

TOELICHTING

VAN HET WIJZIGINGSPLAN

ACHTERDIJK 28 BUNNIK

GEMEENTE BUNNIK

(behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011)

Opdrachtnummer : 99.303
IDnr. : NL.IMRO.0312.wzBNKachterdijk28-va01
Datum : maart 2017
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	8
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
3	BELEIDSKADER	15
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	17
4.1	Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan.....	17
4.2	Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan	18
4.3	Conclusie.....	19
5	RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN.....	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Geluid	21
5.3	Bodem	21
5.4	Bedrijven en milieuzonering	22
5.5	Luchtkwaliteit.....	26
5.6	Externe veiligheid	28
5.7	Water.....	30
5.8	Ecologie	34
5.9	Archeologie.....	35
5.10	Cultuurhistorie	37
6	JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Verbeelding	39
6.3	Regels.....	40
7	UITVOERBAARHEID.....	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41

Bijlage bij toelichting:

1. Milieuadvies Toets Bedrijven & milieuzonering (RO) Achterdijk 28 in Bunnik (Omgevingsdienst regio Utrecht, d.d. 14 december 2015).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Achterdijk 28 te Bunnik was in het verleden sprake van een agrarisch bedrijf. Het betreffende perceel en bijbehorende gronden hebben dan ook een overeenkomstige agrarische bestemming.

Onlangs zijn de gronden en bijbehorende opstallen verkocht. De huidige eigenaren van het perceel oefenen geen agrarisch bedrijf uit en zijn voornemens om in de voormalige agrarische bedrijfswoning te gaan wonen, in eerste instantie in het huidige woongedeelte (voorhuis van de aanwezige boerderij) en in een later stadium wordt ook de aangrenzende deel erbij betrokken. In het verlengde daarvan wordt een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing gesloopt.

De beoogde functieverandering, van agrarisch naar wonen, is onder voorwaarden mogelijk binnen de planregeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. In dit plan is hiervoor een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen, als bedoeld in artikel 32.2.1 en artikel 32.2.3 van de bijbehorende regels.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' en wordt de functiewijziging naar wonen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het voormalig agrarisch bouwperceel aan de Achterdijk 28 in het buitengebied van de gemeente Bunnik, ten zuiden van de kern Bunnik. De locatie ligt aan de zuidzijde van de Achterdijk, nabij de aansluiting met de Tureluurweg, op ongeveer 700 meter ten zuiden van de rijksweg A12. Daarbij wordt opgemerkt dat niet alle gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak zijn aangekocht door de initiatiefnemers. Het zuidwestelijk deel blijft in eigendom van de aangrenzende agrariër. Desalniettemin wordt de plangrens van voorliggend wijzigingsplan wel afgestemd op het gehele agrarisch bouwvlak. Van belang is namelijk dat het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd, omdat anders niet aan de wijzigingsvoorwaarden voldaan kan worden.



*Globale ligging van het plangebied op een luchtfoto
(bron: BingMaps)*

In bijgaande figuren zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Begrenzing plangebied op de Grootstalige Basiskaart Nederland (in grijs /rood) en Kadastrale kaart (in zwart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

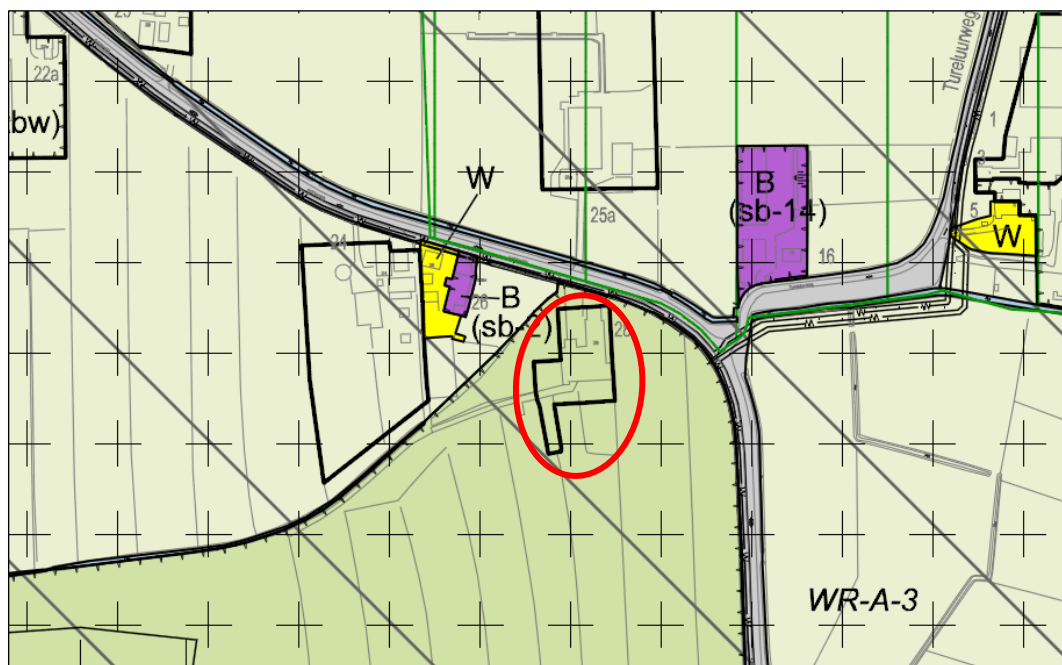
Zoals genoemd, maakt het plangebied van voorliggend wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (vastgesteld d.d. 24 november 2011, Identificatienummer NL.IMRO.0312.bpBNKbuitenge2011-va01).

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende regels.

Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf. Daarbij is het gebied specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - bodemreliëf', met als doel de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende bodemreliëf (afwisseling van hoge en lage delen). Ook andere bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen zijn zonder meer toegestaan.

Alle gebouwen, alsook bijbehorende voorzieningen zoals silo's, mestopslag, paardenbak, etc. dienen daarbij binnen het aangeduide bouwvlak (dikke

zwarte lijn in onderstaande figuur) opgericht te worden. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' in relatie tot het plangebied (rood omcirkeld)

Tevens is er een gebiedsaanduiding op het plangebied van toepassing, te weten 'overig- landschapstype stroomgordel'. Ter plaatse van deze aanduiding is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het aanwezige landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van dit type landschap.

Tot slot heeft een groot deel binnen het plangebied een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (kruisjes op bijgaande figuur) omdat het is gesitueerd in een hoog archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds versterking heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. In hoofdstuk 5.9 wordt nader op de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ingegaan.

In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van Bunnik is reeds aangegeven dat binnen de gemeente situaties voorkomen waarin agrarische bedrijven zullen stoppen. Agrarische bedrijfsgebouwen raken daarbij hun agrarische functie kwijt. In het bestemmingsplan is daarop min of meer

geanticipeerd door een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor nieuwe bedrijfsmatige functies op een voormalig agrarisch bouwvlak (artikel 32.2). Onder nadere voorwaarden, waaronder de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is ook een functiewijziging naar een burgerwoning toegestaan. Zoals genoemd wordt met het onderhavige wijzigingsplan hieraan invulling gegeven.

