

GEMEENTE BUNNIK

WIJZIGINGSPLAN

KORTE ZUWE 2 WERKHOVEN

Opdrachtnummer	: 99.265
ID nr.	: NL.IMRO.0312.wzBNKkortezuwe2-va01
Datum	: februari 2015
Versie	: 6
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 10 februari 2015

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie.....	10
3	BELEIDSKADER	17
3.1	Algemeen.....	17
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	19
4.1	Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan	19
4.2	Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan.....	20
4.3	Conclusie	22
5	RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Geluid.....	23
5.3	Bodem.....	23
5.4	Bedrijven en milieuzonering	23
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Externe veiligheid.....	27
5.7	Water	29
5.8	Ecologie	32
5.9	Archeologie	32
5.10	Cultuurhistorie	34
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	35
6.1	Algemeen.....	35
6.2	Verbeelding	35
6.3	Regels	36
7	UITVOERBAARHEID.....	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Korte Zuwe 2 te Werkhoven was in het verleden sprake van een agrarisch bedrijf. Het betreffende perceel heeft dan ook een overeenkomstige agrarische bestemming.

Anno 2014 is er echter geen sprake meer van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering, maar van een zakelijke dienstverlening-/opslag-/ambachtelijk bedrijf.

De eigenaar wenst de agrarische bestemming te beëindigen en in de plaats daarvan een bedrijfsbestemming voor zakelijke dienstverlening- / opslag- en ambachtelijk bedrijf.

Het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging is mede ingegeven vanuit een handhavingstraject vanuit de gemeente.

De functieverandering is onder voorwaarden mogelijk binnen de planregeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

In het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is met deze en soortgelijke mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden. In dit plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de realisatie van een bedrijfsbestemming mogelijk te maken.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en wordt beoogd om de realisatie van het zakelijke dienstverlening-/opslag-/ambachtelijk bedrijf planologisch-juridisch mogelijk te maken.

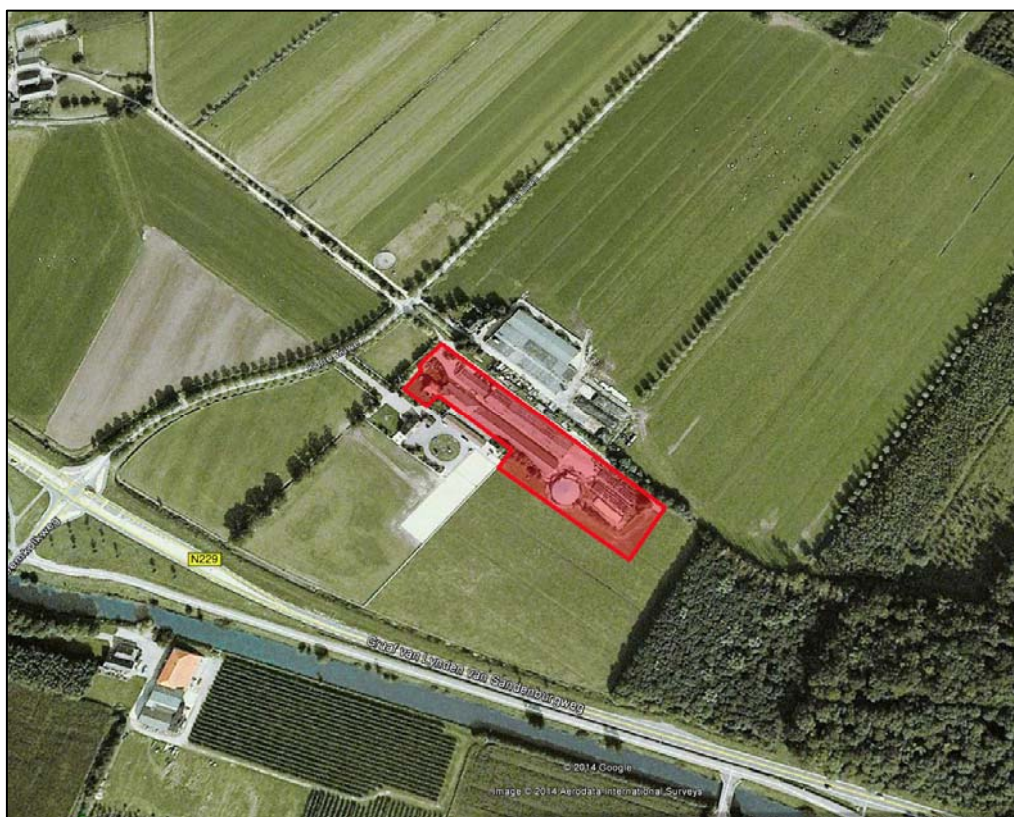
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied Bunnik en is gelegen tussen de kernen Werkhoven en Cothen. Het gebied ligt ten noorden van de N229, aan de Zuwe.

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



Globale ligging plangebied op de luchtfoto

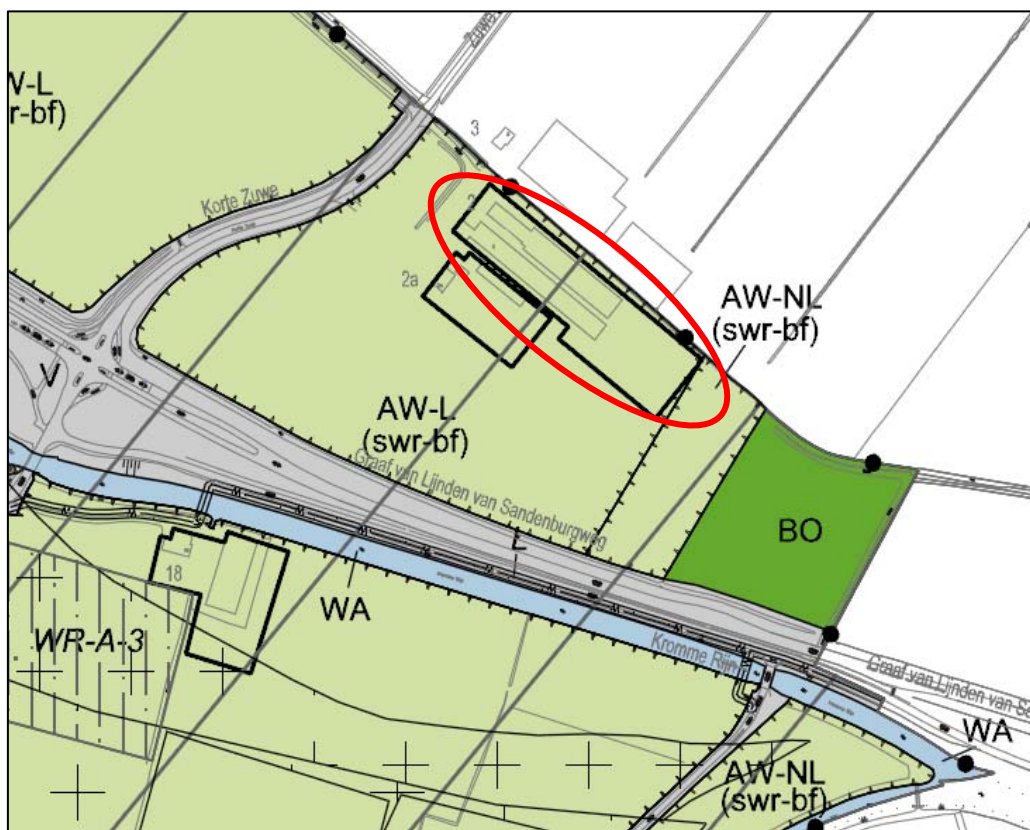


Begrenzing plangebied op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd, maakt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 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.



