemde ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein nabij de A12 laat nog op zich wachten. Een goed ingepaste en compacte uitbreiding van de bebouwing op de bestaande locatie ligt daarmee voor de hand.

3.3.2 Verevening

De gemeente heeft voor de ontwikkeling in het plangebied besloten medewerking te verlenen aan een maatwerkoplossing.

Op basis van provinciaal beleid is er ruimte om voor niet-agrarische bedrijvigheid eenmalig een uitbreidingsruimte van 20% toe te kennen. De huidige bedrijfsbebouwing in het plangebied heeft een oppervlakte van 754 m², wat betekent dat 150m² aan uitbreidingsruimte kan worden toegekend op basis van provinciaal beleid. De gewenste uitbreidingsruimte bedraagt echter 2.320 m² (2.500 m² voor de nieuwe loods – 180 m² van de bestaande loods die wordt gesloopt).

Om mee te werken aan een maatwerkoplossing voor het transportbedrijf eist de gemeente compensatie. De manier waarop deze compensatie moet plaatsvinden is vastgelegd in het collegebesluit van 31 januari 2015.

Het college geeft aan mee te willen werken aan de maatoplossing voor het plangebied onder de voorwaarden dat:

- 1 De bestaande kleine loods/schuur (werkplaats), met een oppervlakte van 180 m², wordt gesloopt;
- 2 Eenmalig gebruik wordt gemaakt van het oprekken van de beleidsruimte van 10% naar 20% voor vergroting van de bedrijfsoppervlakte van bestaande bedrijven;
- 3 Op de compensatiekavel twee keer zoveel agrarische bedrijfsbebouwing (4.338 m²) of een gelijke oppervlakte aan reguliere bedrijfsbebouwing (2.169 m²) wordt gesloopt;
- 4 De compensatiekavel (slooplocatie) is gelegen binnen het werkgebied van de gebiedscoöperatie O-gen;
- 5 Voor beide locaties gelijktijdig een planologische procedure wordt doorlopen, waarin de afspraken blijvend worden geborgd;
- 6 De ontwikkelingen landschappelijk worden ingepast in overleg met de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap;
- 7 Geen buitenopslag meer plaatsvindt.

Ad 1

De bestaande werkplaats (180 m²) wordt gesloopt.

Ad 2

20% van de bedrijfsoppervlakte van 754 m² (150 m²) aan uitbreidingsruimte is door de gemeente aan de ontwikkeling toegekend op basis van provinciaal beleid.

Ad 3

De compensatielocatie bevindt zich aan de Ossenwaard 15 0001 te Cothen, gemeente Wijk bij Duurstede. Op de compensatielocatie is 2430,9 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig (bron: BAG, november 2015). Op 12 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Bunnik tijdens het Open Huis aangegeven positief te staan tegenover zowel de ontwikkeling in het plangebied als de hoeveelheid sloop die ter compensatie hiervan zal plaatsvinden aan de Ossenwaard in Cothen.

Ad 4

De compensatielocatie aan de Ossenwaard 15 0001 te Cothen (gemeente Wijk bij Duurstede) bevindt zich binnen het werkgebied van de gebiedscoöperatie O-gen (Gelderse Vallei, Heuvelrug en Kromme Rijnstreek).

Ad 5

Voor zowel het plangebied als de slooplocatie wordt een planologische procedure doorlopen. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de nieuwe loods pas mag worden gebouwd als is voldaan aan het gestelde in het principebesluit van het college ten aanzien van verevening: op de slooplocatie (Ossenwaard 15 0001 te Cothen) moet de bebouwing zijn gesloopt en het planologisch regime zijn veranderd. Daarnaast wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten om de sloop te garanderen. Hiermee is voldoende geborgd dat de gewenste verevening zal plaatsvinden.

Ad 6

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in het plangebied is, in overleg met de initiatiefnemer, opgesteld door de landschapscoördinator van de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap.

Ad 7

In de regeling van dit bestemmingsplan is buitenopslag van goederen expliciet uitgesloten.