In het vervolg van deze plantoelichting worden de voorwaarden voor gebruikmaking van deze wijzigingsregels in relatie met de voorliggende plannen nader in beeld gebracht en afgewogen.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de randvoorwaarden uit het moederplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten.

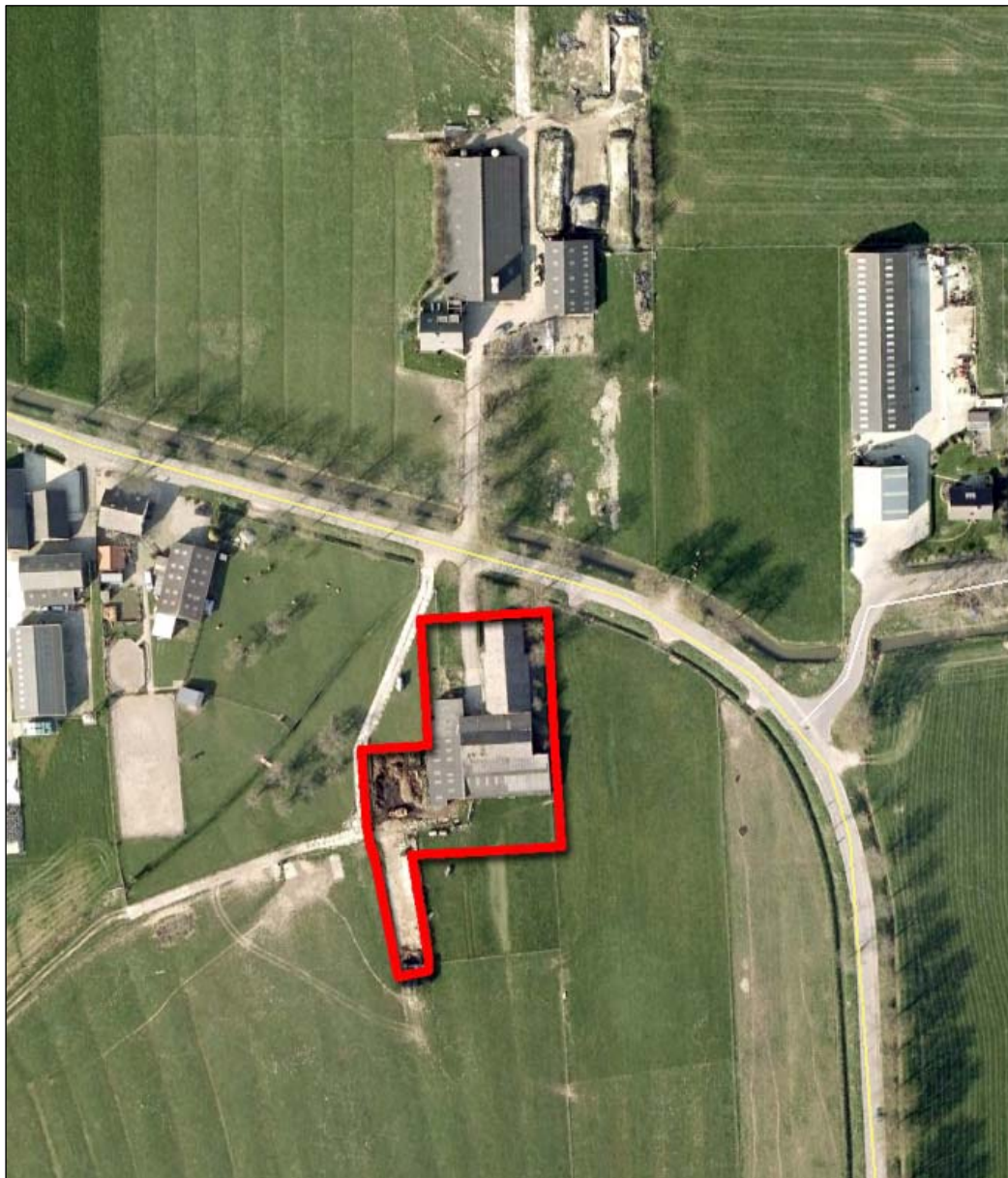
Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Ten slotte komen in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Zoals genoemd in de inleiding van deze plantoelichting heeft het plangebied betrekking op het voormalig agrarisch bouwperceel aan de Achterdijk 28 in het buitengebied van de gemeente Bunnik, ten zuiden van de kern Bunnik. Het gebied heeft een omvang van ca. 0,30 hectare waar in het verleden een agrarisch bedrijf actief was.



Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto (bron: Google Earth)

De (directe) omgeving bestaat in hoofdzaak uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland of akker in gebruik. Op ruim 250 meter ten

noordwesten van het plangebied zijn de agrarische gronden als fruitboomgaard in gebruik.

In de omgeving zijn ook enkele agrarische bedrijven actief, waarbij het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak (behorend bij het melkrundveehouderij bedrijf aan de Achterdijk 24) op een afstand van ca. 70 meter ten westen van het plangebied ligt.

Ook ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de weg (Achterdijk 25a), is een melkrundveehouderij bedrijf aanwezig

Ten westen van het plangebied, op ruim 55 meter van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Achterdijk 26a, is een meubelmaker gesitueerd. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, waarbij het perceel is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2'.

Bovendien zijn er ook diverse burgerwoningen in het gebied aanwezig, onder andere aan de Achterdijk 26.

De aanwezige (bedrijfs)gebouwen op het perceel Achterdijk 28 verwijzen nog wel naar het voormalige agrarisch gebruik.

Zo is er in het noordelijk deel van het perceel, op ongeveer 15 meter uit de wegas van de Achterdijk, een boerderijwoning aanwezig. Het betreft een boerderij uit 1926 met gedetailleerd metselwerk en een zadeldak, welke dwars op de weg staat. Direct daar achter is de oorspronkelijke schuur (de deel) aanwezig, welke met het dak verbonden is aan de boerderij. Het betreft daarmee een gezamenlijke hoofdvorm met een oppervlakte van ca. 290 m². Achter de 'de deel', geclusterd op het achterliggende erf, zijn diverse voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Het betreft een viertal stallen / schuren en een overkapping van verschillende omvang (zie ook figuur op bladzijde 11). De totale oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen bedraagt ca. 770 m².

De erfverharding, vooral aanwezig tussen de verschillende (bedrijfs)gebouwen, bestaat grotendeels uit asfalt en beton. Ook is er op het terrein nog een mestplaat aanwezig voor vaste mest die grotendeels ommuurd is met lage muurtjes.

Overigens is de verharding en bijbehorende opslag in het meest zuidelijk deel van het plangebied, zoals weergegeven in bijgaande luchtfoto, niet meer als zodanig aanwezig.