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

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf en één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak. Verder zijn er toegestaan voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, een standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streek eigen producten, water en bruggen.

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen op het plangebied van toepassing, te weten 'overig- landschapstype kromme rijen en oeverwallen' en 'specifieke vorm van waarde - bodemreliëf'.

Voor het eerstgenoemde landschapstype geldt dat het beleid gericht is op de instandhouding en de ontwikkeling van het landschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), kavelstructuur, landschapselementen, natuurlijke oevers en plaatselijk een kwetsbare waterhuishouding.

Op grond van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemreliëf', is het beleid gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende bodemreliëf.

Zoals genoemd is met het onderhavige wijzigingsplan beoogd om met gebruikmaking van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid het vigerende plan zodanig te wijzigen dat in het plangebied een zakelijke dienstverlening-/opslag-/ambachtelijk bedrijf gerealiseerd kan worden.

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 Leeswijzer

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'.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken 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. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van een langgerekt agrarisch terrein ten noorden van de N229 in het buitengebied Bunnik.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse agrarische bedrijven.

Tevens ligt ten zuidoosten van het gebied een bosperceel.

Het terrein is gelegen aan de zuidzijde van de gemeente en ligt ca. 150 meter noordelijk van de provinciale weg N229 die de verbinding vormt tussen Bunnik/Werkhoven/Cothen/Wijk bij Duurstede.

Ter plaatse is sprake van een cluster van bedrijven. Het plangebied wordt ingesloten door het noordelijk gelegen agrarische bedrijf Zuwe 3 en het zuidelijk gelegen agrarisch bedrijf Korte Zuwe 2a.

In tegenstelling tot beide voornoemde buurbedrijven is voor de Korte Zuwe 2 sprake van een smal en lang perceel.

Het voormalige agrarisch perceel heeft een omvang van ca. 1 ha. en is ca. 45 meter breed en ca. 200 meter lang.

Op het terrein bevindt zich naast de woning met een totale oppervlakte van 368 m² (inclusief aangebouwd bijgebouw) nog ca. 2.704 m² bedrijfsbebouwing. Een deel daarvan is al in gebruik voor zakelijke dienstverlening en opslag. Op de achterzijde van het perceel bevinden zich een (voormalige) mestsilo en kuilvoerplaten.

Het perceel kent een goede ontsluiting. Via de Korte Zuwe wordt al snel de provinciale weg N229 (Graaf van Lynden van Sandenburgweg) bereikt. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren aanwezig.



Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto

gedeelte aangeduid als 'A1'. Het achterste deel van het gebouw zal worden gebruikt voor opslag en stalling en is aangeduid als 'C1'. Ter vervanging van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt op het achterterrein een nieuw gebouw met een oppervlakte van circa 1000 m² opgericht. Dit gebouw wordt gebruikt ten behoeve van zakelijk dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en voor stallingsruimte (opslag). In bijgaande indicatieve inrichtingsschets is dit aangeduid als respectievelijk 'A2', 'C2' en 'B'. Het nieuwe gebouw heeft een rechthoekige vorm, waardoor het binnen de huidige bebouwingsstructuur past. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5,5 en 9 meter. Nabij dit nieuwe gebouw wordt nog een klein vrijstaand gebouw gerealiseerd ten behoeve van stalling.

De bedrijfsbebouwing, waarvan de oppervlakte voor de (bedrijfs)woning geen deel uitmaakt, heeft in de nieuwe situatie een gezamenlijk grondoppervlak van ca. 1.350 m². Het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel (bedrijfswoning, de te handhaven bebouwing en de nieuw op te richten vervangende nieuwbouw) bedraagt 1.720 m². In vergelijking met de huidige situatie is sprake van een afname van 1.352 m² bedrijfsgebouwen (50% van de 2.704 m² oorspronkelijke bedrijfsbebouwing). Zie voor een nadere toelichting hiervan ook paragraaf 4.2 van deze plantoelichting. Bovendien worden nog kuilvoerplaten met een totale omvang van ca. 800 m² verwijderd.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling is van invloed op de verkeerssituatie in de directe omgeving van het plangebied, althans ten opzichte van het (voormalige) agrarisch gebruik. Om de verkeersgeneratie als gevolg van de realisatie van het nieuwe kantoor-ambachtelijk- en opslagbedrijf in beeld te brengen is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Hieruit blijkt dat rekening gehouden moet worden met 109 motorvoertuigen per etmaal. In bijgaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

Functie	Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo) *	Planontwikkeling (in m²)	Verkeersgeneratie (mvtg/etmaal)
Kantoor (zonder baliefunctie)	9,6	450	43,2
Ambachtelijk bedrijf **	5,7	500	28,5
Opslagbedrijf **	5,7	630	35,9
Totaal		1.580	107,6

*Aantal verkeersbewegingen op basis van de beoogde planontwikkeling
(bron: CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie)*

* *stedelijkheidsgraad: niet stedelijk / stedelijke zone: buitengebied*

** *bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief*

Omdat voor een 'agrarisches bedrijf' geen kengetal bestaat voor de verkeersgeneratie en dit wel van belang is om het effect van de nieuwe functies op de huidige situatie te bepalen, wordt uitgegaan van de vuistregel

voor bedrijven (niet zijnde kantoren). Deze generen 4,5 motorvoertuigen per etmaal per arbeidsplaats. Uitgaande van het (voormalige) agrarisch gebruik met 2 arbeidsplaatsen bedraagt de huidige verkeersgeneratie 9 motorvoertuigen per etmaal. Vanuit die optiek is er sprake van een stijging van in totaal 99 motorvoertuigen per etmaal van en naar het plangebied. Hiervoor is al genoemd dat betreffend bedrijf al gevestigd is op het perceel en er vanuit dat oogpunt geen sprake is van een wijziging van de verkeersstromen. De berekende 99 extra motorvoertuigen per etmaal kunnen goed worden verwerkt via de Korte Zuwe en de provinciale weg.

Het beoogde nieuwe kantoor- ambachtelijk- en opslagbedrijf vraagt om voldoende parkeergelegenheid, mede ook om overlast in de directe omgeving te voorkomen. In dit kader is de functiewijziging getoetst aan de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Bunnik. Op grond van deze nota dient rekening te worden gehouden met 21 parkeerplaatsen op eigen terrein. In bijgaande tabel is dit in beeld gebracht.

