

Ruimtelijke onderbouw

Project	<i>Werkhovenseweg 24, Werkhoven</i>
Status	<i>1.3</i>
Projectnummer	<i>21107</i>
Kenmerk	<i>21107.RO</i>
Datum	<i>14 oktober 2022</i>
Auteur	<i>C. Schuchhard LLB</i>
Controle	<i>L.G.A. van Laar MSc BBE</i>



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Vooroverlegplan	4
1.2	Goede Ruimtelijke Onderbouwing	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Geldend bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Bodem	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Geluid	23
4.6	Kabels en leidingen	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Natuur	27
4.9	Verkeer en parkeren	28
4.10	Water	29
4.11	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	30
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	32

1 INLEIDING

In opdracht van de heer A.T. van der Hoeven (hierna: initiatiefnemer) heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van detailhandel in grotendeels niet-streekeigen producten, een vergaderlocatie, een B&B, een theetuin en een burgerwoning ter plaatse van de Werkhovenseweg 24 te Werkhoven. De locatie van de ontwikkeling is lokaal bekend als het perceel van Landrucci. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

1.1 VOOROVERLEGPLAN

Ter voorbereiding op de planologische procedure is op 21 april 2021 een vooroverlegplan ingediend. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bunnik heeft in de vergadering op 11 januari 2022 besloten om in principe in te stemmen met het vooroverlegplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is uitgewerkt binnen de voorwaarden zoals gesteld in het collegebesluit.

1.2 GOEDE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Werkhovenseweg 24 in Werkhoven en heeft de kadastrale gegevens: 106, 490, 491, sectie E van de kadastrale gemeente Werkhoven (gemeentecode: WHV00). De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bunnik, ten noorden van de kern Werkhoven en ten zuiden van de kern Odijk. In de omgeving van de projectlocatie liggen voornamelijk agrarische gronden en verspreid liggende burgerwoningen en een enkel niet-agrarisch bedrijf. In het noorden, westen en zuiden wordt de locatie omsloten door agrarische gronden. Zowel aan de noordwestzijde als aan de zuidoostzijde bevinden zich op iets grotere afstand van de locatie burgerwoningen. In het oosten grenst de locatie aan de parallelweg van de Werkhovenseweg (N229) en de Werkhovenseweg zelf. Via de parallelweg van de N229, die uitkomt op een kruising met de Werkhovenseweg en het Oostromsdijkje vindt de ontsluiting van de projectlocatie plaats. Aan de westzijde is over een grote afstand geen bebouwing aanwezig en bestaan vanaf de locatie zichtlijnen tot voorbij de Achterdijk.

Figuur 1. Luchtfoto huidige situatie, bron: eigen bewerking in QGIS



2.2 PROJECTPLAN

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische activiteiten planologisch om te zetten naar detailhandel in grotendeels niet-streekeigen producten, een vergaderlocatie, een B&B, een theetuin en een burgerwoning aan de Werkhovenseweg 24. De agrarische activiteiten zijn op het perceel de afgelopen tijd afgebouwd tot een meer hobbymatige omvang. In de komende jaren is initiatiefnemer voornemens om de boomgaard die om de woning is gelegen grotendeels te verwijderen. Het perceel zal hierdoor deels meer open in het landelijk gebied gelegen zijn. Doordat de beoogde ontwikkeling niet in een bouwplan voorziet (er vindt geen toename van bedrijfsbebouwing plaats) en het perceel landschappelijk wordt ingepast, wijzigt de uitstraling van het erf enigszins, maar blijft de kwaliteit van de uitstraling van het erf wel behouden en wordt zelfs versterkt.

Naast de agrarische activiteiten is al sinds 2014 een Italiaanse Landgoedwinkel en vergaderlocatie, genaamd 'Landrucci', geëxploiteerd op het perceel. Het bedrijfsgebouw aan de westzijde van de woning is hiervoor destijds ingericht en in gebruik genomen. De Italiaanse Landgoedwinkel heeft een maximum verkoopvloeroppervlakte van 75 m². Ook de omliggende theetuin wordt door Landrucci gebruikt. De "theetuin" bestaat uit de boomgaard bij de winkel en de vergaderlocatie. Hierdoor is een stukje Italië gerealiseerd op het Utrechtse platteland. De meeste producten zijn afkomstig van boeren en kleine familiebedrijven uit Italië. Enkele producten, zoals vruchtensappen, brood en diverse jammen, zijn afkomstig van bedrijven uit de regio. De detailhandel in grotendeels niet-streekeigen producten, vergaderlocatie en de theetuin wenst initiatiefnemer in de toekomstige situatie verder voort te zetten. Het doel is derhalve om deze functies planologisch ook toe te staan. De bedrijfswoning wordt daarbij omgezet in een reguliere woning.

Tevens is initiatiefnemer voornemens om naast deze bestaande activiteiten een Bed & Breakfast (B&B) in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te gaan exploiteren. De bestaande bebouwing biedt hiervoor voldoende mogelijkheden. Bij gebruik van de B&B is sprake van uitwisseling van functies, want de vergaderzaal op de eerste verdieping van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hiervoor gebruikt. In het kader van de vergaderruimte is reeds een pantry en sanitaire ruimte aanwezig.

2.2.1 Landschappelijke inpassing

In het stroomruggen- en kommenlandschap van de Kromme Rijn zijn drie typen landschappen te onderscheiden. De stroomgordel, waar de projectlocatie onderdeel van is, betreft een van de landschapstypen. Dit is een van oudsher overwegend agrarisch landschap met ontginningslinten. De verkaveling is vrij regelmatig gestrekt en kent een afwisseling van open en meer gesloten terreinen. De geslotenheid ontstaat daar waar bosschages, fruitteelt en lintbebouwing aanwezig is. Dit halfopen landschap is kenmerkend. Het bodemreliëf, de landschapselementen en het open landschapsbeeld zijn de te beschermen waarden.