4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Dit bestemmingsplan betreft de uitbreiding van de bebouwing van een transportbedrijf. Gelet op het feit dat in verband met de ontwikkeling geen nieuwe functie wordt gerealiseerd die gevoeliger is dan de bestaande functie, kan een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

Het project voorziet in de uitbreiding van de bebouwing van een transportbedrijf en het behoud van de bedrijfswoning ter plaatse. Er is geen sprake van een toevoeging van een geluidsgevoelige functie. Toetsing aan de Wgh is daarom niet van toepassing. Een transportbedrijf kan echter wel geluidshinder veroorzaken op omliggende geluidsgevoelige objecten. In de paragraaf bedrijven en milieuzonering (4.9) wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende

deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Sinds 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In het plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. In dit geval betreft het de uitbreiding van de bebouwing van een transportbedrijf. De uitbreiding van de bebouwing zal geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen en vergroot de capaciteit van het bedrijf niet. Dit betekent dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangetoond dient te worden dat in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en overig natuurbeleid (Ecologische Hoofdstructuur) van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.2 Toetsing

Door EcoTierra is in november 2015 een quick scan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 3). Door middel van bronnenonderzoek en een veldbezoek is beoordeeld of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

4.4.2.1 Effecten beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in de EHS of nabij een Natura 2000-gebied. De verwachting is dan ook dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde natuurgebieden.

4.4.2.2 Effecten soorten

Er wordt in het kader van de Flora- en faunawet nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het daadwerkelijke plangebied geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

Vogels

Verblijfplaatsen van vogels met een jaarrond beschermd nest zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Algemeen voorkomende soorten kunnen in potentie broeden in de groenstructuren. Deze groenstructuren dienen buiten het broedseizoen gerooid te worden. Het is van belang om te weten dat de Flora- en faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen hanteert. Het gaat erom of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met augustus (in verband met eventueel aanwezige houtduif). Broedgevallen van weidevogels worden in de directe omgeving van het plangebied niet verwacht. Door de bouw van het bedrijfsgebouw buiten het broedseizoen van weidevogels uit te voeren wordt verstoring op broedgevallen helemaal uitgesloten. Door de ingreep gaan geen weidevogelgebied verloren. Er zijn geen negatieve effecten op vogels te verwachten, mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van streng en strikt beschermde soorten aangetroffen. Er zal geen potentieel foerageergebied van de das verloren gaan. Algemeen voorkomende soorten kunnen gebruik maken van het plangebied en de directe omgeving. Voor deze Tabel 1- soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Wel geldt de zorgplicht. Voorgaande beschouwend zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen vaste voortplantings- of verblijfplaatsen aanwezig. Tevens betreft het plangebied geen significant foerageergebied. Er is voldoende foerageergebied in de omgeving aanwezig. Er is geen essentiële vliegroute aanwezig. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van streng en strikt beschermde soorten aangetroffen. Voor Tabel 1- soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Wel geldt de algemene zorgplicht. Bovenstaande beschouwend zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroepen.

Ongewervelden/ overige soorten

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen. Bovenstaande beschouwend zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande overige soorten.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ingrepen zullen geen negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden. Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen verschillende bronnen. Dit zijn stationaire bronnen (bijv. een chemische fabriek of een LPG-tankstation), mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen) en relevante buisleidingen (bijv. hoge druk aardgasleidingen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans om slachtoffer te worden op een bepaalde plaats (plaatsgebonden risico) en de kans op een groot ongeval met meerdere slachtoffers binnen een groot invloedsgebied (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bevb) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om risico's te verkleinen.

Toetsing

Stationaire risicobronnen

Onderzoek naar de risico's vanwege stationaire risicobronnen en een verantwoording moet plaatsvinden indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de meest relevante risicobronnen (Bevi-bedrijven). Aanvullend moeten veiligheidsafstanden worden aangehouden rondom minder risicovolle bedrijven.

Bij het raadplegen van de risicokaart is gebleken dat er geen stationaire bronnen aanwezig zijn die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is opgenomen op de navolgende afbeelding.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Mobiele risicobronnen

Rondom het plangebied bevindt zich de N229 die is aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van 200 meter. Onderzoek naar de risico's vanwege buisleidingen en een verantwoording moet plaatsvinden indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen op 650 meter van een aardgasleiding. Dit valt buiten het invloedsgebied van circa 430 meter.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Archeologie

Algemeen

Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de wet op de Archeologische Monumentenzorg, waardoor het Verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Toetsing

Ten behoeve van dit plan hebben wij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' geraadpleegd. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling deels plaatsvindt in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'. Binnen deze dubbelbestemming is sprake van een gematigde/middelhoge archeologische waarde en moet een archeologisch onderzoek worden overlegd voordat ingrepen in de bodem met een oppervlakte van meer dan 5000 m² mogen worden gedaan. Hiervan is geen sprake. Een archeologisch onderzoek kan achterwege blijven. In dit

bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' opnieuw opgenomen ter bescherming van eventuele waarden bij toekomstige ingrepen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het landschapstype stroomgordel. In dit gebied is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), landschapselementen, (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied.