Functie	Parkeernorm (per 100 m² bvo) *	Planontwikkeling (in m²)	Aantal Parkeerplaatsen
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,4	450	10,8
Ambachtelijk bedrijf **	0,9	500	4,5
Opslagbedrijf **	0,9	630	5,7
Totaal		1.565	21

*Aantal parkeerplaatsen op basis van de beoogde planontwikkeling
(bron: Nota Parkeernormen, gemeente Bunnik)*

* Zone 3, buitengebied

** bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief

In dit kader zal het terrein ten noorden van de bebouwing, daar waar nu nog bedrijfsbebouwing is gesitueerd, zodanig worden heringericht dat voldoende parkeerruimte aanwezig is.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde functieverandering is specifiek voor het perceel Korte Zuwe 2 een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is als bijlage bij de regels gevoegd. De belangrijkste uitgangspunten worden hieronder weergegeven.

Beschrijving landschap in de omgeving

Het plangebied ligt in het afwisselende rivierenlandschap van de Kromme Rijn en Lek, op de overgang van de hoge stroomruggen van de Kromme Rijn naar de lage komgronden van de Langbroekerwetering.

Ten noorden van het gebied ligt de Langbroekerwetering met zijn karakteristieke cope-ontginning; smalle slagen en watergangen in het coulissenlandschap, gevormd door de voormalige ridderhoeven en landgoederen in het gebied. Open weidegronden worden afgewisseld met bospercelen die het verkavelingspatroon volgen en zo doorzichten op de

heuvelrug mogelijk maken. Het wegen- en waterpatroon is hier rechtlijnig en haaks op de ontginningsbasis.



Uitsnede visiekaart Landschapontwikkelingsplan Kromme Rijn + (bron: brons en partners), inclusief ligging plangebied (in geel)

Ten zuiden van het plangebied domineert de Kromme Rijn. Langs de rivier wisselen zandige oeverwallen met lage, kleiige komgebieden. De loop van de Kromme Rijn is onbedijkt en daardoor niet altijd duidelijk waarneembaar in het landschap. In de binnenbochten van de Kromme Rijn liggen vaak kleine kernen zoals Odijk en Werkhoven. Langs de wegen op de oeverwallen ligt verspreide bebouwing.

De wegen en waterlopen volgen in de regel het patroon van de stroomruggen en kommen en zijn hierdoor slingerend en grillig. Oorspronkelijk was er een duidelijk verschil tussen de hoge en de lage gronden, maar in de loop der tijd zijn deze verschillen vervaagd. Het landschap heeft een halfopen karakter die door weg- en erfbeplanting nog versterkt wordt.

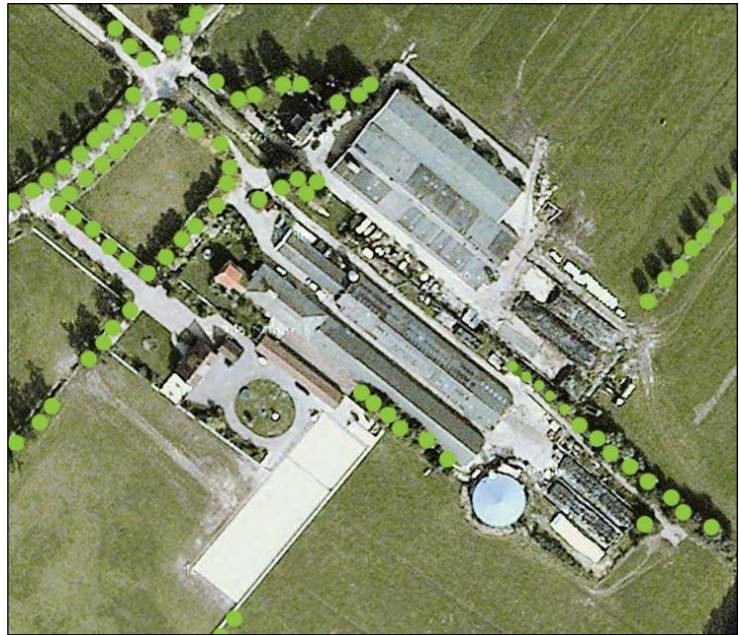
Op bijgaande luchtfoto is de ligging en de overgang van de Langbroekerwetering naar de Kromme Rijn goed zichtbaar. Ook is te zien dat het plangebied aan de bossen van een landgoed grenst. De (agrarische)percelen in het gebied hebben geen zware erfbeplanting. Daarentegen is er wel laan- en kavelrandbeplanting aanwezig.



*Overgang van Langbroekerwetering naar de Kromme Rijn
groenstructuur nabij het plangebied*

Huidige groenstructuur plangebied

Het plangebied ligt in het midden van een cluster van drie erven. Aan de voorkant (noordwestzijde) is er weg- een laanbeplanting aanwezig. Aan de achterzijde van het erf is incidenteel beplanting in vorm van bomenrijen of hagen aanwezig. Het betreft vooral het gedeelte van het erf dat niet direct aan de nabijgelegen erven grenst. De noordzijde van het perceel is daarbij beter landschappelijk ingepast dan de zuidelijke erfgrans.



Bestaande groenstructuur rond het plangebied

Landschappelijke inpassing – nieuwe situatie

Zoals hierboven aangeven kent het plangebied, alsook de directe omgeving, geen zware erfbeplanting en heeft het landschap een halfopen karakter. Om dit karakter te behouden is er gekozen voor een lichte landschappelijke inpassing die het gebied niet te zwaar verdicht.

Dit heeft geresulteerd in een inrichtingsplan op hoofdlijnen voor het perceel Korte Zuwe 2. Dit plan is door de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap beoordeeld en op enkele aspecten aangevuld.

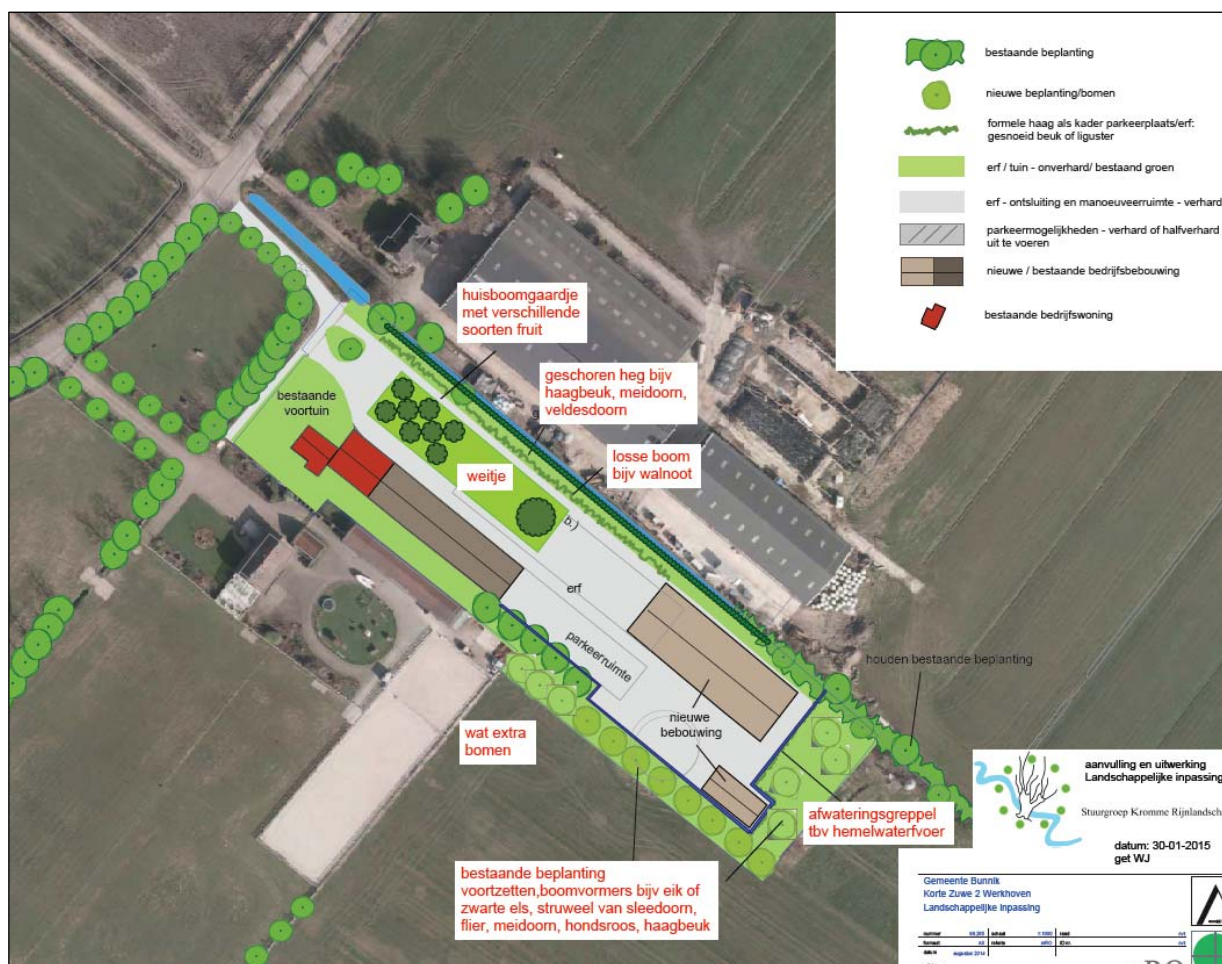
De nadruk van de landschappelijke inpassing ligt op de zuidelijke erfgrans, daar waar het perceel grenst aan het buitengebied. Hier kan met een voortzetting/ verlenging van de bestaande beplanting een goede inpassing van de gewijzigde indeling van het terrein (o.a. parkeren) en nieuw op te richten gebouwen bereikt worden. Op deze wijze wordt aangesloten bij de reeds aanwezige lijnvormige elementen in het plangebied.

Met de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt bovendien ruimte tussen de bestaande bebouwing op de direct aangrenzende erven gecreëerd. Om de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van het terrein te vergroten, wordt voorgesteld om een wekje te creëren waarbij het noordwestelijk deel als huisboomgaardje met verschillende soorten fruitbomen wordt ingericht. Door ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens een geschoren heg van bijvoorbeeld haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn op te richten, wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Om de auto's op het nieuwe parkeerterrein (minimaal 21 parkeerplaatsen) halverwege het perceel gedeeltelijk uit het zicht te onttrekken wordt voorgesteld om ter hoogte van de zuidelijke (huidige) erfbeplanting, de bestaande beplanting voort te zetten (bijvoorbeeld eik of zwarte els, struweel van esdoorn, flier, meidoorn, hondsroos en/of haagbeuk).

Tot slot wordt voorgesteld om op de overgang van het verharde terrein en de landschappelijke inpassing een afwateringsgreppel ten behoeve van hemelwaterafvoer te creëren.

In bijgaande figuur is de landschappelijke inpassing weergegeven.



Landschappelijke inpassing Korte Zuwe 2 Werkhoven

De initiatiefnemer heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de landschappelijke uitgangspunten en bijbehorende inrichtingschets. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat het een inpassingsplan plan op hoofdlijnen betreft. Bij de uitwerking van de plannen kan het detailniveau nog worden aangepast aan de feitelijke omstandigheden. Dit geldt ook voor de definitieve beplanting en bijbehorende aantallen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan waarin de voormalige agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie. In verband daarmee wordt van de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen 50 % gesloopt. In praktijk wordt een groter deel van de huidige bedrijfsbebouwing geamoveerd. Van de te behouden helft van de totale oppervlakte van de momenteel bestaande bedrijfsgebouwen wordt namelijk een deel door nieuwe vervangende bedrijfsbebouwing ingenomen.

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', ook wel het moederplan genoemd.

4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is om de bestemming van de gronden ter plaatse te wijzigen in verband met de vestiging van een zakelijke dienstverlening-/opslag-/ambachtelijk bedrijf, is opgenomen in artikel 32.2.5, onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Dit artikel luidt als volgt:

Wijziging naar de bestemming Bedrijf

Wijziging naar de bestemming Bedrijf ten behoeve van niet-agrarische bedrijven, mits:

- a. ten behoeve van elk bedrijf ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als Bedrijf als bedoeld in Artikel 6, worden aangewezen;
- b. de onder a bedoelde gronden nader worden bestemd voor de hierna bedoelde functies en voorzieningen, met binnen de bestaande bebouwing ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:
 1. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau, tot 500 m²;
 2. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij, tot 700 m²;
 3. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, tot 500 m²;
 4. landbouw verwante bedrijven, tot 700 m²;
 5. opslag- en stallingsbedrijven, tot 1200 m²;
 6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld, tot 500 m².
- c. het bepaalde in Artikel 6 (Bedrijf) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwvlak niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
 1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt;
 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
- e. ten behoeve van het bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de geldende Nota Parkeernormen;
- f. de bedrijfsactiviteiten:

1. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,
2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,
3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden,
4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en
5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredige vermindering van de verkeersveiligheid op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

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.

a.

De bebouwing valt binnen het voormalige bouwvlak

De beoogde plannen gaan uit van een nieuw kantoor-, ambachtelijk- en opslagbedrijf met een vloeroppervlak van ca. 1.580 m². Een deel van de oppervlakte van de bestaande woning wordt in de toekomst dus gebruikt als bedrijfsruimte. Het bedrijf wordt gevestigd op de locatie van een deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing.

Aan de voorwaarde dat de bebouwing binnen het voormalige bouwvlak valt wordt voldaan.

b.

Voldoet aan de maximaal aangegeven vloeroppervlakte

De beoogde plannen gaan uit van:

- zakelijke dienstverlening 450 m²
- ambachtelijke bedrijven 500 m²
- opslag- en stallingruimte 630 m²

Deze oppervlaktes vallen daarmee binnen de oppervlaktes zoals deze zijn beschreven.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

c.

De functiewijziging moet voldoen aan het bepaalde in Artikel 6

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

d.

De goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:

1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt;

Op grond van het 'moederplan' is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter toegestaan.

De voorliggende plannen voor het kantoor-, ambachtelijk- en opslagbedrijf gaan uit van een nieuw gebouw met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Deze wordt ook als zodanig op de verbeelding behorend bij het wijzigingsplan vastgelegd.

In de bestaande situatie bevinden zich op het perceel een woning met een oppervlakte van 368 m² (inclusief bijgebouw) en 2.704 m² bedrijfsgebouwen. Om aan de wijzigingsvoorwaarde te voldoen, dient van laatstgenoemde 50% verwijderd te worden. In dit geval dus 1.352 m² (50% van 2.704 m²). Dit betekent dat in de nieuwe situatie maximaal 1.720 m² (368 + 1352) op het perceel aanwezig mag zijn. Dit is inclusief de (bedrijfs)woning. Zoals reeds in paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting is aangegeven, zal het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel (bedrijfswoning, de te handhaven bebouwing en de nieuw op te richten vervangende nieuwbouw) ook maximaal 1.720 m² bedragen. Het feit dat in de toekomst een gedeelte van de vloeroppervlakte, die nu voor woondoeleinden wordt gebruikt, dan voor bedrijfsdoeleinden wordt aangewend, doet niets af aan het voorgaande. Bovendien worden nog kuilvoerplaten (ca. 800 m²) verwijderd.

Daarmee wordt ook aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

e.

ten behoeve van het bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de geldende Nota Parkeernormen;

Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 (verkeer en parkeren) van deze plantoelichting.

f.

de bedrijfsactiviteiten:

- 1. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,*
- 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,*
- 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden,*
- 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en*
- 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredige vermindering van de verkeersveiligheid op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.*

Aan al deze voorwaarden wordt voldaan.

Verwezen wordt in dit kader naar paragraaf 5.5 (bedrijven en milieuzonering), 2.2.4 (landschappelijke inpassing), 2.2.2 (bebouwing) en 2.2.3 (verkeer en parkeren) 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) 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 naar zakelijke dienstverlening-/opslag-/ambachtelijk bedrijf aan de Korte Zuwe 2 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

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde 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.

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Op grond van de Wgh wordt een niet-agrarisch bedrijf (en de daarbij behorende bedrijfsgebouwen) namelijk niet aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. De bedrijfswoning is reeds aanwezig. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig. Ook wordt in het plan niet voorzien in de aanleg van (spoor)wegen of gezonde bedrijventerreinen.

5.3 Bodem

De beoogde wijziging gaat gepaard met de sloop van bedrijfsbebouwing. In het kader van de omgevingsvergunning zal het onderdeel bodem nog nader worden ingevuld.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving).

Anderzijds moet worden aangetoond dat nieuwe, milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet-agrarische bedrijvigheid.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de 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.

De genoemde afstanden worden gemeten vanaf het emissiepunt (daar waar de lucht de stal verlaat) tot aan de dichtstbijzijnde buitenmuur van een woning van derden (geurgevoelig object). Dit geldt ook voor een vaste mestopslag.

Wet geurhinder en veehouderij

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

5.4.2 Bedrijfszonering in relatie tot het plangebied

Invloed plangebied op omgeving

Van oudsher kenmerkt het gebied rondom de Zuwe zich door agrarische bedrijven en (bedrijfs)woningen. Het plangebied en de directe omgeving worden daarmee gerekend tot het type 'agrarisches gebied'.

In het 'moederplan' is het mogelijk om een functiewijziging te realiseren mits het een bedrijf betreft dat in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is aangeduid als milieucategorie 1 of 2.

Een zakelijke dienstverlening-/opslag-/ambachtelijk bedrijf is op basis van de bovengenoemde VNG-publicatie ingedeeld in categorie 1. Voor een dergelijk bedrijf zoals dat in het plangebied zal worden / is gerealiseerd, geldt een maximale richtafstand van 10 meter.

Gezien de ruimere afstanden tot aan de nabijgelegen woningen van derden (Zuwe 3 en Korte Zuwe 2a) levert dit geen belemmering op voor de uitvoering van het plan.

Invloed omgeving op plangebied

De bestaande bedrijfswoning (hoofdgebouw) binnen het plangebied is op 50 meter van het ten noorden gelegen agrarische bedrijf aan de Zuwe 3 (melkveehouderij) gesitueerd en voldoet daarmee aan de geldende geuregeling op grond van de Wgv. In het bestemmingsplan is daarom vastgelegd dat de bedrijfswoning uitsluitend op deze locatie is toegestaan (middels de aanduiding 'bedrijfswoning') en in de toekomst niet mag worden verplaatst naar een locatie elders op het perceel.

De afstand tussen het agrarisch bouwperceel (bouwvlak) van het melkveehouderij bedrijf aan de Zuwe 3 en het dichtstbijzijnde nieuw op te richten bedrijfsgebouw op het perceel Korte Zuwe 2 bedraagt ruim 19 meter. Omdat het nieuwe bedrijfsgebouw daarmee binnen 50 meter van het emissiepunt van het bestaande bedrijfsgebouw komt te liggen worden er aanvullende eisen in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Doel is om te voorkomen dat er op korte afstand van de bestaande bedrijfsgebouwen (en bijbehorend agrarisch bouwperceel) geurgevoelige functies mogelijk worden gemaakt.

Zo is er op de verbeelding een aanduiding 'opslag' weergegeven, waarbinnen uitsluitend opslag- en stallingsruimte is toegestaan. Deze aanduiding heeft betrekking op ca. 6 meter over de volle lengte van het nieuw op te richten gebouw. Met andere woorden, binnen een afstand van 25 meter tot aan de bedrijfsgebouwen van het melkveehouderij aan de Zuwe 3 (gelijk aan het agrarisch bouwperceel) zijn sowieso geen geurgevoelige objecten toegestaan. Bovendien zijn er beperkingen gesteld aan het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor zakelijke dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Overeenkomstig de regelgeving en jurisprudentie ten aanzien van geurgevoelige objecten is expliciet in de regels voorgeschreven dat het gebruik alleen is toegestaan voor zover deze bedrijfsactiviteiten niet leiden tot permanent gebruik voor menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik. Dat biedt voldoende garanties voor een onbelemmerde bedrijfsvoering aan de Zuwe 3.

Binnen deze gebruikbeperkingen zoekt de eigenaar/bewoner van Korte Zuwe 2 naar een exploitabele bedrijfsvoering/gebruik.

5.4.3 Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande, te weten de aanduiding 'opslag' waarbinnen uitsluitend opslag- en stallingsruimte is toegestaan, alsook de specifieke gebruiksregeling dat binnen het bedrijfsgebouw alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die niet leiden tot een permanent gebruik voor menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

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 realisatie van de bedrijfsbebouwing zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij is berekend dat de functiewijziging 99 extra motorvoertuigen per etmaal tot gevolg heeft. In paragraaf 2.2.3 (verkeer en parkeren) is dit in beeld gebracht. Op grond van de Nibm-tool (versie mei 2014, Infomil) blijkt bovendien dat bij 99 extra voertuigbewegingen per etmaal (en ≤ 50% vrachtverkeer) het plan sowieso 'niet in betekende mate' bijdraagt. Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

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

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De gewijzigde wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met de totstandkoming van het Basisnet zal (volgens de laatste inzichten) naar verwachting eind 2014 in werking treden.

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.

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 risicokaart van de provincie Utrecht is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

De N229 is een hoofdtransportroute, waar ook gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

De afstand tot de provinciale weg vanaf het plangebied bedraagt ca. 150 meter. Dit is een voldoende grote afstand m.b.t. de externe veiligheid.

Inrichtingen

Op basis van de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Buisleidingen/Ontplofbare stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van buisleidingen in de directe omgeving.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Zendmasten

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat op ca. 150 meter zuidwestelijk van het plangebied een GSM mast is gesitueerd. De toekomstige situatie zal niet leiden tot het ontstaan van externe

veiligheidsrisico's of overschrijdingen van de toegestane elektromagnetische stralingslimieten.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Water

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.

5.7.1 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 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 gemeentelijk 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.

5.7.2 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 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 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, en daarmee het plangebied, een omvang van ca. 1 hectare. Hiervan is in de huidige situatie ca. 70% verhard. De verharding bestaat uit ca. 3070 m² bebouwing (bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en voormalige mestsilo). Rondom de gebouwen zijn de gronden verhard ten behoeve van de ontsluiting van het terrein, opslag en logistiek. In het zuidoosten van het terrein liggen bovendien nog sleufsilo's.

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling (gedeeltelijke sloop bestaande bebouwing en oprichten gereduceerde vervangende bebouwing) neemt het totale oppervlak aan bebouwing in vergelijking met de huidige situatie met 1352 m² af. Bovendien worden nog kuilvoerplaten (ca. 800 m²) verwijderd. In paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting is dit uitgebreid beschreven, waarnaar derhalve wordt verwezen.

Hoewel de gronden in het noorden van het plangebied eveneens worden heringericht ten behoeve van onder andere de ontsluiting van de nieuwe gebouwen, neemt het verharde oppervlak per saldo af. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

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 V. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt daarbij op minder dan 40 cm onder het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm onder het maaiveld. Door deze bodemsamenstelling, alsook de gemiddelde grondwaterstanden, 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.

Wel bestaan er mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen. Op basis van het landschapsplan voor het betreffende perceel wordt voorgesteld om op de overgang van het verharde terrein en de landschappelijke inpassing een afwateringsgreppel ten behoeve van hemelwaterafvoer te creëren.

Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

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 een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten 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 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het gehele plangebied is bebouwd en altijd bedrijfsmatig gebruikt. De beoogde functiewijziging gaat gepaard met de sloop van bebouwing. Omdat het gehele gebied is versteend en bebouwd zal, door de sloop van een grote hoeveelheid vierkante meter aan bebouwing (ca. 1.350 m²) en verharding (ca. 800 m²), de ecologische situatie verbeteren. Een ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht voor dit wijzigingsplan.

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 Algemeen

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

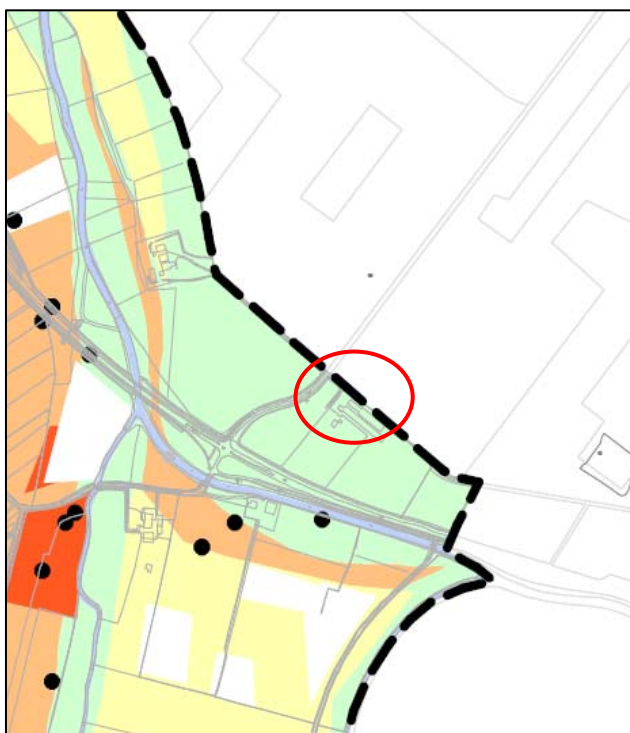
vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

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 lage archeologische verwachtingswaarde. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart, met in de rode cirkel het plangebied. Groen is lage archeologische verwachting

Bovendien is hier sprake van reeds geroerde grond, aangezien nagenoeg het gehele plangebied is bebouwd / verhard.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde functiewijziging niet in de weg. Bedacht moet worden dat het gehele gebied al is bebouwd en de gronden reeds geroerd zijn.

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

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 nieuwe bedrijfsmatige functies binnen een voormalig agrarisch bouwvlak, zoals opgenomen in artikel 32.2.5 van het moederplan.

De voorgenomen wijziging heeft alleen betrekking op de gronden gelegen aan de Korte Zuwe 2 te Werkhoven.

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.

Digitaliseringvereisten

Omdat het wijzigingsplan na 1 januari 2013 is 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 'Korte Zuwe 2 Werkhoven' voldoet aan de meest recente digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van niet-agrarische bedrijfsfuncties binnen een voormalig agrarisch bouwvlak op de gronden behorend bij het perceel Korte Zuwe 2 te Werkhoven, waarbij de verbeelding van het wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan vervangt voor wat betreft de genoemde gronden.

Op de verbeelding zijn de betreffende gronden bestemd voor 'Bedrijf' en is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- 24' opgenomen. In de bijbehorende tabel is het type bedrijvigheid aangegeven en zijn ook de bebouwingsmogelijkheden (o.a. oppervlakte gebouwen, goot- en

bouwhoogte) opgenomen. De systematiek is daarbij afgestemd op het 'moederplan'.

De gebiedsaanduiding 'landschapstype – kromme rij en oeverwal' is overgenomen uit het moederplan en blijft onverkort van toepassing.

6.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan van toepassing, met enkele aanvullingen/wijzigingen die uit de wijzigingsvoorwaarden voortvloeien.

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 is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Hierbij wordt enerzijds verwezen naar de regels uit het moederplan en daar waar de regels worden aangevuld is dit ook specifiek aangegeven.

Dit heeft met name betrekking op de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1), waarin de tabel wordt aangevuld.

Daarbij zijn specifieke gebruiksregels opgenomen om de max. gezamenlijke vloeroppervlakte van de verschillende bedrijfsfuncties vast te leggen. In dit kader is aangesloten bij de wijzigingsregels van het 'moederplan'.

In aanvulling daarop is een aanduiding 'opslag' opgenomen, alsmede een specifieke gebruiksregel om er voor te zorgen dat de nieuwe bedrijfsactiviteiten niet leiden tot een permanent gebruik voor menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik. Een dergelijke regeling biedt voldoende garanties voor een onbelemmerde bedrijfsvoering aan de Zuwe 3.

Ook zijn specifieke gebruiksregels toegevoegd om de totstandkoming en handhaving van de landschappelijke inpassing zeker te stellen.

Gebruik van gronden en bouwwerken voor 'Bedrijf' is daartoe uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, overeenkomstig het inrichtingsplan 'Landschapsplan Korte Zuwe 2, Werkhoven'. Het landschapsplan is daarvoor als bijlage bij de planregels opgenomen. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als de gronden gebruikt worden voor de bedrijfsfunctie terwijl er geen landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de landschappelijke inpassing ongedaan wordt gemaakt, terwijl de bedrijfsfunctie wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient binnen 2 jaar na de inwerkingtreding van het wijzigingsplan te zijn gerealiseerd.

In hoofdstuk 3 zijn algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. 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.

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 'Korte Zuwe 2 Werkhoven' heeft in dit kader van 25 september 2014 tot en met 5 november 2014 ter inzage gelegen. In dit kader zijn in totaal 2 zienswijzen ontvangen.

De twee binnengekomen zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

Zienswijze 1: Natuur en Milieufederatie Utrecht, Hengeveldstraat 29, 3572 KH Utrecht

Samenvatting

Reclamant is van mening dat het voorliggende wijzigingsplan aan een van de randvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 niet wordt voldaan, namelijk de 50% sloopregeling in artikel 32.3.d.1.

Op grond van het gestelde in de plantoelichting concludeert reclamant dat 275 m² extra gebouwen wordt toegestaan, een overschrijding van meer dan 20%. De conclusie in het plan dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan wordt dan ook niet begrepen.

Verder verwijst reclamant naar de op de verbeelding ingetekende bouwvlakken. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van bijna 3.400 m². Reclamant concludeert dat het wijzigingsplan nu zelfs meer gebouwen mogelijk maakt dat in de oude situatie aanwezig is.

Tot slot geeft reclamant aan dat het in de toelichting opgenomen kaartmateriaal moeilijk met elkaar te vergelijken is, omdat ze een verschillende schaal, ondergrond en manier van tekenen kennen. Reclamant heeft de indruk dat de verschillende tekeningen niet met elkaar overeenkomen en dat de gebouwen soms veel te groot zijn ingetekend. Of dat de aangegeven oppervlakten voor de nieuwe gebouwen te klein zijn. Verzocht wordt beter kaartmateriaal op te nemen, zodat de plannen beter beoordeeld kunnen worden.

Antwoord gemeente

Mede naar aanleiding van de reactie van reclamant is het aantal vierkante meters nog eens nader beschouwd.

Op grond daarvan is geconcludeerd dat bij aanvang van het project foutieve informatie met betrekking tot het bestaand aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing is aangeleverd, waardoor vervolgens ook de 50% sloopregeling in relatie tot het beoogde bouwplan niet helemaal klopt. In dit kader heeft een nieuwe berekening plaatsgevonden waarbij van het navolgende is uitgegaan.

Op grond van de digitale ondergrond (GBKN en kadaster), alsook informatie die de initiatiefnemer ter controle heeft aangeleverd, blijkt dat er thans feitelijk meer bebouwing op het perceel aanwezig is dan in de plantoelichting van het ontwerpwijzigingsplan is aangegeven. Het bestaand aantal vierkante meters bedrijfsgebouwen bedraagt namelijk geen 2.579 m², maar 2.704 m². Omdat de huidige bedrijfswoning (inclusief aangebouwde bijgebouwen) een oppervlakte heeft van 368 m², is er in de huidige situatie 3.072 m² aan gebouwen op het perceel Korte Zuwe 2 aanwezig.

Als vervolgens rekening wordt gehouden met de 50%-sloopregeling van het bestaand aantal vierkante meter bedrijfsgebouwen (i.c. 2.704 m²), dient er dus 1.352 m² gesloopt te worden en mag het totaal aantal m² bebouwing op het perceel niet meer dan bedragen 1.720 m² (1.352 m² aan bedrijfsgebouwen + 368 m² voor de bedrijfswoning en bestaande aangrenzende bijgebouwen).

Omdat de initiatiefnemer een deel van het huidige bedrijfsgebouw achter de woning met een omvang van 325 m² wil laten staan, is er dus nog elders op het perceel 'ruimte' voor nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen met een maximale omvang van 1.027 m². Op grond van het bovenstaande is er geen probleem om het beoogde bouwplan uit te voeren en wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde (50% sloop van bedrijfsgebouwen).

Met andere woorden, het maximum aantal vierkante meter bebouwing dat na de beoogde planontwikkeling binnen de bestemming 'Bedrijf' aanwezig mag zijn, dient op grond van het aantal vierkante meter bedrijfsgebouwen dat nu feitelijk op het perceel Korte Zuwe 2 aanwezig is, gewijzigd te worden in 1.720 m². Dit maximum aantal

vierkante meters zal in de regels van het wijzigingsplan worden vastgelegd.

Ter verduidelijking zal de bovenstaande berekening in de plantoelichting van het wijzigingsplan worden aangevuld.

De bestaande, alsook nieuwe gebouwen, dienen daarbij binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken opgericht te worden.

Vanwege het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan en de bijbehorende noodzakelijke flexibiliteit is de omvang van de verschillende bouwvlakken wat ruimer genomen.

Voor wat betreft het maximum aantal toegestane vierkante meters is het bepaalde in artikel 3.1, onder a van de regels echter maatgevend.

Zoals hierboven aangeven is dit aantal nu in totaal op 1.720 m² gesteld, gebaseerd op de juiste aantallen vierkante meters aan bedrijfsgebouwen die feitelijk op het perceel aanwezig zijn.

De in de plantoelichting opgenomen afbeeldingen hebben daarbij een indicatief karakter en hebben vooral tot doel om de beoogde functie-indeling van de gebouwen weer te geven.

Zienswijze 2: DL Advies, Postbus 282, 3970 AG Driebergen-Rijsenburg (namens Zuwe 3)

Samenvatting

Reclamant mist in het plan de toetsing aan de Wet Geurhinder en Veehouderij. In het verlengde daarvan is niet inzichtelijk is gemaakt dat met de gekozen opzet een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor toekomstige gebruikers op Korte Zuwe 2 kan worden gegarandeerd. Ook is niet duidelijk of de bedrijfsvoering van het melkveehouderij met bijbehorende bedrijfsgebouwen en voorzieningen aan de Zuwe 3 beperkt wordt, temeer omdat het voor reclamant niet duidelijk is of de toekomstige functies in de nieuwe gebouwen als geurgevoelig kunnen worden gekwalificeerd. Daarbij moet ook worden gekeken naar herbouwmogelijkheden binnen plandelen van reeds aanwezige geurgevoelige functies. Verder is op de plankaart een drietal bouwvlakdelen opgenomen. Ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Korte Zuwe 2 liggen twee bouwvlakdelen op een kortere afstand van het agrarische bedrijf aan de Zuwe 3. Ook hiervoor geldt dat in relatie tot het aspect geurhinder geen motivatie is gegeven.

Op de kaart voor landschappelijke inpassing is de bestaande bedrijfswoning in het rood aangeduid. Het is reclamant niet geheel duidelijk alwaar de bedrijfswoning zich bevindt en vraagt hieromtrent nadere informatie te verstrekken.

Vanwege de ontheffingsmogelijkheid (6.5) naar vestiging van andere bedrijven in de categorie 1 en 2 dient in de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voldoende te zijn gewaarborgd dat een toekomstige ontheffing niet kan worden verleend indien dit leidt tot een inperking van rechten en belangen van het bedrijf aan de Zuwe 3.

Reclamant gunt initiatiefnemers een positief besluit op hun verzoek en adviseert over te gaan tot alternatieve posities en/of aangepaste regels en verduidelijking van zaken.

Antwoord gemeente

Aan deze zienswijze kan grotendeels worden tegemoet gekomen. Het plan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

Als eerste is de afstand tussen de nieuw op te richten bedrijfsgebouwen en het agrarische bedrijf Zuwe 3 vergroot. Het bouwvlak is in dit kader ruim 3 meter naar het zuiden verplaatst. De afstand tussen het agrarische bouwperceel van reclamant (gelijk met de bijbehorende huidige bedrijfsgebouwen) en de dichtstbijzijnde nieuw op te richten bedrijfsgebouw op het perceel Korte Zuwe 2 bedraagt nu ruim 19 meter. Om er voor te zorgen dat er op korte afstand van de bedrijfsgebouwen van reclamant geen geurgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, is er een extra aanduiding 'opslag' opgenomen, waarbinnen uitsluitend opslag- en stallingsruimte is toegestaan. Deze aanduiding heeft betrekking op ca. 6 meter over de volle lengte van het nieuw op te richten gebouw. Met andere woorden, binnen een afstand van 25 meter tot aan de bedrijfsgebouwen van reclamant zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. Bovendien zijn er beperkingen gesteld aan het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor zakelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en opslag- en stalling, danwel andersoortige bedrijvigheid die via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 6.5 is toegestaan. Overeenkomstig de regelgeving en jurisprudentie ten aanzien van geurgevoelige objecten is expliciet in de regels voorgeschreven dat het gebruik alleen is toegestaan voor zover deze bedrijfsactiviteiten niet leiden tot permanent gebruik voor menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik. Dat biedt voldoende garanties voor een onbelemmerde bedrijfsvoering aan de Zuwe 3. Binnen deze gebruiksbeperkingen zal de eigenaar/bewoner van Korte Zuwe 2 naar een exploitabele bedrijfsvoering/gebruik moeten zoeken.

De bestaande bedrijfswoning is op 50 meter van het agrarische bedrijf aan de Zuwe 3 gesitueerd en voldoet daarmee aan de geldende geurregelgeving. In het bestemmingsplan is daarom vastgelegd dat de bedrijfswoning uitsluitend op deze locatie is toegestaan (middels de aanduiding 'bedrijfswoning') en in de toekomst niet mag worden verplaatst naar een locatie elders op het perceel.

Tot slot is in het kader van het Activiteitenbesluit nog zeker gesteld dat het woon- en leefklimaat in de bedrijfswoning van Zuwe 3 niet wordt aangetast door het bedrijfsverkeer naar de bedrijfsgebouwen op Korte Zuwe 2. Ter bescherming van een ongestoorde nachtrust is voorgeschreven dat dit eventuele bedrijfsverkeer in ieder geval niet in de nachtelijke uren (na 23 uur) en in de vroege ochtend (voor 6 uur) mag plaatsvinden.

Met deze (aangepaste) regeling in het bestemmingsplan zijn voldoende garanties ingebouwd om extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering op Zuwe 3 als gevolg van de beoogde ontwikkelingen, te voorkomen en tegelijkertijd een voldoende verblijfsklimaat aan de Korte Zuwe 2 te garanderen.

7.2.3 Wijzigingen in het plan

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

Regels

1. In artikel 3.1, onder a is de maatvoering voor de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen gewijzigd in 1.720 m² (was 1.686 m²).
2. In artikel 3.1, onder a is opgenomen dat het gebruik voor zakelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en opslag- en stallingsruimte uitsluitend is toegestaan, met inachtneming van de aangevulde gebruiksregels.
3. In artikel 3.1 is een bepaling (onder b) toegevoegd, waarin is aangegeven dat de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
4. In artikel 3.2.1. is een bepaling (onder a) toegevoegd waarin is bepaald dat het gebruik ten behoeve van zakelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en opslag- en stalling aan beperkingen onderhevig (danwel andersoortige bedrijvigheid die via een binnenplanse afwijkmogelijkheid op grond van artikel 6.5 is toegestaan,) uitsluitend is toegestaan voor zover deze bedrijfsactiviteiten niet leiden tot permanent gebruik voor menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik. Dit vanwege de bedrijfsvoering van het aangrenzende agrarische bedrijf Zuwe 3.
5. In artikel 3.2.1 is een bepaling toegevoegd (onder e) waarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag- en stallingsruimte is toegestaan.
6. In artikel 3.2.1 is een bepaling toegevoegd (onder f) waarin is bepaald dat er in de nachtelijke uren (na 23 uur) en in de vroege ochtend (voor 6 uur) geen bedrijfsverkeer is toegestaan.

Verbeelding

1. De bouwvlakken op het westelijk deel van het terrein zijn met ruim 3 meter in zuidelijke richting verplaatst.
2. Er is een extra aanduiding 'opslag' binnen het bouwvlak voor het nieuw op te richten gebouw opgenomen waarbinnen uitsluitend opslag- en stallingsruimte is toegestaan.
3. De bestaande bedrijfswoning is op de verbeelding aangeduid als 'bedrijfswoning'. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan. Elders op het perceel is geen bedrijfswoning toegestaan.