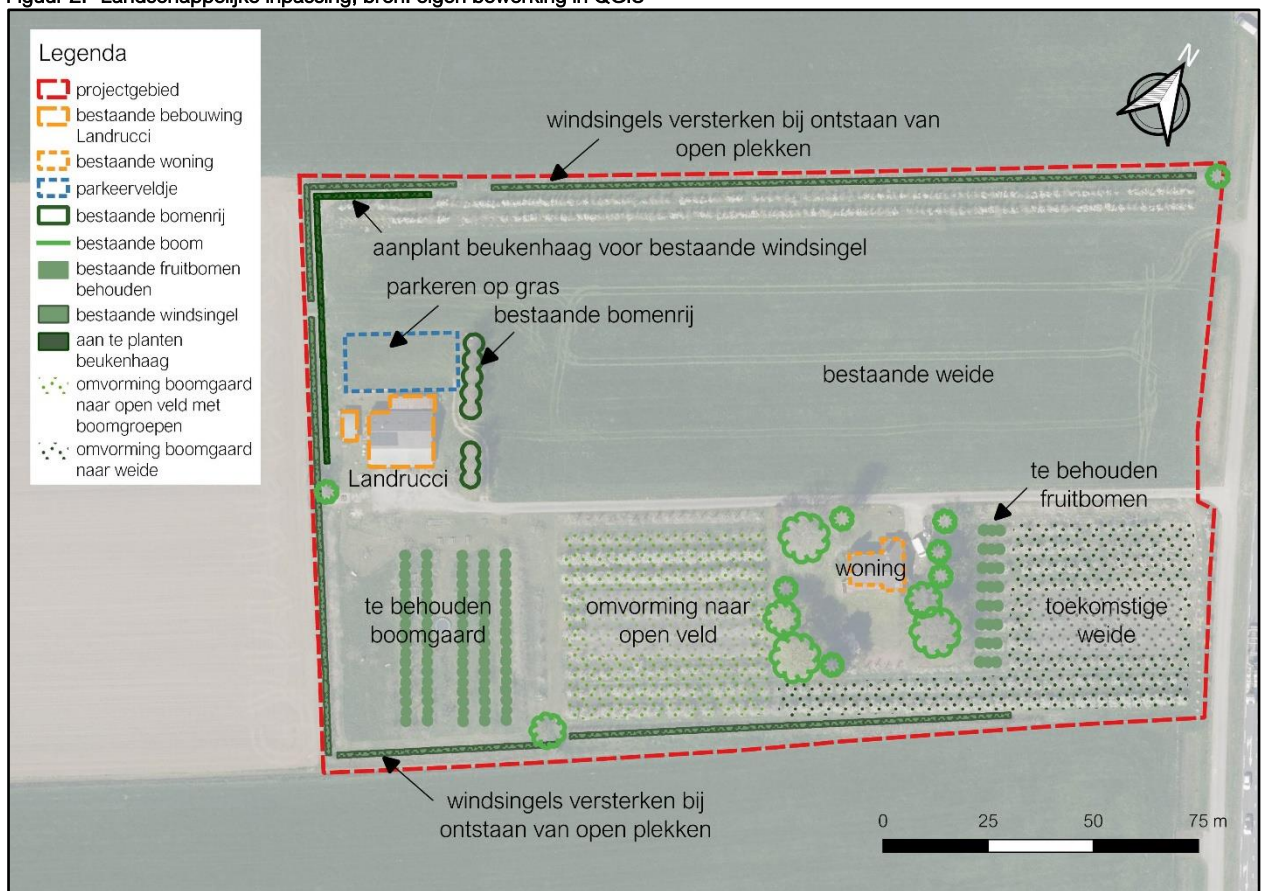
Om de kwaliteiten van het bestaande landschap te behouden en versterken is het van belang te voorkomen dat door een toename van bebouwing het landschap verder verdicht raakt. In onderhavige situatie wordt niet voorzien in een bouwplan. Er vindt derhalve geen toename van (bedrijfs)bebouwing plaats. De fysieke verandering betreft onder andere het deels verwijderen van de boomgaard op de locatie. Deze ontwikkeling zal gefaseerd en op termijn plaatsvinden, afhankelijk van de verkoop van de fruitbomen. Onder andere aan de voorzijde van de woning (oostzijde) blijft een rij fruitbomen behouden. Ook de boomgaard nabij de bestaande bedrijfsbebouwing van Landrucci blijft behouden en zal in de toekomstige situatie blijven functioneren als "theetuin" bij de winkel en vergaderlocatie. Om "een stukje Italië" op het Utrechtse platteland te behouden is de boomgaard in dit deel van het plangebied essentieel. Verder is behoud van de huidige elzenhaag beoogd en blijft de rij berkenbomen aan de noordoostkant van de bedrijfsbebouwing van Landrucci behouden. Achter deze bomenrij en de bebouwing wordt in de bestaande weide geparkeerd. Zie figuur 2.

Aan de zijde van de Werkhovenseweg wordt de voorbijganger geattendeerd op de aanwezigheid van de Italiaanse Landgoedwinkel door middel van twee vlaggenmasten, want vanwege de afstand tot de weg en het aanwezige groen is dit lastig herkenbaar. Doordat de toekomstige situatie verder niet voorziet in een

bouwplan of een herinrichting van het terrein, gaat met de ontwikkeling geen verandering van het bestaande patroon in het landschap gemoeid. Ook zijn geen veranderingen in bestaande watergangen om de locatie voorzien. De landschappelijke inpassing voorziet in de versterking van de bestaande windsingels aan drie zijden van de locatie. Verder is aan de westzijde de aanplant van een beukenhaag voor de bestaande windsingel voorzien.

Het open landschapsbeeld wordt versterkt daar waar de fruitbomen plaatsmaken voor een toekomstige weide. Tussen de woning en de te behouden boomgaard wordt de boomgaard omgevormd naar een open veld met enkele boomgroepen. Eén en ander afhankelijk van de verkoop van de bestaande fruitbomen.

Figuur 2. Landschappelijke inpassing, bron: eigen bewerking in QGIS



2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011” (onherroepelijk, vastgesteld op 24 november 2011). Daarnaast geldt een gerechtelijke uitspraak, welke is vastgesteld op 24 oktober 2012, over het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011” en geldt de “Parapluherziening Buitengebied Bunnik” (onherroepelijk, vastgesteld op 1 november 2018).

Middels de gerechtelijke uitspraak over het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011” zijn een deel van de regels voor de enkelbestemming ‘Bedrijf’ komen te vervallen. Aangezien ter plaatse van de projectlocatie geen gronden zijn aangewezen met de bestemming ‘Bedrijf’, wordt deze gerechtelijke uitspraak verder buiten beschouwing gelaten.

Met de “Parapluherziening Buitengebied Bunnik” is beoogd om, conform de Collegeagenda 2-14-2018 ‘Binden en bewegen’ en de ‘Omgevingsvisie Kromme Rijngebied’, meer flexibilisering en versimpeling te bieden van het gemeentebestuur. Naar aanleiding daarvan zijn de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Bunnik doorgenomen op flexibiliteit en versimpeling. In de parapluherziening zijn de oude regelingen naast de nieuwe regelingen gelegd. De parapluherziening is derhalve wel relevant voor dit project.

De projectlocatie kent, conform het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011” de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding ‘landschapstype stroomgordel’. Ter plaatse van dit gebied is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met bijbehorende kwaliteiten. Zowel ter plaatse van de bedrijfswoning met een deel van de boomgaard, en ter plaatse van de bedrijfsbebouwing zoals in gebruik voor de Italiaanse Landgoedwinkel en de vergaderlocatie, is een bouwvlak opgenomen. Beide bouwvlakken zijn met elkaar verbonden middels een relatietekening. Dit heeft tot gevolg dat de twee bouwvlakken op het perceel aangemerkt worden als één bouwvlak.

Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplankaart, bron: eigen bewerking in QGIS



Toets aan bestemmingsplan

Het doel is om de bestaande situatie planologisch mogelijk te maken. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning wordt daarmee toegestaan. Een burgerwoning is binnen de enkelbestemming ‘Agrarisch’ (artikel 3 van het bestemmingsplan “Buitengebied Bunnik 2011”) niet toegestaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de woning bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

De huidige detailhandelsfunctie in grotendeels niet-streekeigen producten voor de Italiaanse Landgoedwinkel is ook niet toegestaan, aangezien detailhandel binnen de bestemming 'Agrarisch' alleen mag zien op ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten. De producten die worden verkocht in de Italiaanse Landgoedwinkel komen hoofdzakelijk van boeren en kleine familiebedrijven uit Italië. Een klein deel, zoals vruchtensappen, brood en diverse jammen, zijn afkomstig van bedrijven uit de regio. Derhalve betreffen de producten in de winkel slechts voor een klein deel streekeigen producten. Daarnaast is ook het gebruik van de boomgaard bij de winkel en de vergaderruimte als theetuin ten dienste van de winkel en de vergaderlocatie, niet toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is voor een B&B in artikel 3.5.2 opgenomen dat het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning binnen het bouwvlak ondergeschikte nevenactiviteiten kan toestaan in agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder een B&B. In gevolge van de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten is op de projectlocatie geen sprake meer van de mogelijkheid voor het toestaan van een nevenactiviteit bij een agrarische bedrijfsactiviteit. De beoogde B&B is daarnaast in de toekomstige situatie op het perceel niet voorzien in een (voormalige agrarische bedrijfs)woning, een monument of een MIP-pand, maar in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw achter op het erf. De ruimte die geschikt is voor de B&B wordt in de huidige situatie al gebruikt als vergaderruimte. Ook het gebruik van deze ruimte ten behoeve van vergaderingen is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Hoewel de beoogde ontwikkeling niet voorziet in strijdigheden met het bouwen zoals is toegestaan conform de geldende bestemmingsplannen, is het huidige en het beoogde gebruik van de bebouwing op het perceel niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Een planologische procedure is derhalve benodigd om het huidige en beoogde gebruik planologisch toe te staan.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 4. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling op lokaal niveau. Het beleid voor de ontwikkeling van deze locatie wordt overgelaten aan de provincie en gemeente. De nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes staan niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling. Er kan juist gemotiveerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de belangen en prioriteiten uit de NOVI. De ontwikkeling kan namelijk een bijdrage leveren aan nationale belangen, waaronder het bevorderen van de duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het realiseren van een sterke en gezonde stad en regio.

3.1.1.2 Conclusie

De NOVI vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van de 'Romeinse Limes', waardoor thema's als archeologie, landschap, natuur en water een belangrijke rol spelen. De kernkwaliteiten voor Romeinse Limes uit bijlage 8 van het Barro dienen daarbij in acht te worden genomen.

Bijlage 8 Barro Romeinse Limes

De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

Het voorgenomen initiatief staat een bestaande situatie, planologisch toe. Het voorgenomen plan resulteert niet in uitbreiding van de bestaande bebouwing. Een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en de voormalige agrarische bebouwing wordt gebruikt voor detailhandel in grotendeels niet-streekeigen producten, als een vergaderlocatie, een Bed & Breakfast en een theetuin. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes komen niet in het geding.

3.1.2.2 Conclusie

Het relevante regels uit het Barro vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder) is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 juni 2017 een overzichtsuitspraak gedaan over de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de rechtspraak van de Afdeling

bestuursrechtspraak over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen.

Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient getoetst te worden wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het moet dan gaan om een nieuw beslag op de ruimte. Dit is in beginsel het geval als met het bouwplan meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan aanwezig was of kon worden gerealiseerd.

Het voorgenomen initiatief maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. De ontwikkeling bestaat deels uit het planologisch toestaan van een reeds bestaande situatie (de Italiaanse Landgoedwinkel en vergaderlocatie met bijbehorende theetuin) en deels uit het anders gebruiken van de aanwezige bebouwing. Het doel is om de huidige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning en om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tevens te gaan gebruiken als Bed & Breakfast. De Ladder hoeft gezien voorgaande formeel niet doorlopen te worden. Wel bestaat de verplichting om nut en noodzaak van het initiatief aan te tonen. Nut en noodzaak wordt aangetoond door te toetsen aan het relevante beleid van de provincie en gemeente. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2 en 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1.3.2 Conclusie

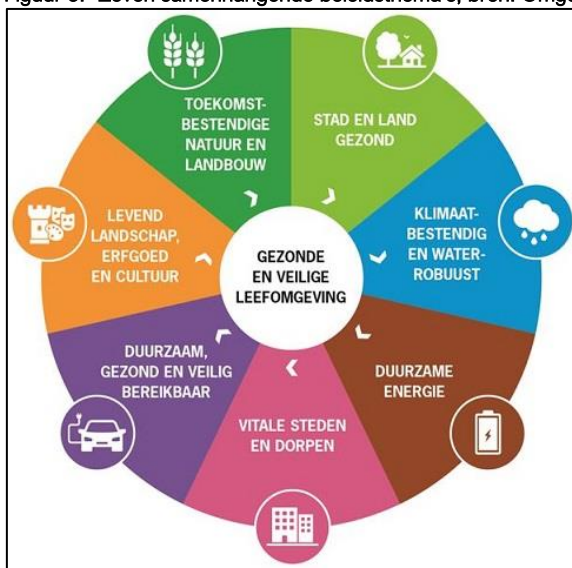
De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft formeel niet te worden doorlopen. Wel bestaat de verplichting om nut en noodzaak van het initiatief aan te tonen. Door te toetsen aan het provinciale en lokale beleid kan aan deze verplichting worden voldaan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld op 10 maart 2021 en is opgesteld vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Via haar ruimtelijke beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in 2050 goed wonen, werken en recreëren is. In de Omgevingsvisie, die opgesteld is op basis van zeven samenhangende thema's, zijn per thema programma's opgenomen die zorgen voor de uitvoering van de hoofdlijnen van het beleid.

Figuur 5. Zeven samenhangende beleidsthema's, bron: Omgevingsvisie provincie Utrecht



Voor het omgevingsbeleid hanteert de provincie Utrecht twee centrale uitgangspunten:

1. *Gebiedsgerichte, integrale en toekomstgerichte oplossingen waarmee Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden blijven of worden versterkt*

De gebiedsgerichte uitwerking en (afspraken om te komen tot) keuzes stemt de provincie af met regionale partijen. Samen met gemeenten, waterschappen en andere partners pakt de provincie de regionale programmering op van woningbouw en werklocaties en mogelijk ook van energie en stedelijke voorzieningen zoals kantoren en retail.

De Utrechtse kwaliteiten zijn de kwaliteiten die belangrijk zijn voor de uitstraling en aantrekkelijkheid van de provincie Utrecht en voor het behoud van een duurzame en veilige leefomgeving. Het gaat om:

- de groene kwaliteiten, zoals natuur, landschap en erfgoed;
- de blauwe kwaliteiten, zoals bodem, water en lucht;
- de rode kwaliteiten, zoals economische ontwikkeling, bereikbaarheid, energie en een vitaal bebouwd gebied;
- de sociale kwaliteiten zoals voorzieningen, sociale samenhang, cultureel aanbod en inclusiviteit.

2. *Concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.*

Voor sommige grote opgaven is veel ruimte nodig, zoals verstedelijking en de energietransitie. Daarom kiest de provincie Utrecht ervoor de schaarse ruimte efficiënt te benutten en functies slim te combineren. Daarbij wordt het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' gehanteerd. Bij uitbreiding wordt gezocht naar grootschalige locaties waar nieuwe ontwikkelingen geconcentreerd en gecombineerd worden.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De provincie legt het accent op de binnenstedelijke opgave en beoogt op die manier de druk op het landelijk gebied te verminderen en de beschikbare ruimte duurzaam te benutten. Uiteraard blijven er ook ontwikkelingen die naar aard en omvang minder passend zijn in een stedelijke omgeving. Voor dergelijke ontwikkelingen bestaat ruimte om in het buitengebied te landen, mits wordt voorzien in een goede ruimtelijke én landschappelijke inpassing. Daarbij dient oog te zijn voor (ten minste) behoud en bij voorkeur versterking van de aanwezige kwaliteit van het landelijk gebied.

De ontwikkeling op de projectlocatie behelst het planologisch mogelijk maken van de bestaande situatie. Daarbij verdwijnt de agrarische bedrijfsactiviteit en wordt de Italiaanse Landgoedwinkel en de vergaderlocatie met bijbehorende theetuin planologisch toegestaan. Verder wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning. Het mogelijk maken van burgerbewoning van een bedrijfswoning op een voormalig agrarisch perceel is geen nieuw fenomeen en het toestaan van deze enkele burgerwoning op de locatie staat het voornemen om het grootste deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren ook niet in de weg. Rondom de projectlocatie is bovendien reeds sprake van diverse woonbestemmingen, zodat gesteld kan worden dat het initiatief aansluit op het bestaande karakter van de directe omgeving.

De Italiaanse Landgoedwinkel en de vergaderlocatie met bijbehorende theetuin zijn in de huidige situatie al aanwezig maar planologisch nog niet toegestaan. De binnenstedelijke mogelijkheden voor deze activiteiten zijn schaars en bieden niet de mogelijkheid om de Italiaanse beleving te realiseren zoals dat aan de Werkhovenseweg 24 is ontstaan. Daarbij komt dat geen extra bebouwing benodigd is voor het exploiteren van deze niet-agrarische activiteiten en de activiteiten bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Het voortzetten van deze activiteiten op de huidige locatie is daarom een logisch gevolg, zonder dat dit in het gedrang komt met het doel zo veel mogelijk binnenstedelijke locaties te benutten.

Het gevolg van de locatie in het landelijk gebied is automatisch dat er oog dient te zijn voor de kenmerken en kwaliteiten van het landschap. De ontwikkeling mag niet tot gevolg hebben dat deze landschappelijke waarden worden aangetast. Door het wegvallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een deel van de boomgaard verwijderd, maar doordat het plan niet voorziet in uitbreiding van de bestaande bebouwing en het

landschappelijk wordt ingepast, behoudt het erf voor een belangrijk deel de huidige uitstraling en wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling een passende invulling voor de locatie betreft met het oog op de kwaliteit van de directe omgeving.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 10 maart 2021 en in werking getreden op 1 april 2021. De interim Omgevingsverordening is een tijdelijke verordening, totdat de Omgevingswet van kracht is. De interim Omgevingsverordening vervangt onder andere de ruimtelijke verordening en de milieuverordening.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Onderstaand wordt ingegaan op de bepalingen uit de interim Omgevingsverordening, voor zover relevant en daarmee niet limitatief zoals van toepassing op de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

Watersysteem

In het kader van het waarborgen van de veiligheid en het voorkomen of beperken van wateroverlast zijn in hoofdstuk 2 van de interim Omgevingsverordening regels opgenomen. De projectlocatie ligt binnen een overstroombaar gebied. Met de beoogde ontwikkeling op de locatie worden geen nieuwe kwetsbare functies toegestaan. De overstromingsrisico's blijven daarmee gelijk aan de huidige situatie.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Op grond van artikel 4.1 uit de Interim Omgevingsverordening dient er wanneer een ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in te worden gaan op de gevolgen van die ontwikkeling voor de verkeersgeneratie en de ontsluiting van het gebied. De projectlocatie ligt aan het provinciaal OV-netwerk, het provinciaal bereikbaarheidsnetwerk en aan het regionaal fietsnetwerk. In paragraaf 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Daar wordt omschreven dat van knelpunten geen sprake is. Een mobiliteitstoets is derhalve niet benodigd.

Natuur

Met het oog op natuurbescherming zijn in hoofdstuk 6 van de Interim Omgevingsverordening regels opgenomen. De projectlocatie ligt niet binnen de Groene contour, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of het Weidevogelkerngebied. Compensatie door aantasting van natuur is derhalve niet aan de orde.

Cultuurhistorie en landschap

Hoofdstuk 7 van de Interim Omgevingsverordening gaat in op cultuurhistorie en landschap, waaronder ook de cultuurhistorische hoofdstructuur. De projectlocatie is onderdeel van de 'CHS – archeologisch waardevolle zone' en de 'uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk gebied'. In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect archeologie en cultuurhistorie. Daarnaast is de projectlocatie onderdeel van het Landschap Rivierengebied. Van negatieve effecten op de kernkwaliteiten van dit landschap is geen sprake. Doordat het plan niet gemoed gaat met bouwwerkzaamheden ontstaat geen strijdigheid met de regels in het kader van het verstedelijkingsverbod, met de archeologisch waardevolle zone of met het landschap. De boomgaard wordt deels verwijderd waardoor het landschap een meer open structuur krijgt. Daarnaast wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing, passend bij de kernkwaliteiten van dit landschap.

Wonen, werken en recreëren

De projectlocatie is onderdeel van het landelijk gebied. In hoofdstuk 9 van de Interim Omgevingsverordening wordt ingegaan op onder andere verstedelijking in het landelijk gebied. Ook ligt de locatie binnen het gebied dat is aangemerkt voor 'Uitbreiding woningbouw en bedrijventerreinen onder voorwaarde mogelijk'. De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie voorziet niet in de uitbreiding van woningbouw of van een bedrijventerrein waardoor geen strijdigheid met de voorwaarden ontstaat.

Voor de projectlocatie is relevant dat deze is gelegen in 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' en zich bevindt buiten het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling betreft het planologisch toestaan van reeds bestaande functies, waaronder de Italiaanse Landgoedwinkel (detailhandel in niet-streekeigen producten). Doordat geen sprake is van het toevoegen van detailhandel die negatieve gevolgen kan hebben op detailhandel op locaties binnen het bestaand winkelgebied, dit blijkt immers uit de periode 2014 tot heden, vormt dit aspect geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Uitbreiding van de bestaande detailhandelsfunctie is niet aan de orde

Verder blijkt dat de projectlocatie nabij een stiltegebied ligt en daardoor zelf onderdeel is van het 'Aandachtsgebied stiltegebied'. In de Interim Omgevingsverordening zijn regels gesteld ter bescherming van de in de provincie aangewezen stiltegebieden. Deze gebieden zijn nodig als tegenhanger van de drukte en bijkomende geluidhinder in en rondom Utrecht. Gelet op de ruime afstand van de projectlocatie tot het stiltegebied en het verdwijnen van de agrarische bedrijfsactiviteiten, maar ook vanwege het feit dat sprake is van een kleinschalige en niet-milieubelastend karakter van de activiteiten, worden geen belemmeringen verwacht.

3.2.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Dit plan is in lijn met de provinciale regelgeving op de diverse onderwerpen. Voor het overige is de ontwikkeling daar niet mee in strijd.

3.2.3 Landschapsbeleidsplan Utrecht 2018-2023

Utrechts Landschap staat voor behoud van biodiversiteit en cultuurhistorie. De provincie streeft naar het versterken van ecosystemen en streeft naar een zo hoog mogelijke kwaliteit van natuur en landschap. Het Beleidsplan 2013-2017 verscheen in een tijd waarin de natuur- en erfgoedwereld in flink in beweging was. Doordat de overheid zich terugtrok werd het een belangrijke opgave om de steun van bedrijven, fondsen en particulieren te laten groeien.

De omschakeling naar duurzame energie, infrastructurele en verstedelijkingsopgaven, maken de druk op het buitengebied hoog. De toename van het aantal recreanten verhoogt de druk op de natuur. Tegelijkertijd groeit de betrokkenheid van Utrechters bij de bescherming van de leefomgeving. In de periode 2018-2023 is het doel om de Utrechtse natuur, het landschap en het erfgoed te blijven ontwikkelen, beschermen en te beheren. De speerpunten uit het beleid zijn als volgt:

Robuust netwerk

- verwerven, veiligstellen;
- beheer en ontwikkeling;
- beschermen en beleven;

Steun Utrechtse samenleving

- dichtbij en betrokken;
- groeiende achterban;
- vrijwilligers;

Deskundigheid inzetten

- belangenbehartiging van natuur en erfgoed;
- actieve inbreng deskundigheid;

Verduurzaming en ontwikkeling

- verkleinen footprint;
- behoud solide financiële basis;
- kennisontwikkeling.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling op de projectlocatie ziet toe op het planologisch toestaan van de bestaande situatie. Hiermee wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. In de komende jaren is initiatiefnemer voornemens om een deel van de boomgaard die om de woning is gelegen te verwijderen. Het deels verdwijnen van de boomgaard zal tot gevolg hebben dat op het perceel meer weidegrond ontstaat. De boomgaard nabij de bestaande bedrijfsbebouwing van Landrucci blijft juist behouden en functioneert als “theetuin” bij de winkel en vergaderlocatie. In de toekomstige situatie is een landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2.1) voorzien.

Doordat de beoogde ontwikkeling verder niet in een bouwplan voorziet, blijft de huidige uitstraling van het erf grotendeels behouden en wordt dit versterkt door de landschappelijke inpassing. Dit plan heeft niet tot gevolg dat de druk op de natuur en het buitengebied verder toeneemt. Door het inpassen van de gewenste bestaande functies op het voormalige agrarische bedrijfsperceel, zonder uitbreiding van de bebouwing, blijft het erf in gebruik en wordt leegstand of verval voorkomen, wat resulteert in behoud en ontwikkeling van het landschap met een functie die bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland.

3.2.3.2 Conclusie

Het Landschapsbeleidsplan legt geen restricties op voor het voorgenomen initiatief.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied

De Omgevingsvisie Kromme Rijngebied is vastgesteld op 30 maart 2017. Met de Omgevingsvisie heeft de gemeente gekozen voor een aanpak waarin vraagstukken uit de samenleving met de verantwoordelijkheden van de overheid het begin van de visie vormen. Dit wijkt af van de traditie om vanuit belangen te denken. De visie is het resultaat van een combinatie van drie uitgangspunten:

1. Vraagstukken

Dit zijn vraagstukken die zijn opgehaald en waar iedereen mee wordt geconfronteerd. Vraagstukken die het gevolg zijn van de snelle en ingrijpende maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn dit ook ambities van mensen in het gebied en de regio.

2. Gebiedskwaliteiten

De kenmerken van het gebied zijn het ‘materiaal’ waarmee wordt gewerkt. Dit zijn bijvoorbeeld de ruimtelijke kwaliteiten van natuur en landschap en de ondernemende cultuur van de mensen in het gebied.

3. Verantwoordelijkheden

Een gemeentelijke overheid heeft bepaalde verantwoordelijkheden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om lopende afspraken waar de gemeente zich aan dient te houden en om de verwachtingen van het bestuur.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen de gebiedskwaliteiten van de Kromme Rijn. De kwaliteitenlijst voor de Kromme Rijn is als volgt:

- Landschapselementen in de weilanden rondom de Kromme Rijn. In het bijzonder rijen met knotwilgen en sloten met rietkragen;
- De loop van de Kromme Rijn met in het bijzonder de zichtbaarheid van de kronkelige loop;
- Oude meanderbochten (tussen Cothen en Werkhoven, bij Werkhoven en in Odijk), vooral waar ze herkenbaar zijn als oude loop;
- Historische dorpsharten aan de rivier en de afleesbaarheid van de oorspronkelijke ligging van de dorpen aan de rivier;

- Interactie met de N229 en in het bijzonder de raakpunten van de Kromme Rijn en N229;
- Hoogteverschillen (oeverwallen) en de zichtbaarheid van die oeverwallen;
- Natuurlijk karakter van de oever en vooral de onbeschoeide plekken;
- De kastelen die direct aan de Kromme Rijn liggen: Beverweerd, Rhijnestein en de locatie van Scherpenburg;
- Afwisselend karakter met haar oevers en stroomruggen door agrarisch gebruik, begeleidende beplantingen, natuuroevers, nevengeulen, bosjes en kernen.

Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling enkel ziet op het planologisch toestaan van een bestaande situatie en er geen mogelijkheden voor extra bebouwing zijn voorzien, blijft het huidige landschap met de bestaande gebiedskwaliteiten intact. In de komende jaren is initiatiefnemer voornemens om de boomgaard die om de woning is gelegen deels te verwijderen. Het deels verdwijnen van de boomgaard zal tot gevolg hebben dat op het perceel meer weidegrond ontstaat. De boomgaard nabij de bestaande bedrijfsbebouwing van Landrucci blijft juist behouden en functioneert als “theetuin” bij de winkel en vergaderlocatie. In de toekomstige situatie is een landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2.1) voorzien. Dit leidt tot een versterking van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

De projectlocatie is grotendeels gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' conform het bestemmingsplan "Buitengebied Bunnik 2011". Gezien het feit de ontwikkeling enkel ziet op het toestaan van het gewenste gebruik ter plaatse van de bestaande bebouwing, zijn geen werkzaamheden beoogd die een negatief effect hebben op de archeologische waarden ter plaatse.

Cultuurhistorie

Via de interactieve kaart van Cultuurhistorie in Utrecht is te zien of de projectlocatie een rijks- of gemeentelijk beschermd monument betreft en of de locatie is gelegen in beschermd stads- en dorpsgezichten. Op de kaart is te zien dat de projectlocatie aan de Werkhovenseweg 24 geen (rijks- of gemeentelijk) monument betreft en ook niet is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hiermee vormt cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.2.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand

tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

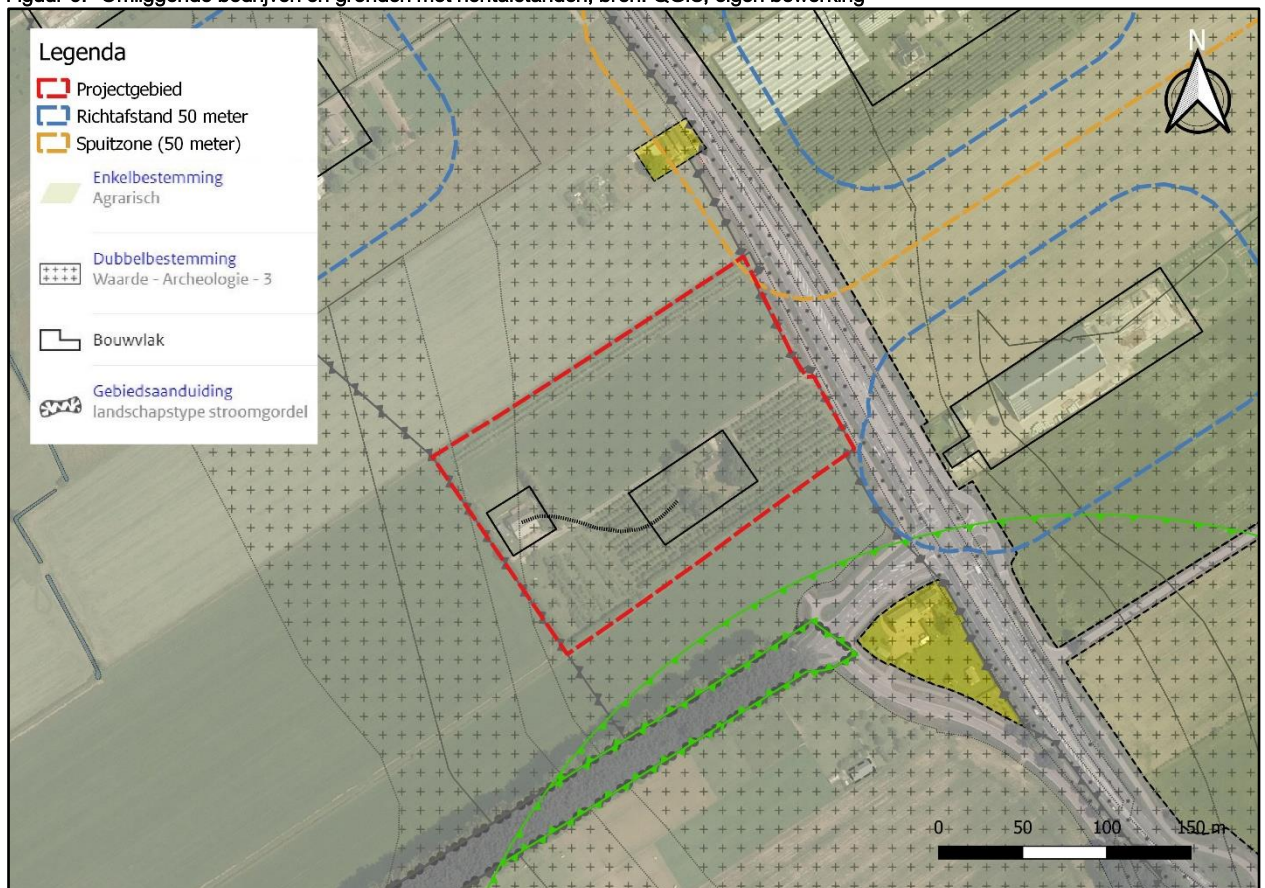
De projectlocatie kent in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen' en 'Agrarisch (met waarden – Landschap)'. De ligging aan de N229 heeft tot gevolg dat de projectlocatie gelegen is langs de hoofdinfrastructuur. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van gemengd gebied. In gevolge van de ligging in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

De beoogde woning is op de projectlocatie reeds toegestaan, maar betreft planologisch een bedrijfswoning en wordt in de beoogde situatie in gebruik genomen als een reguliere woning. Er worden hiermee echter geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Het planologisch toestaan van de Italiaanse Landgoedwinkel, de vergaderlocatie, een theetuin en een B&B resulteert ook niet in het planologisch toestaan van een nieuwe gevoelige functie. De beoogde ontwikkeling resulteert derhalve niet in een (extra) beperking van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

In figuur 6 zijn de omliggende bedrijfspercelen weergegeven voorzien van bijbehorende richtafstanden. Planologisch is uitgegaan van bedrijfsactiviteiten met maximaal milieucategorie 3.2 en een bijbehorende richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. De projectlocatie ligt buiten de richtafstand van deze bedrijfsactiviteiten. Ten noordwesten van de projectlocatie is in de huidige situatie een boomgaard gesitueerd. In een worstcase situatie dient vanaf deze gronden een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden tot gevoelige functies in verband met een mogelijke spuitzone. De projectlocatie raakt deze mogelijke spuitzone, maar de gevoelige functie zoals de woning, ligt op een veel grotere afstand.

In gevolge van de ligging van de projectlocatie buiten de richtafstanden van de omliggende bedrijfsactiviteiten kan worden geconcludeerd dat planologisch geen belemmering optreedt voor deze bedrijven wanneer ter plaatse van de locatie een gevoelige functie wordt opgenomen. Anderzijds kan gesteld worden dat op de projectlocatie sprake is van een verantwoorde afstand tot bedrijven en hierdoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Figuur 6. Omliggende bedrijven en gronden met richtafstanden, bron: QGIS, eigen bewerking



4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BODEM

4.3.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Vanwege het feit dat de ontwikkeling enkel ziet op het planologisch toestaan van een bestaande situatie en er geen bouwwerkzaamheden gemoeid gaan met het plan, is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Met de tijd wordt deels de boomgaard verwijderd die nu op de projectlocatie is gelegen, maar dit kan middels een gesloten grondbalans worden uitgevoerd en leidt vooralsnog niet tot de noodzaak voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

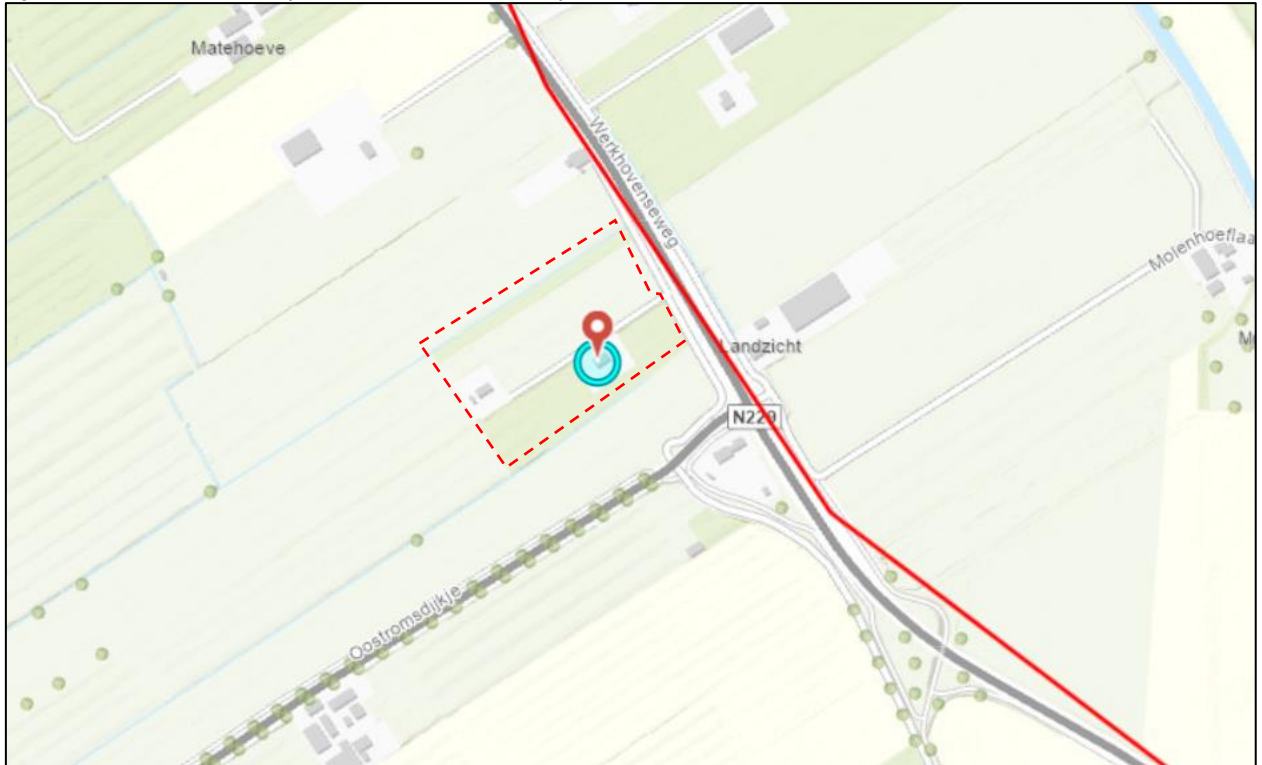
Op de risicokaart (zie figuur 7) is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied wel ligt binnen het invloedsgebied van een nabijgelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De projectlocatie is langs de Werkhovenseweg (N229) gelegen. Conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is het invloedsgebied van een transportroute 200 meter. Hier valt de projectlocatie

binnen. De beoogde ontwikkeling betreft echter het planologisch toestaan van een bestaande situatie. Het groepsrisico neemt daarmee niet toe. Een beperkte motivering van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 7. Uitsnede risicokaart (bron: nederland.risicokaart.nl)



4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 GELUID

4.5.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

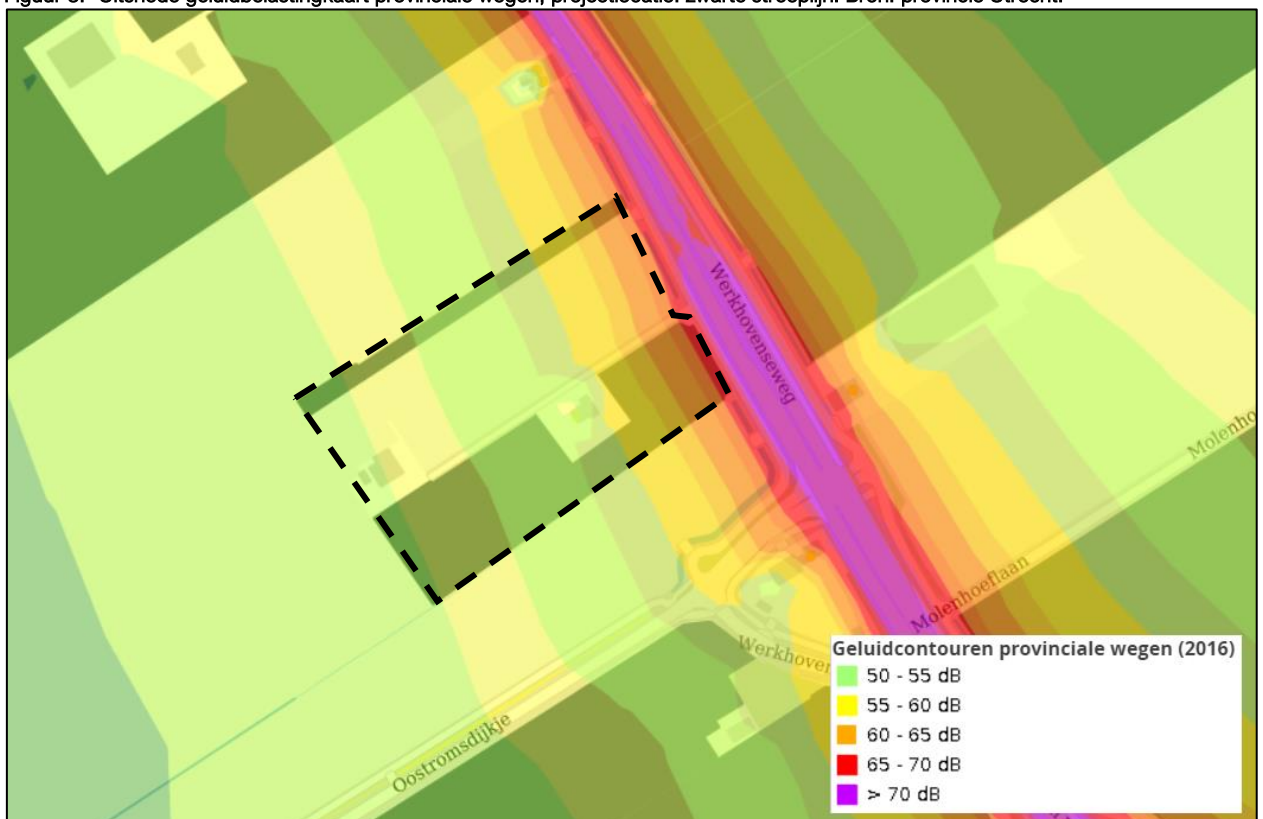
Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat

om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande situatie planologisch mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is de woning op de projectlocatie bestemd als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf, in de toekomstige situatie wordt het gebruik van de woning als een reguliere woning (burgerwoning) toegestaan. Wanneer geluidgevoelige gebouwen in het kader van de Wet geluidhinder, zoals woningen, worden gerealiseerd, dient aangetoond te worden of een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. In de provincie Utrecht is een geluidbelastingkaart (zie figuur 8) beschikbaar waarop de geluidcontouren van provinciale wegen zijn te zien.

Figuur 8. Uitsnede geluidbelastingkaart provinciale wegen, projectlocatie: zwarte streeplijn. Bron: provincie Utrecht.



Op bovenstaande kaart is te zien dat de bestaande woning is gelegen binnen de groene contour (50-55 dB). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor woningen in buitenstedelijk gebied is 53 dB. De bestaande woning is al op de projectlocatie gesitueerd, waardoor geen nieuwe gevoelige functies worden toegevoegd. Akoestisch onderzoek is in het kader van de Wet geluidhinder derhalve niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 KABELS EN LEIDINGEN

4.6.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor giftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De gronden ter plaatse van de projectlocatie zijn, conform het geldende bestemmingsplan, niet aangewezen met een dubbelbestemming ter bescherming van hoogspanningsleidingen. Tevens bevinden zich geen hoogspanningsleidingen of kabels in de nabijheid van de projectlocatie.