Verder is er in de huidige situatie al diverse erfbeplanting aanwezig. Zo is er tussen de Achterdijk en de boerderij een siertuin aanwezig, omheind met een lage heg en bestaand uit gazon. Daarin staat een enkele boom. Aan de oostzijde, tussen de boerderij en de erfgrans, is een smalle strook aanwezig waar deels de oude mestput ligt en wat ruimte is voor tuin.

Aan de westzijde van de schuren zijn de gronden als weiland in gebruik, met restanten van een oude hoogstamperenboomgaard. De kavelgrans aan de westzijde loopt met de structuur van het landschap mee. De gebogen lijn is het begin van den Runnenburgsloot die in zuidwestelijke richting steeds meer betekenis krijgt. Langs dit erf is de Runnenburgsloot nog een droge greppel.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het initiatief

Het project heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming, waarna de voormalige boerderijwoning (met aangrenzende deel) als burgerwoning gebruikt kan worden. Belangrijk onderdeel (en voorwaarde) van deze functiewijziging is de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Daarbij is het de bedoeling dat een deel van de bestaande schuren (de zogenaamde hooitas) met een totale oppervlakte van maximaal 150 m² blijft staan.

Voor dit laatste onderdeel, zal, nadat de procedure van het voorliggende wijzigingsplan is afgerond, een binnenplanse afwijkingsprocedure doorlopen worden om het aantal vierkante meters bijgebouwen op een adequate manier te regelen.

2.2.2 Bebouwing

Zoals reeds aangegeven zijn er diverse gebouwen op het perceel aanwezig. De bestaande boerderijwoning (met aangrenzende deel) heeft een oppervlakte van ca. 290 m². Deze blijft gehandhaafd en wordt in de 'nieuwe situatie' gebruikt als een burgerwoning.

Een groot deel van de overige gebouwen op het erf, te weten de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de verbindende overkapping naar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de aangrenzende garage / schuur, worden gesloopt. Uitzondering betreft de bestaande hooitas, het oudste onderdeel van de schuur dat er in 1939 al stond. Deze blijft staan en wordt gerenoveerd. Het betreft in dit kader ruim 620 m² te slopen gebouwen.



Te behouden gebouwen (in blauw) en te slopen gebouwen (in rood) op het perceel Achterdijk 28 te Bunnik:

1. Woning met aangrenzende oude stal / deel: 290 m²
2. Verbindende overkapping: 95 m²
3. Voorm. Hooitas : 150 m²
4. Voorm. koeienstal: 270 m²
5. Voorm. kippenhuur: 215 m²
6. Garage: 40 m²

2.2.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde functiewijziging en de onderbouwing van het bijgebouw van 150 m² is een landschapsplan opgesteld. Zoals genoemd zal voor dit laatste onderdeel, nadat de procedure van het voorliggende wijzigingsplan is afgerond, een binnenplanse afwijkingsprocedure worden doorlopen. Een van de voorwaarden om hiervan gebruik te kunnen maken is een goede landschappelijke inpassing. Hoewel dit dus buiten de strekking van voorliggend wijzigingsplan valt, wordt voor goed overzicht van het uiteindelijke totaalbeeld hier al wel melding van gemaakt.

Aan de hand van een landschapsanalyse voor het perceel Achterdijk 28 zijn door de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap diverse kwaliteiten en uitgangspunten geformuleerd. Dit heeft geresulteerd in een inrichtingsplan voor het betreffende perceel, waarin ook is ingegaan op de landschappelijke inpassing van het geheel.

De belangrijkste aspecten uit dit plan (Landschappelijke uitgangspunten Achterdijk 28 Bunnik, 29 februari 2016) worden hieronder opgesomd.

Kwaliteiten van het erf

- De plaatsing van het erf aan het lint van de Achterdijk en in de openheid van het krommerijnlandschap (stroomrug).
- De herkenbaarheid van het erf als traditioneel boerenbedrijf met bijbehorende componenten als de oorspronkelijke gebouwen met hun maat en schaal en materiaalgebruik, passend in de omgeving.
- De compacte invulling van het erf in haar omgeving.
- Mogelijkheid tot versterken landschapselementen als hoogstamfruit, heggen etc.
- De geomorfologische herkenbaarheid (kavelrichting en vorm) volgens hoogtelijnen en afwatering van het gebied.

Uitgangspunten landschap en groen algemeen

Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.

Daarbij dient gebruik gemaakt te worden van componenten en elementen die in de streek gebruikelijk zijn. Concreet betekent dit dat het gebruik van coniferen niet is toegestaan en bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk tegengegaan moet worden.

Nieuwe landschappelijke hagen of singels met fruitbomen /noten of solitaire bomen zijn gewenst. Deze dienen overwegend in de lengterichting geplaatst te worden. De bestaande singels dienen daarbij gerespecteerd te worden. Dit kan door deze uit te laten groeien tot bomenrijen en/of het struweel dat tussen de bomen aanwezig is te verjongen zodat een gesloten singel ontstaat. Het gebruik van enkele hoogstambomen of een kleine boomgaard kan prima. De keuze voor de soorten hoogstamfruit kan nog nader worden uitgewerkt. Oude fruitrassen uit de streek zijn daarbij zeer welkom.

Indien hagen worden toegepast, dan passen bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn goed in het landschap. Als boom doet in deze streek de walnoot, de es, de iep, de linde, wilg of zomereik het goed. Populieren kunnen ook goed, mits ze de ruimte krijgen.

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

Landschappelijke inrichting van het perceel Achterdijk 28

Noordzijde

Voorgesteld wordt om de voortuin als formele boerentuin in te richten met lage heggetjes van bijvoorbeeld buxus, en typische boerderijplanten als boerensering, ribes, hortensia's, pioenrozen, dahlia's, geraniums en kruiden. Verder wordt gedacht aan een afscheiding (bijv. boerenhek) om naar het weiland te komen.

Oostzijde

De strook naast de boerderij kan als zachtfruit-tuin worden ingericht. Door aan de buitenzijde een heg aan te leggen kan een scheiding tussen erf en weiland gecreëerd worden.

Zuidzijde

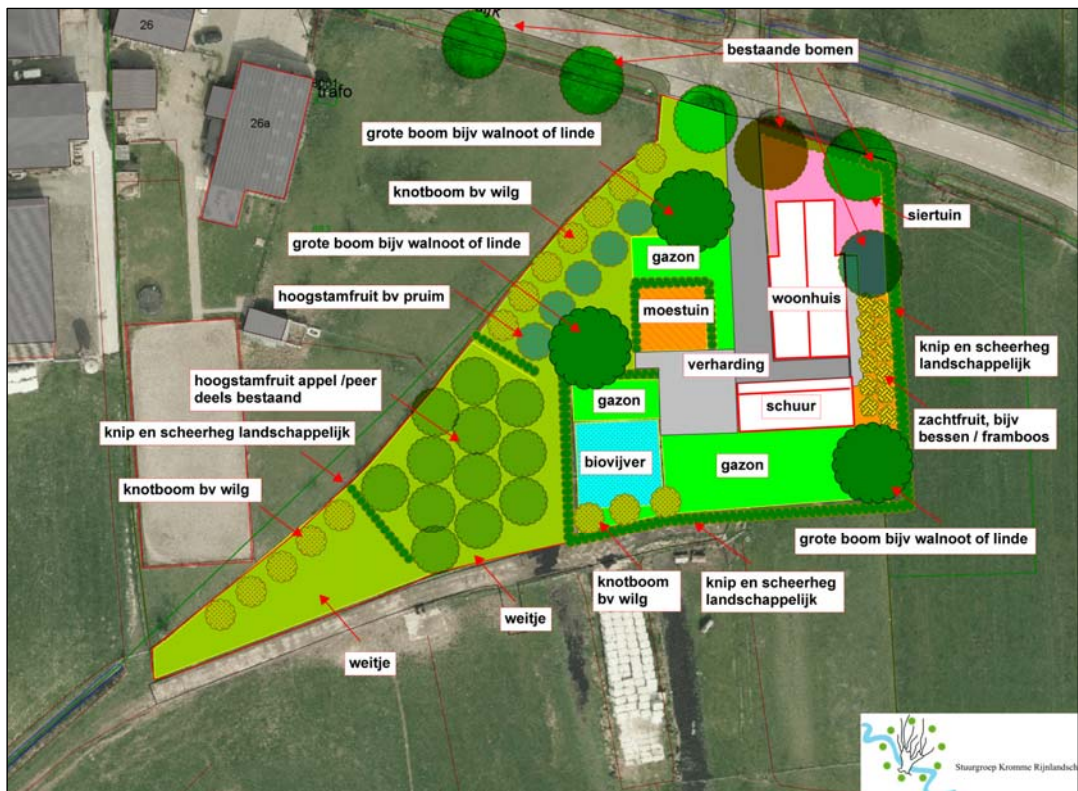
Door op de hoek een grote boom te situeren kan het erf gemarkeerd worden. Te denken valt aan walnoot, linde of populier. Verder kan ook hier de wei of het gezon 'omhegd' worden met een erfscheidingsheg (bijv. haagbeuk of veldesdoorn). Door het toevoegen van een paar knotwilgen kan de erfinrichting en erfgrans geaccentueerd worden. De oude mest-plaat is wellicht om te vormen naar biovijver. Deze vijver kan het dakwater van de boerderij en schuur goed opvangen. Aan de zuidwestzijde kan de hoogstamboomgaard worden aangevuld met nieuwe bomen.

Westzijde

Door een grote boom te plaatsen (bijv. walnoot of linde) kunnen de verschillende functies met elkaar verbonden worden. Ook een moestuin wat dicht bij de woning kan prima. Omhegd met bijvoorbeeld liguster geeft een herkenbaar beeld.

Door langs de perceelgrens nog wat knotwilgen te plaatsen, wordt richting gegeven aan de kavel aan en het begin van de Runnenburgsloot.

In bijgaande figuur (volgende bladzijde) is de beoogde nieuwe indeling van het perceel weergegeven, alsmede de voorgestelde landschappelijke inpassing.



Voorstel nieuwe indeling van het perceel en bijbehorende landschappelijke inpassing
(bron: Landschappelijke invulling 28 Bunnik, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, 29 februari 2016)

3 BELEIDSKADER

Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan waarin een deel van het voormalige agrarisch bouwperceel wordt omgezet naar een woonbestemming. In verband daarmee worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waarbij het de bedoeling is dat een klein deel van de bijgebouwen (een schuur achter de voormalige bedrijfswoning) blijft bestaan.

Het plan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels die daarvoor opgenomen zijn in het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. De beleidsmatige afweging en toetsing van deze wijzigingsbevoegdheid hebben reeds plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van dit moederplan. Daartoe is in het moederplan het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente uitgebreid beschreven. Voor de relevante beleidskaders wordt derhalve verwezen naar het moederplan.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', het zogenaamde moederplan.

4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is om de agrarische bestemming van de gronden ter plaatse te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' (grotere inhoud woning in voormalige boerderij) in verband met agrarische bedrijfsbeëindiging, is opgenomen in artikel 32.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Dit artikel luidt als volgt:

Wijziging naar de bestemming Wonen: grotere inhoud woning in voormalige boerderij

Wijziging naar de bestemming Wonen met een grotere inhoud van een woning in een voormalige boerderij, mits:

- a. uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, mag de inhoud van de woonruimte worden vergroot tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:
 1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
 2. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt.
- b. wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in lid 32.2.1 onder a, b, c, d en f.

De bepalingen in artikel 32.2.1 onder a, b, c, d en f luiden daarbij als volgt:

- a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen de gronden worden aangewezen met de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 19;
- b. de overige gronden binnen het voormalige bouwvlak de betreffende, respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming behouden;
- c. het bepaalde in Artikel 19 (Wonen) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- d. elke wijziging in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak omvat;
- e. (...)
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

a1.

De inhoud van de woonruimte mag worden vergroot tot de totale inhoud van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij mits één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing.

De boerderijwoning stamt uit 1926 en is georiënteerd op de Achterdijk. Direct daar achter is de oorspronkelijke schuur (de deel) aanwezig, welke met het dak verbonden is aan de boerderij. Hierdoor is een gezamenlijke hoofdvorm ontstaan met een oppervlakte van ca. 290 m², welke als één element beschouwd dient te worden.

Bovendien kunnen deze oorspronkelijke gebouwen op het erf (in dit geval de boerderijwoning en de aangrenzende schuur / 'de deel') als herkenbaar en passend in de omgeving worden beschouwd. Dit blijkt ook uit de landschapsanalyse en bijbehorend inpassingsplan zoals dit in paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting is verwoord.

Hiermee wordt aan de wijzigingsvoorwaarde voldaan.

a2.

De inhoud van de woonruimte mag worden vergroot tot de totale inhoud van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt.

Als onderdeel van de functiewijziging zal een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het terrein worden gesloopt, waarbij het de bedoeling is dat de schuur ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning (bestaande hooitas, met een oppervlakte van 150 m²) blijft bestaan. Zoals in paragraaf 2.2.1 van deze plantoelichting is aangegeven zal, nadat het voorliggende wijzigingsplan wordt vastgesteld, ingezet worden op een binnenplanse afwijkingsprocedure om het aantal vierkante meters bijgebouwen (150 m²) op een adequate manier te regelen.

Daarmee wordt ook aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

b / a.

De bestaande woning en de direct aansluitende gronden worden aangewezen met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 19

De woning, alsook de direct aangrenzende gronden, zijn binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. In verband met de beoogde gewijzigde terreinindeling van het perceel, de gewijzigde eigendomssituatie, in combinatie met de locatie en omvang van de gebouwen en de bijbehorende landschappelijke inpassing van het erf, is het bestemmingsvlak 'Wonen' ten opzichte van het voormalige agrarische bouwvlak verkleind. Daardoor resteren er aan de zuidzijde van het voormalige agrarische bouwperceel nog

stroken (wisselend van breedte) die als 'Agrarisch met waarden - Landschap' blijven bestemd.

Aan de wijzigingsvoorwaarde dat de woning en de direct aansluitende gronden worden aangewezen met de bestemming 'Wonen' wordt derhalve voldaan.

b / b.

De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak behouden de betreffende, respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming
Zie onder a.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

b / c.

Het bepaalde in artikel 19 (Wonen) wordt van toepassing verklaard

In artikel 4 van de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan zijn de regels in artikel 19 van het 'moederplan' van toepassing verklaard.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt derhalve voldaan.

Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande schuur ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning met een oppervlakte van in totaal 150 m² via een binnenplanse afwijkingsprocedure mogelijk wordt gemaakt, nadat de procedure van het voorliggende wijzigingsplan is afgerond.

In paragraaf 2.2.1 van deze plantoelichting is hierop al ingegaan.

b / d.

Elke wijziging omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak

De voormalige agrarische bedrijfswoning (inclusief de voormalige) wordt omgezet naar een burgerwoning. Verder zijn er geen woonruimten op het betreffende perceel aanwezig.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

b / f.

de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Verwezen wordt in dit kader naar paragraaf 5.4 (bedrijven en milieuzonering) van deze plantoelichting.

4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

5 RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In het moederplan is hier al uitgebreid aandacht aan besteed.

Als gevolg van de beoogde functiewijziging aan de Achterdijk 28, van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' voor een aantal milieu- en omgevingsaspecten een nadere onderbouwing, c.q. toetsing, plaats te vinden. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

5.2 Geluid

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

5.2.2 *Relatie met het plangebied*

De planlocatie ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidszone behorende bij de spoorlijn Utrecht – Arnhem (400 meter) is niet van toepassing op het plangebied, omdat deze op een grotere afstand ligt.

Bovendien voorziet het plan niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning blijft in dit kader behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Met andere woorden, er wordt geen nieuwe woning toegevoegd, alleen de soort bewoning wijzigt. Ook komt de woning niet dicht bij de weg te liggen. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet nodig.

5.2.3 *Conclusie*

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavig wijzigingsplan.

5.3 Bodem

5.3.1 *Beleid en regelgeving*

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als

blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.3.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan beoogt uitsluitend een functiewijziging van het perceel aan de Achterdijk 28 mogelijk te maken: een deel van het voormalig agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in een woonbestemming.

Op grond van de plannen die voorliggen wordt geen nieuwe woning opgericht. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt in dit kader omgezet naar een burgerwoning. Omdat er dus aan de Achterdijk 28l gewoond wordt (binnen de bedrijfswoning), is er geen reden om te veronderstellen dat de grond ter plaatse niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Bezien vanuit het aspect bodem blijft de functie van de huidige woning namelijk gelijk. Reden is dat namelijk ook een bedrijfswoning wordt aangemerkt als een gevoelige functie.

Bovendien is er binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet- agrarische bedrijvigheid. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Agrarische bedrijvigheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit.

Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee en paarden) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Wet geurhinder en veehouderij

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

Gewasbescherming en Ruimtelijke Ordening

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

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

In het bestemmingsplan dient er in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' een afweging te worden gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstand tussen fruitboomgaarden en woningen van derden. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is dat gebeurd. Daar is in artikel 4.4.3 van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' een afstand van 30 meter voorgeschreven tussen een woning (in het buitengebied) en een fruitboomgaard. Voor woningen in de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter en voor bestaande situaties is in deze bepaling een uitzondering gemaakt, zie onderstaand tekstblok.

4.4.3 Fruitteelt

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

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

(bron: Artikel 4.4.3, bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011')

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging voor het perceel Achterdijk 28, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Tegelijkertijd wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd.

Invloed omgeving op plangebied

Agrarische bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn veehouderijen van derden gelegen, te weten:

- een melkrundveehouderij aan de Achterdijk 24;
- een melkrundveehouderij aan de Achterdijk 25a;
- een varkensbedrijf aan de Achterdijk 30-32;
- een geitenhouderij aan de Tureluur 1.

Om te beoordelen of deze bedrijven als gevolg van de beoogde functiewijziging naar wonen op het perceel Achterdijk 28 in hun bedrijfsvoering worden geschaad, en tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden, is door de Omgevingsdienst regio Utrecht een milieuadvies opgesteld. Dit milieuadvies is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusie worden hieronder weergegeven.

- Binnen de afstand van 50 meter van de bouwblokken van de veehouderijen aan de Achterdijk 24 en 25a worden geen geurgevoelige objecten gesitueerd. Deze veehouderijen met uitsluitend dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld worden dus niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het initiatief;
- De voorgrondbelasting afkomstig van de varkenshouderij aan de Achterdijk 30-32 en de geitenhouderij aan de Tureluur 1, is lager dan de geurnorm van 8,0 ouE/m³ voor niet-concentratiegebieden zoals

opgenomen in de Wgv. Deze voorgrondbelasting is berekend in een worstcase situatie (als één bron geprojecteerd op de rand van beide agrarische bouwblokken);

- De achtergrondbelasting afkomstig van de varkenshouderij aan de Achterdijk 30-32 en de geitenhouderij aan de Tureluur 1, is lager dan de geurnorm van 8,0 ouE/m³ voor niet-concentratiegebieden zoals opgenomen in de Wgv. Deze achtergrondbelasting is berekend in een worstcase situatie (als één bron geprojecteerd op de rand van beide agrarische bouwblokken);
- De veehouderijen Achterdijk 30-32 en Tureluur 1 worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het initiatief;
- Het woon- en leefklimaat op grond van de voorgrondbelasting is redelijk in de vergunde situatie en slecht in de worstcase situatie. Omdat voldaan wordt aan de geurnorm van 8,0 ouE/m³ voor niet-concentratiegebieden zoals opgenomen in de Wgv, kan het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden beschouwd voor het plangebied.
- Het woon- en leefklimaat op grond van de achtergrondbelasting is matig in de worstcase situatie. Omdat voldaan wordt aan de geurnorm van 8,0 ouE/m³ voor niet-concentratiegebieden zoals opgenomen in de Wgv, kan het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden beschouwd voor het plangebied.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Ten westen van het plangebied, op ruim 55 meter van woning, is aan de Achterdijk 26a een meubelmakerij gesitueerd. Dit bedrijf heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', en is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2'. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' valt een dergelijk bedrijf (meubelfabriek) onder bedrijfscategorie 3.2, met een bijbehorende richtafstand van 100 meter. Hoewel de woning op het perceel Achterdijk 28 daarmee op een kortere afstand ligt dan de richtafstand van de VNG-brochure voorschrijft, wordt de meubelmakerij als gevolg van de beoogde functiewijziging niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Reden is dat de woning aan de Achterdijk 28 aangemerkt moet worden als 'bestaande' woning omdat in de huidige situatie de agrarische bedrijfswoning ('woning van derden') dezelfde bescherming geniet ten opzichte van bestaande nabijgelegen bedrijven. Bovendien is op een veel kortere afstand aan de Achterdijk 26 ook al een burgerwoning aanwezig waar het betreffende bedrijf rekening moet houden.

Ook ten oosten van het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft een loonbedrijf aan de Tureluurweg 16.

Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' valt een (agrarisch) loonbedrijf met een bebouwd oppervlak van meer dan 500m² onder bedrijfscategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Omdat dit bedrijf met bijbehorende gebouwen op ruim 90 meter van het plangebied gelegen is, levert dit eveneens geen probleem op.

Spuitzone

Ten behoeve van de beoogde functiewijziging naar de bestemming 'wonen' in dit wijzigingsplan, blijft de beschermingsregeling (de aan te houden afstand tussen een fruitboomgaard en woningen van derden) uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' gelden.

De dichtstbijzijnde agrarische gronden die momenteel als fruitboomgaard in gebruik zijn, liggen op ruim 250 meter ten noorden van de woning binnen het plangebied. Het wijzigen van de bestemming in een woonbestemming levert dus geen belemmering op voor het fruitbedrijf. Bovendien is door deze afstand sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Invloed plangebied op omgeving

De dichtstbijzijnde burgerwoning ligt aan de Achterdijk 26, op ruim 50 meter ten noorden van het plangebied.

Omdat met de voorgenomen functiewijziging van het perceel aan het Achterdijk 28 de agrarische functie (deels) wijzigt in een woonfunctie, levert dit geen belemmeringen op voor de omliggende milieugevoelige functies.

5.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering levert geen belemmering op voor voorliggend wijzigingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Beleid en regelgeving

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

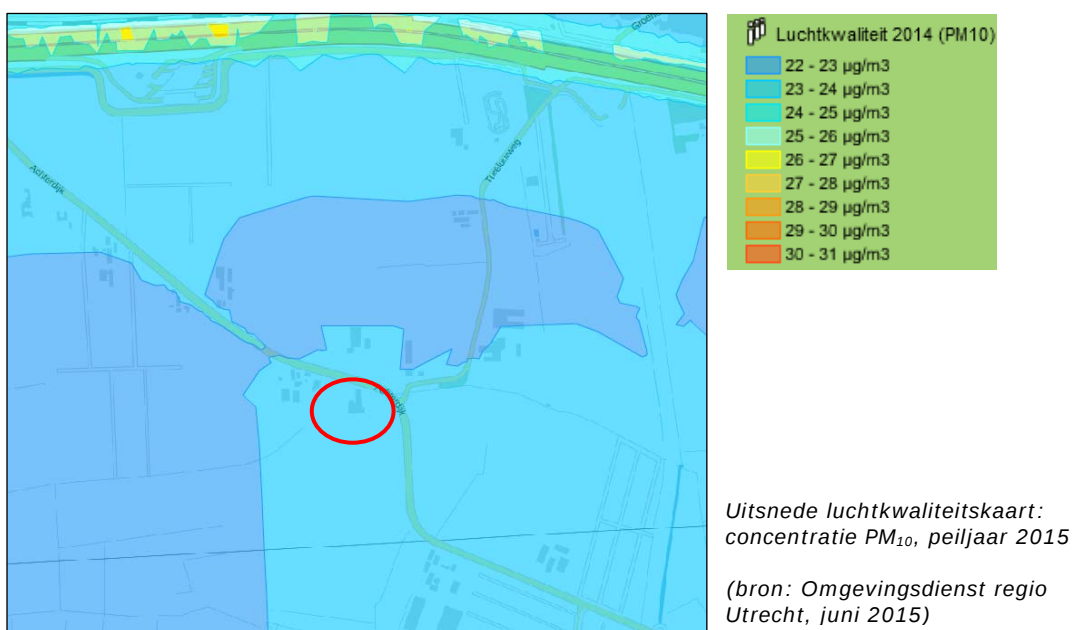
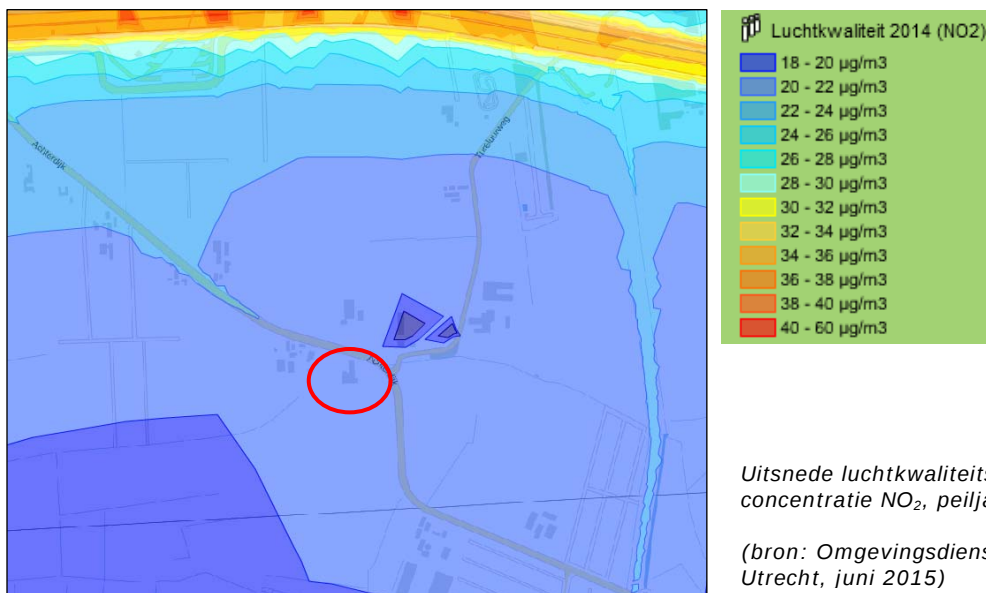
In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

5.5.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In de nieuwe situatie in het plangebied is geen sprake van extra milieubelastende activiteiten ten opzichte van de huidige situatie. De functiewijziging, van de agrarische bestemming naar een woonfunctie, zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is namelijk sprake van een bestaande woning waarin alleen de soort bewoning wijzigt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst regio Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.



Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

5.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's op zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijke kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet, voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen. Laatste is per 1 april 2015 van kracht geworden. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn, zoals hiervoor genoemd, twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten.

Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken.

Beleidskader elektromagnetische straling

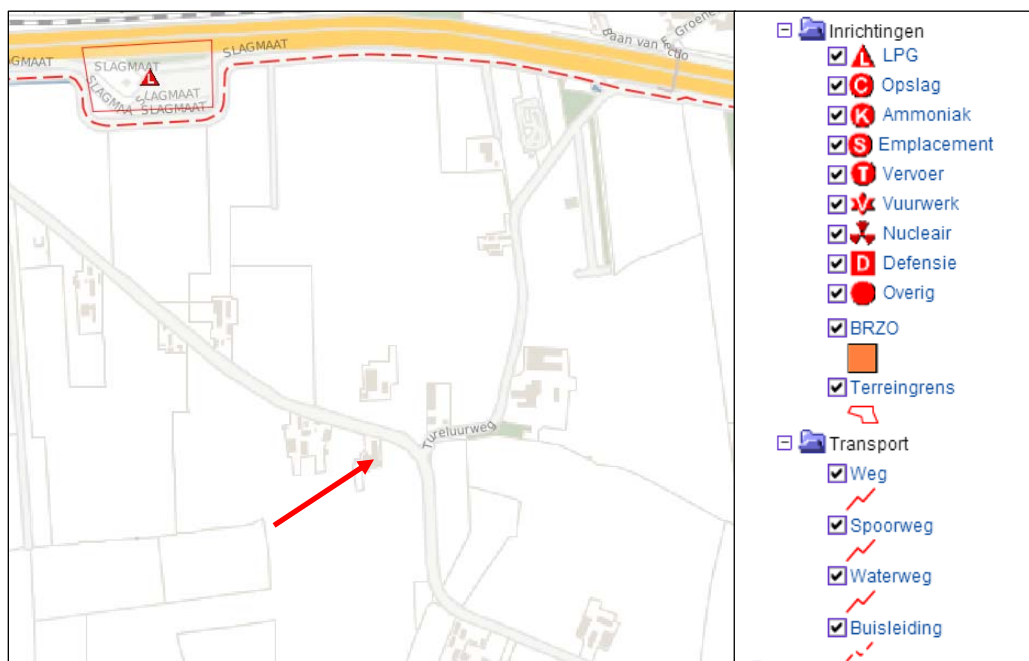
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het ‘Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen’ (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Zendmasten

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



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

Transport gevaarlijke stoffen

De rijksweg A12 is een hoofdtransportroute, waar over ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving geldt dat als een plangebied op een afstand van meer dan 200 meter vanaf het tracé ligt, er in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Dit geldt ook voor het perceel aan de Achterdijk 28, aangezien deze op ca. 700 meter afstand van de rijksweg A12 ligt.

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Het tankstation aan de A12 ligt op ruim 700 meter van het plangebied. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen/Ontplofbare stoffen

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

Bovendien betreft het een bestaande agrarische bedrijfswoning die alleen een andere vorm van bewoning krijgt (burgerwoning in plaats van bedrijfswoning). Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden en/of groepsrisico.

Hoogspanningslijnen en zendmasten

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten. Nabij het plangebied ligt ook geen zendmast (GSM, UMTS e.d.) waarvan de elektromagnetische straling het plangebied zou kunnen beïnvloeden.

5.6.3 Conclusie

Conclusie is dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het wijzigingsplan.

5.7 Water

5.7.1 Beleid, beheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in

samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Bunnik wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overlegproces tussen gemeenten en waterschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds april 2011 heeft het waterschap de digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek te gaan met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.7.2 *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

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

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Grondwaterplan 2008-2013;
- Provinciale Milieuverordening;
- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013, door Provinciale Staten verlengd tot en met 31 december 2015, heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Waterschapsbeleid

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

Het waterschapsbeleid in het plangebied wordt gevoerd door het HDSR. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en het beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor de zuivering van afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel wordt verdund met regenwater.

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

- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij watergangen;
- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij waterkeringen (dijken en kaden);
- toename verhard oppervlak van meer dan 500 m² in stedelijk gebied.

Gemeentelijk

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

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

Een uitgebreidere toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', waarnaar wordt verwezen.

5.7.3 Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er bevinden zich ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied.

Wel liggen er nabij het plangebied, min of meer parallel aan de zuidzijde van de Achterdijk en de westelijke perceelsgrens (Runnenburgsloot), diverse (berm)sloten. Op grond van de interactieve digitale kaart van het waterschap 'Leggers en oppervlaktewater en waterkeringen' betreffen dit zogenaamde tertiaire watergangen met een bijbehorende beschermingszone van 2 m (uit insteek watergang).

Omdat de beoogde planontwikkelingen (herinrichting erf en landschappelijke inpassing) buiten deze beschermingszone plaatsvinden, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Bebouwing en verharding

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven heeft het voormalige agrarisch bouwperceel een omvang van 0,3 hectare. Hiervan is in de huidige situatie ruim 55% verhard. De verharding bestaat uit ca. 1.060 m² bebouwing (bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen). Aan de westzijde van de gebouwen zijn de gronden verhard (grotendeels met beton) ten behoeve van de ontsluiting van het terrein, opslag en logistiek.

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling (gedeeltelijke sloop bestaande bebouwing en het - op termijn- oprichten gereduceerde vervangende bebouwing) neemt het totale oppervlak aan bebouwing in vergelijking met de huidige situatie met ca. 620 m² af. In paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is dit uitgebreid beschreven, waarnaar derhalve wordt verwezen.

Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt deel uit van een zone ter bescherming van het drinkwater, te weten 'beschermingszone drinkwaterwinning'. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Dit betekent onder meer dat functiewijzigingen in deze zones niet mogen leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater voor de waterwinning. Omdat de beoogde functiewijziging naar wonen geen hoger grondwater risico met zich meebrengt dan de geldende bestemming (agrarisch) wordt aan dit principe voldaan.

Bodem en geohydrologie

Op basis van informatie van de bodemkaart (bodemdata.nl) blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de jonge rivierkleigronden, bestaande uit kalkloze poldervaaggronden met in de ondergrond zware klei en een bijbehorende grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt daarbij tussen 80 cm en 140 cm onder het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm onder het maaiveld. Door deze bodemsamenstelling zijn er beperkte mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater.

Riolering

Het plangebied is aangesloten op het openbare (bestaande) rioolsysteem, grenzend aan het plangebied. Naar aanleiding van de beoogde planontwikkeling wijzigt deze situatie niet.

Wateradvies

Bovenstaande uitgangspunten zijn digitaal getoetst (www.dewatertoets.nl). Aan de hand van de ingevoerde gegevens is door de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang) en

volstaan kan worden met een standaard wateradvies. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet immers aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het waterschap: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora- en faunatoets).

5.8.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De Natuurbeschermingswet beschermt drie typen gebieden: natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is het beschermde natuurmonument 'De Raapfhoek' op ruim 1,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Ook maakt het betreffende perceel geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Gelet op de ligging van en afstand tot de beschermde gebieden, alsmede de locatie en de aard van de ingreep in het plangebied (functiewijziging van agrarisch naar wonen), worden er geen (significante) effecten verwacht op de beschermde gebieden.