Deze kernkwaliteiten worden met de uitbreiding van de bebouwing in het plangebied niet aangetast. In de nieuwe situatie vormt het bouwvlak nog steeds een solitair bebouwingselement binnen het landschap. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande karakteristiek van het landschap. Verder wordt een watergang aangelegd, die aansluit op de omliggende watergangen en goed past in het landschap.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Algemeen

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

IJsselmerengebied

Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water'

In december 2000 is het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Dit is met name nodig om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling. Dit vergt een nieuwe aanpak van het waterbeheer in samenhang met de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt noemt de 'Watertoets' als instrument voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding.

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 waterwinning bereikt. Deze gebieden zijn weliswaar kwetsbaar voor vervuilingen, maar er gelden geen extra milieuregels.

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).

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).

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

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

Toetsing

In het kader van het plan is op 4 juni 2015 overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het waterschap heeft een notitie opgesteld met de belangrijkste waterhuishoudkundige punten die spelen rondom de uitbreiding van de bebouwing van het transportbedrijf. Deze notitie is opgenomen in Bijlage 4.

De notitie beschrijft de gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterschap vraagt bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met volgende waterthema's:

- 1 Peilgebieden en oppervlaktewater huidig watersysteem: in het plangebied ligt een tertiaire watergang, deze wordt deels gedempt. Daarvoor moet een watervergunning worden aangevraagd.
- 2 Toename verhard oppervlak en watercompensatie: in het plan is naast demping van een sloot sprake van een toename van verharding van meer dan 1.000 m² aan verhard oppervlak. Dit dient gecompenseerd te worden. De berekening voor de compensatie is als volgt:

Toename van de verharding in m² * 15% + oppervlakte te dempen sloot = benodigde waterberging in m²

De toename van de verharding betreft de nieuwe loods minus de huidige loods: 2.500m² - 180m² = 2.320m². 15% van deze oppervlakte bedraagt 348m². De oppervlakte van de te dempen sloot bedraagt 30 meter x 1.5 meter = 45 m². De totale benodigde waterberging bedraagt 348 m² + 45 m² = 403 m².

De compensatie wordt ingepast door middel van de verbreding van de huidige sloot aan de zuidzijde van het perceel. Deze sloot wordt met 1 meter verbreed (243 meter * 1 = 243 m². Daarnaast wordt een nieuwe sloot achter de nieuwe loods aangelegd van 80 meter * 2 meter = 160 m². Samen is dit 403 m².

- 3 Riolering: er wordt een gescheiden systeem toegepast, waarbij afvalwater via het riool wordt afgevoerd en regenwater wordt afgevoerd via het aanwezige en aan te leggen oppervlaktewater.
- 4 Vervolgproces: opstellen waterparagraaf en aanvragen watervergunning.

Conclusie

Bij de planontwikkeling is invulling gegeven aan de eisen en aandachtspunten van het waterschap. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. In het plangebied zelf is naast een transportbedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig, daarnaast zijn er in de omgeving meer agrarische en niet-agrarische bedrijven met woningen gelegen waardoor zich een beeld van functiemenging voordoet.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functies in onderhavig plan niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan het transportbedrijf worden gecategoriseerd als 'Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1000 m²'. De grootste richtafstand, in dit geval voor geluid, bedraagt 100 meter. Aangezien sprake is van gemengd gebied, kan deze afstand worden vermindert tot 50 meter. Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen hindergevoelige functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving? In het plangebied worden geen nieuwe hindergevoelige functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet worden onderzocht of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat het transportbedrijf aan de Werkhovenseweg de bestaande activiteiten (opslag en overslag) naar binnen verplaatst. Er is geen sprake van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Met de nieuwe bebouwing gaan geen nieuwe verkeersbewegingen gepaard. De verkeersdruk op de omliggende wegen neemt dus niet toe. Het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden ontsloten via de bestaande oprijlaan die aansluit op de Werkhovenseweg.