4.6.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is het doel om een bestaande situatie planologisch toe te staan. Hiermee wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}. Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 10 maart 2022).

Tabel 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 192969		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	14,1	15,9	8,7
2030	9,5	13,9	7,3
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 NATUUR

4.8.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Soortenbescherming

Met de ontwikkeling wordt de bestaande situatie planologisch toegestaan. Er wordt derhalve geen bebouwing gesloopt of verbouwd. De B&B functie wordt ten opzichte van de huidige situatie toegevoegd en kan worden gerealiseerd zonder een fysieke ingreep ter plaatse van de bestaande vergaderruimte en bijbehorende pantry en sanitaire ruimte. Beschermde soorten die zich in of rondom de bebouwing bevinden, worden daarmee niet gestoord.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 10 kilometer vanaf de projectlocatie. Vanwege de uitspraak van de Afdeling in het kader van de PAS is met betrekking tot de herontwikkeling een AERIUS c.q. stikstof-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat deze ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op habitattoorten in het Natura 2000-gebied (negatief effect is uitgesloten bij een depositie van minder of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar). Er vinden echter geen werkzaamheden plaats, aangezien de bestaande situatie enkel planologisch wordt toegestaan. Een negatief

effect op de omliggende Natura 2000-gebieden kan daarmee worden uitgesloten. Verder is de projectlocatie niet gelegen in of nabij een gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland.

4.8.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 VERKEER EN PARKEREN

4.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Autoparkeernormen

In de 'Nota Parkeernormen gemeente Bunnik' zijn de parkeernormen opgenomen die gelden op de projectlocatie. De parkeerbehoefte voor de woning wordt niet meegenomen in deze beschouwing, aangezien de woning in de huidige situatie al is gevestigd op de locatie en er reeds in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien bij de woning zelf.

Voor de Italiaanse Landgoedwinkel, de vergaderlocatie, de theetuin en de B&B is de parkeerbehoefte berekend. De projectlocatie is gelegen in buitengebied. De parkeernormen van Bunnik zijn de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW. De bebouwing zoals in gebruik voor de Italiaanse Landgoedwinkel en de vergaderlocatie heeft een totale footprint van ca. 165 m². Hiervan is maximaal 75 m² in gebruik ten behoeve van de Italiaanse Landgoedwinkel. De vergaderzaal ligt op de eerste verdieping en heeft een oppervlakte van ca. 62 m². Deze ruimte kan tevens worden gebruikt als B&B (uitwisseling van functies). Dit is in het kader van het parkeeraspect van belang, daar de vergaderlocatie en B&B derhalve niet gelijktijdig in gebruik kunnen zijn. De te verwachte parkeerbehoefte van de vergaderlocatie valt hoger uit in vergelijking met de B&B, waardoor worstcase uitgegaan wordt van de vergaderlocatie. Ten behoeve van de theetuin is geen parkeerbehoefte berekend, daar de theetuin uitsluitend wordt gebruikt door bezoekers van de Italiaanse Landgoedwinkel en de vergaderzaal.

Uit de parkeerkencijfers van CROW blijkt dat de parkeernorm voor de Italiaanse Landgoedwinkel (buurtsupermarkt) hoger is dan de parkeernorm voor de vergaderlocatie (kantoor), derhalve wordt worstcase uitgegaan van een oppervlakte van 165 m² Italiaanse Landgoedwinkel. Uit ervaring van de afgelopen jaren blijkt dat de parkeerbehoefte van de Italiaanse Landgoedwinkel en de vergaderlocatie daarmee inderdaad worstcase berekend is. De parkeerbehoefte voor een Italiaanse Landgoedwinkel van 165 m² in de rest van de bebouwde kom (in het buitengebied is geen parkeernorm beschikbaar) bedraagt gemiddeld 7 (6,8) parkeerplaatsen. In de huidige situatie is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein. De weide naast de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt in de bestaande situatie reeds gebruikt om de benodigde parkeerbehoefte op te kunnen vangen en voorziet in voldoende ruimte.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is eveneens de CROW geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep winkelen – rest bebouwde kom – weinig stedelijk. Overeenkomstig de werkwijze bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de functie met de worstcase verkeersgeneratie. Hoewel sprake is van een Italiaanse Landgoedwinkel, een vergaderlocatie, een B&B en een theetuin is voor de berekening van de verkeersgeneratie worstcase uitgegaan van een Italiaanse Landgoedwinkel van 165 m². De verkeersgeneratie van een Italiaanse

Landgoedwinkel met een oppervlakte van 1650 m² (worst case) bedraagt minimaal 131 en maximaal 216 bewegingen. Gemiddeld komt dit op een verkeersgeneratie van circa 174 bewegingen.

Gezien de ligging aan de N229 kan de bestaande infrastructuur de verkeersaantrekkende werking van de activiteit goed aan. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in het beoogde plan de agrarische activiteiten planologisch worden beëindigd en de bijbehorende verkeersgeneratie daarvan derhalve vervalt.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de parallelweg van de Werkhovenseweg (N229), die speciaal voor de ontsluiting van de projectlocatie is aangelegd. Het verkeer kan hierdoor via een veilige route naar de stoplichten worden geleid en daar via de Werkhovenseweg (N229) op gaan richting de A12. Langs de Werkhovenseweg loopt een fietspad, wat de locatie ook goed bereikbaar maakt met de fiets. Op een afstand circa 12 kilometer is Station Utrecht gelegen. Dit station is met de bestaande lijnbusverbinding te bereiken, waarvan de bushalte op een afstand van circa 750 meter van de projectlocatie is gelegen. De projectlocatie is hiermee zowel met de auto als voor langzaam verkeer goed ontsloten, en met het OV goed bereikbaar.

4.9.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 WATER

4.10.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 9 maart 2022 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat zij geen belang heeft bij de plannen. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet vereist.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is niet gelegen in (de beschermingszone van) een primaire of regionale waterkering. Aan de rand van het projectgebied zelf bevindt zich tertiair oppervlaktewater in de vorm van een droge sloot aan de zuidzijde. Het beoogde initiatief leidt echter niet tot werkzaamheden waardoor het tertiaire oppervlaktewater kan worden verstoord.

Riolering

Aangezien een reeds bestaande situatie planologisch wordt toegestaan, is geen verandering voor wat betreft de riolering voorzien. De bestaande bebouwing is reeds aangesloten op de huidige riolering ter plaatse.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.11.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat het planologisch toestaan van een reeds bestaande situatie. Een dergelijke ontwikkeling kan, gezien aard en omvang, niet worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt op de bijlagen van het Besluit m.e.r. is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht en wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling bestaat uit het planologisch toestaan van de huidige situatie en er derhalve geen sprake is van bouwkosten. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Werkhovenseweg 24 wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Bunnik en initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open. Hiermee wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel om een reeds bestaande situatie, planologisch toe te staan. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan de relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

In deze rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.