5.8.3 Soortbescherming

De toets in het kader van de soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de

soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Relatie met het plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging, waarbij de agrarische bestemming in een woonbestemming wijzigt en het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. Als onderdeel van deze wijziging zal een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en (bijbehorende) schuren worden gesloopt. Het gaat daarbij in totaal om 4 gebouwen met een totale oppervlakte van ca. 620 m². Een schuur van 150 m² ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning blijft bestaan. Gezien de huidige constructie van de te slopen gebouwen en het feit dat er ook bestaande gebouwen op het perceel blijven staan, is er geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden. Bovendien wordt het geheel landschappelijk ingepast. Juist dit laatste zorgt voor een verbetering van de ecologische situatie in het gebied. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

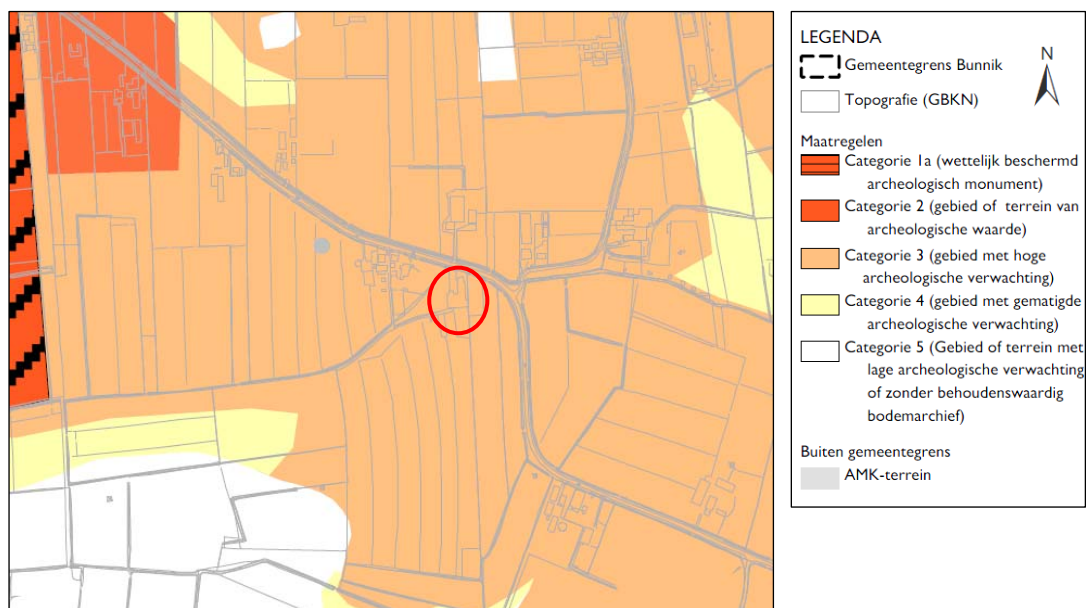
De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten

aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.9.2 Situatie in plangebied

In het moederplan is de locatie van de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied is gesitueerd in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



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

In gebieden of terreinen met een “hoge archeologische verwachting” moet voor bodemingrepen boven de 500 m² en tevens dieper dan 0,5 m onder het maaiveld vooraf een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, als onderdeel van de aanvraag voor omgevingsaanvraag bouwen en de zogenaamde ‘Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’ (de voormalige aanlegvergunning). In het ‘moederplan’ is dit vertaald middels een zogenaamde dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie -3’.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om de huidige agrarische functie om te zetten naar een woonfunctie. In het verlengde hiervan worden diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De woning (met aangrenzende deel) op het perceel blijft in zijn huidige vorm en oppervlakte bestaan. Met andere woorden, er wordt geen nieuwe woning toegevoegd, alleen de soort bewoning wijzigt. Ditzelfde geldt voor de schuur achter de woning (de voormalige hooitas) welke blijft bestaan en wordt verbouwd. Op grond van het ‘moederplan’ is (via afwijking) maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Bovendien is binnen het voormalige agrarische bouwperceel sprake van reeds geroerde grond, aangezien al een groot deel is bebouwd / verhard.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er voorafgaand aan de beoogde werkzaamheden geen archeologisch onderzoek nodig is. Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (hoge archeologische verwachting). De dubbelstemming fungeert in dit kader meer als signaleringsfunctie. De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde functiewijziging niet in de weg.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan, en in het verlengde daarvan een wijzigingsplan, is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor een wijziging naar de bestemming 'Wonen' (grotere inhoud woning in voormalige boerderij) binnen een voormalig agrarisch bouwvlak, zoals opgenomen in artikel 32.2.3 van het moederplan.

De voorgenomen wijziging heeft alleen betrekking op de gronden als onderdeel van het voormalig agrarisch bouwvlak aan de Achterdijk 28 te Bunnik.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en regels dienen te allen tijde 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. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

6.1.2 Digitaliseringvereisten

Omdat het wijzigingsplan na 1 januari 2013 wordt vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012) en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld. Omdat het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is, maar onderdeel gaat uitmaken van het 'moederplan', kan voor de begrippen gebruik worden gemaakt van de begrippen van het moederplan, ook al is dit plan volgens de SVBP2008 is opgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan 'Achterdijk 28 Bunnik' voldoet aan de meest recente digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een woonbestemming binnen een voormalig agrarisch bouwvlak op de gronden behorend bij het perceel Achterdijk 28 te Bunnik, waarbij de verbeelding van het wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan vervangt voor wat betreft de genoemde gronden.

In verband met de beoogde gewijzigde terreinindeling van het perceel, in combinatie met de locatie en omvang van de gebouwen en de bijbehorende landschappelijke inpassing van het erf, is het bestemmingsvlak 'Wonen' ten opzichte van het voormalige agrarische bouwvlak verkleind. Daardoor resteren er aan de zuidzijde van het voormalige agrarische bouwperceel nog stroken (wisselend van breedte) die als 'Agrarisch met waarden - Landschap' blijven bestemd. Op deze gronden is bebouwing niet toegestaan.

De gebiedsaanduiding 'overig - landschapstype stroomgordel' zijn overgenomen uit het moederplan en blijven onverkort van toepassing. Ditzelfde geldt voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – bodemreliëf'. Laatstgenoemde heeft overigens uitsluitend betrekking op de agrarische bestemming.

6.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan van toepassing. De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn (net als het moederplan) afgestemd op de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen':

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Wonen', alsook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3', opgenomen. Omdat de regels uit het moederplan na wijziging onverkort van toepassing zijn, wordt hierna verwezen. Volledigheidshalve zijn de van toepassing zijnde artikelen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' als bijlage bij de regels van het wijzigingsplan gevoegd.

Ditzelfde geldt voor de algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels in hoofdstuk 3. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook hier wordt een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader zal met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst worden afgesloten, waarin afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal.

Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig: het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling en het gegeven dat sprake is van een wijzigingsplan, waarin voor het moederplan al het nodige overleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro is gevoerd, is voor dit plan geen vooroverleg gevoerd.

Daarbij wordt opgemerkt dat de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) middels de digitale watertoets op de hoogte is gebracht (zie hiervoor ook paragraaf 5.7 van deze plantoelichting).

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Achterdijk 28 Bunnik' heeft in dit kader met ingang van donderdag 19 januari 2017 tot en met woensdag 1 maart 2017) het ontwerp-wijzigingsplan 'Achterdijk 28 Bunnik' voor iedereen ter inzage liggen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het voorliggende wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