Parkeren

Op het eigen terrein zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hier is voldoende ruimte. Er zal geen parkeerdruk op de omgeving worden afgewenteld. Parkeren wordt overigens niet toegestaan binnen de bestemming Bos – Multifunctioneel, waarmee wordt voorkomen dat de daar aanwezige natuur- en landschapswaarden erdoor worden aangetast.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal worden ontwikkeld door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Voor de gemeente verloopt het project kostenneutraal.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Beleid

Rijksbeleid

De rijksoverheid stelt in de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) dat de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten een nationaal belang is. Bestaande en toekomstige belangen moeten goed worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Het aspect duurzaamheid deel uit van dit nationale belang.

Provinciaal beleid

In de provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt een duurzame leefomgeving als een van de voornaamste provinciale belangen genoemd. De provincie streeft naar een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering en ziet een duurzame leefomgeving als een vestigingsfactor. De ambitie van Utrecht is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Het actief ondersteunen van initiatieven voor duurzame energie is onderdeel van het provinciale Ruimtelijke Actieprogramma.

Gemeentelijk beleid

In december 2014 heeft de gemeenteraad het duurzaamheidprogramma “Duurzaam Bunnik” vastgesteld, nadat Uit de evaluatie van het milieubeleidsplan bleek dat het in Bunnik ontbreekt aan concrete plannen op de duurzaamheidsonderwerpen die vallen onder milieu, met name wat betreft klimaat en energie. Bunnik streeft in denken en handelen naar een harmonieus evenwicht tussen economie, gebruik van de aarde en sociale samenhang tussen mensen hier en elders in de wereld. Ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen mogen niet leiden tot negatieve gevolgen voor elders en later.

De gemeente heeft de volgende strategische doelen:

- 1 minder CO₂ uitstoot in eigen gemeentelijke organisatie;
- 2 minder CO₂ uitstoot op Bunniks grondgebied: focus op besparing bij bestaande woningvoorraad door aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen vanuit Energieakkoord;
- 3 meer mensen in een duurzame leefomgeving. meer op effecten van eigen handelen voor elders in de wereld, inzet op preventie;
- 4 meer bedrijven zijn maatschappelijk verantwoord bezig: oppakken met focus op energiebesparing;
- 5 inwoners en bedrijven zijn zich beter bewust van hun verbruik en de besparingsmogelijkheden;
- 6 meer mensen kiezen voor duurzame vormen van mobiliteit.

De gemeente heeft de volgende concrete, operationele doelen:

- 1 In 3 jaar gaat de uitstoot van de gemeentelijke organisatie omlaag met 20%
- 2 De uitstoot van woningen is gedaald met 10% ten opzichte van 2012
- 3 Het merendeel van de Bunnikse bedrijven is actief bezig met maatschappelijk verantwoord ondernemen en/of energiebesparing.
- 4 Het merendeel van de Bunnikers kent het Platform Duurzaam Bunnik

4.13.2 Duurzaamheid in dit bestemmingsplan

In overleg met de Omgevingsdienst regio Utrecht wordt bij de ontwikkeling extra aandacht gegeven aan het aspect duurzaamheid. Dit uit zich in de volgende maatregelen:

- verminderen energievraag: De nieuw te bouwen loods wordt niet verwarmd. Het aanbrengen van goede isolatie zorgt voor een acceptabele temperatuur, zowel in een strenge winter als in een hete zomer. Ook door te kiezen voor energiezuinige verlichting in de nieuwbouw, de bestaande bebouwing en de buitenruimte (bijvoorbeeld ledverlichting) kan snel veel energie bespaard worden;
- duurzaam materiaalgebruik: voor het verminderen van CO₂ uitstoot wordt gekozen voor duurzame materialen, zoals hout met een keurmerk, puingranulaat (gerecycled beton) etc.
- opwekken energie: het nieuwe pand leent zich goed voor opwek met zonnepanelen, zeker ook gezien het jaarlijkse verbruik (ca 33.000 kWh).

De concrete uitwerking van de hiervoor genoemde maatregelen vindt plaats in het kader van de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 *Inleidende regels*. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 *Bestemmingsregels*. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 *Algemene regels*. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 *Overgangs- en slotregels*. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bos - Multifunctioneel' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'.

Bedrijf

Deze bestemming omvat één expeditiebedrijf. In een tabel in de regels is aangegeven wat de omvang van de huidige bebouwing is en in hoeverre deze kan worden uitgebreid. In verband met de bouw van de nieuwe loods is op de verbeelding de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' opgenomen, waar nieuwbouw is toegestaan. Verder is uitsluitend de bestaand bebouwing toegestaan, op de bestaande plaats.

Voor de nieuwbouw van de loods gelden twee voorwaarden:

- 1 de bebouwing moet op een goede manier landschappelijk worden ingepast;
- 2 er dient te worden voldaan aan de eisen van de gemeente ten aanzien van verevening (zie paragraaf 3.3.2). Dit betekent onder meer dat op de slooplocatie (Ossenwaard 15 0001) sloop moet hebben plaatsgevonden en dat ter plaatse van de slooplocatie het planologisch regime moet zijn aangepast, zodat geen bebouwing meer is toegestaan.

In de regels is een nadere eisen regeling opgenomen ten aanzien van het aspect duurzaamheid. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van duurzaamheid, waaronder in ieder geval duurzaam materiaalgebruik, het verminderen van de energievraag en het opwekken van energie worden verstaan.

Bos - Multifunctioneel

In aansluiting op de bestemmingsplansystematiek die is gehanteerd in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is aan de gronden rondom de bedrijfsbestemming, waar de landschappelijke inpassing zal plaatsvinden, de bestemming Bos - Multifunctioneel toegekend. Binnen de bestemming Bos - Multifunctioneel zijn verder de tuinen voor beide bedrijfswoningen aangeduid en geregeld. Ook de bestaande ontsluitingsweg is binnen deze bestemming geregeld.

Waarde - Archeologie - 4

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' opgenomen.

6 De procedure

6.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Bunnik. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Provincie Utrecht. Het waterschap heeft een notitie opgesteld met de belangrijkste waterhuishoudkundige punten die spelen rondom de uitbreiding van de bebouwing van het transportbedrijf. Deze notitie is opgenomen in Bijlage 4. De notitie is tevens verwerkt in paragraaf 4.8 Water. De reactie van de provincie Utrecht heeft niet geleid tot aanpassingen.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Werkhovenseweg 16 Werkhoven' heeft vanaf 29 april 2016 gedurende zes weken (tot en met 9 juni 2016) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Bunnik. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

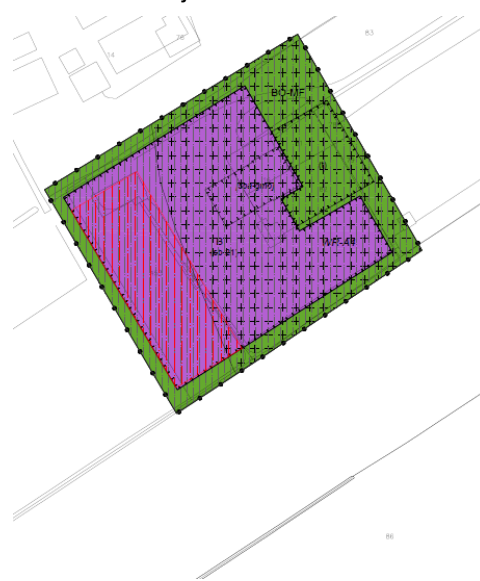
6.3 Ambtshalve wijzigingen

Tijdens deze periode is er aanleiding gezien voor een ambtshalve wijziging. De zone op de plankaart waar de nieuwe schuur mogelijk wordt gemaakt was te klein van omvang voor de beoogde schuur van 2.500 m². Het vlak met de bedrijfsbestemming en het vlak waar de schuur gebouwd mag worden is beperkt uitgebreid in zuidwestelijke richting. De omvang van de landschappelijke inpassing blijft gelijk. De nieuw aan te leggen sloot ligt nu buiten het plangebied, maar kan aangelegd worden binnen de agrarische bestemming van het naastgelegen vigerende bestemmingsplan, en wordt via een anterieure overeenkomst zeker gesteld. De omvang van de nieuw te bouwen schuur wordt niet vergoot, de planregels blijven gelijk.

Op de navolgende afbeeldingen wordt bovenstaande verduidelijkt.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan