

GEMEENTE BUNNIK

WIJZIGINGSPLAN

TURELUURWEG 14 BUNNIK

(behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011)

Opdrachtnummer	: 99.281
ID nr.	: NL.IMRO.0312.wzBNKtureluurw14-va01
Datum	: juni 2015
Versie	: 3
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 30 juni 2015

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie.....	10
3	BELEIDSKADER	15
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	17
4.1	Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan	17
4.2	Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan.....	17
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	25
5.6	Externe veiligheid.....	27
5.7	Water	29
5.8	Ecologie	33
5.9	Archeologie	34
5.10	Cultuurhistorie	36
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	37
6.1	Algemeen.....	37
6.2	Verbeelding	37
6.3	Regels	38
7	UITVOERBAARHEID.....	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Tureluurweg 14 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 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 van de bijbehorende regels.

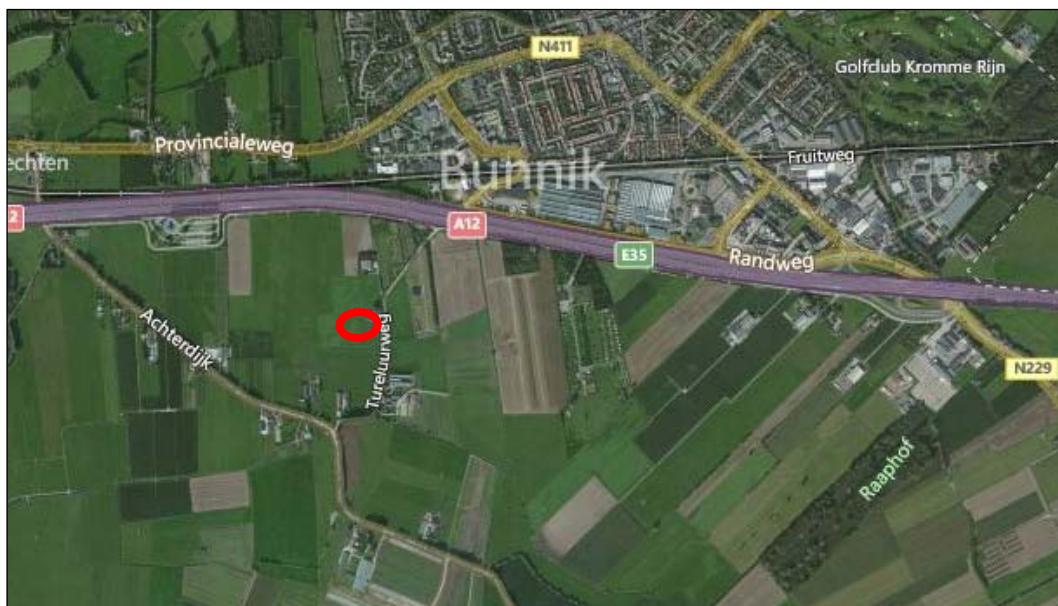
Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' en wordt de functiewijziging naar wonen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het voormalig agrarisch bouwperceel aan de Tureluurweg 14 in het buitengebied van de gemeente Bunnik, ten zuiden van de kern Bunnik.

De locatie ligt aan de westzijde van de Tureluurweg, op ongeveer 300 meter ten zuiden van de rijksweg A12.

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



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



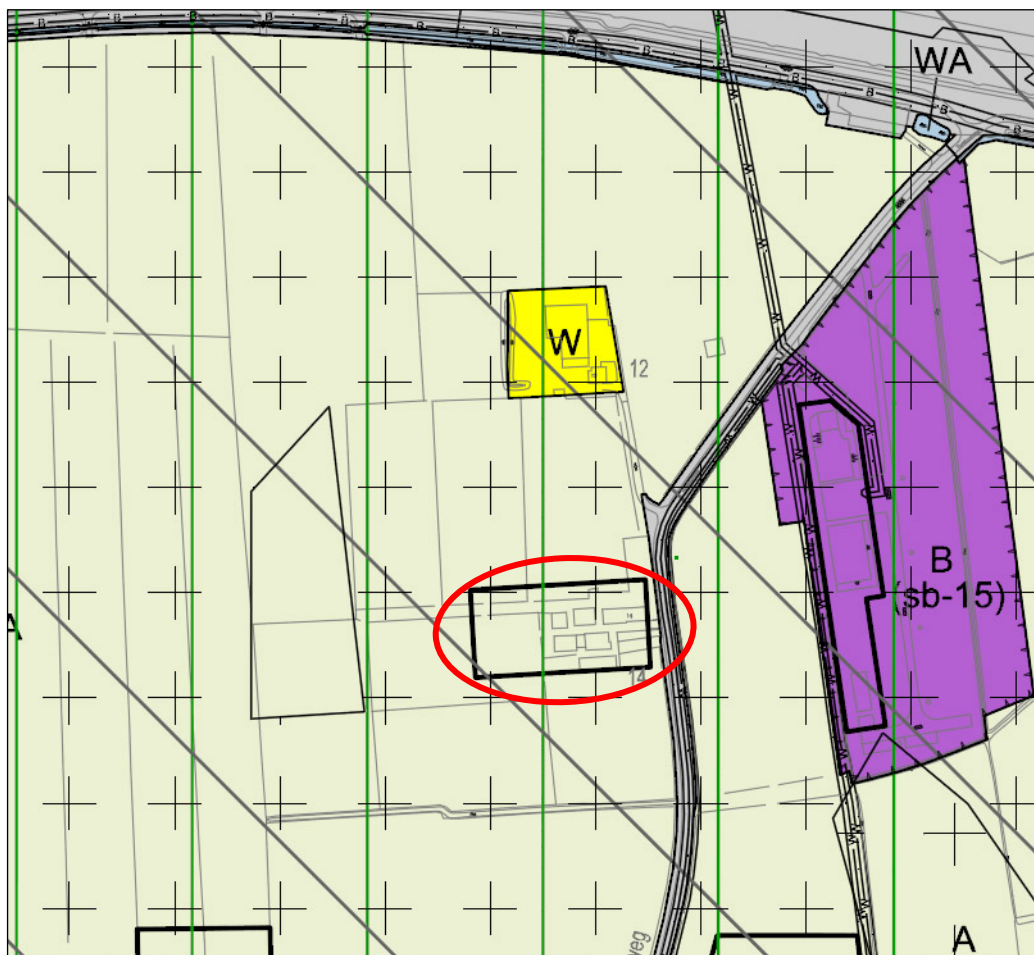
Begrenzing plangebied op de Grootstalige Basiskaart Nederland (in grijs) en Kadastrale kaart (in rood)

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' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels.

Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf.
 Alle gebouwen, alsook bijbehorende voorzieningen zoals silo's, mestopslag, paardenbak, etc. dienen 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 omlijnd)

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen op het plangebied van toepassing, te weten 'overig- landschapstype stroomgordel' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

Ter plaatse van de eerstgenoemde 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.

Binnen de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbescherming' is bij een functiewijziging uitsluitend een bestemming toegestaan die geen hoger grondwater risico met zich meebrengt dan de geldende bestemming.

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 verstoring 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 32.2.1). 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 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'. 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 Tureluurweg 14 in het buitengebied van de gemeente Bunnik, ten zuiden van de kern Bunnik. Het gebied heeft een omvang van ca. 0,50 hectare waar in het verleden een agrarisch bedrijf actief was.



Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto

De (directe) omgeving bestaat in hoofdzaak uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland of akker in gebruik. Op ruim 60 meter ten noorden 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 agrarisch bedrijf aan de Tureluurweg 1) op een afstand van ruim 150 meter ten zuiden van het plangebied ligt.

Aan de overzijde van de weg, op ruim 100 meter van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Tureluurweg 14, is een drinkwaterpompstation van Vitens gesitueerd. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, waarbij het perceel is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 15'.

Bovendien zijn er ook diverse burgerwoningen in het gebied aanwezig, onder andere aan de Tureluurweg 12.

De aanwezige (bedrijfs)gebouwen op het perceel Tureluurweg 14 verwijzen nog wel naar het voormalige agrarisch gebruik.

Zo is er in het oostelijk deel van het perceel, op ongeveer 9 meter uit de weg van de Tureluurweg, een boerderijwoning aanwezig met een oppervlakte van ca. 205 m². Het betreft een boerderij uit 1911 met gedetailleerd metselwerk en een zadeldak, welke dwars op de weg staat. Aan de achterzijde is een zogenaamd tussenlid aanwezig die een oorspronkelijke schuur en boerderij met elkaar verbindt.

Bovendien staan er verspreid op het achterliggende erf diverse voormalige agrarische gebouwen. Het betreft een zestal stallen en schuren van verschillende omvang. De totale oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen bedraagt ca. 635 m². De erfverharding, vooral aanwezig tussen de verschillende (bedrijfs)gebouwen, bestaat grotendeels uit beton.

Verder is er in de huidige situatie al diverse erfbeplanting aanwezig, waarbij het erf aan drie zijden met opgaand groen (bomenrij en deels uitgegroeide singel) wordt begrensd. Ook komen er verspreid over het terrein fruitbomen voor. De tuin aan de zuidzijde wordt op de overgang naar het direct aangrenzende weiland begrensd met een lage ligusterheg.

Het westelijk deel van het plangebied is eveneens als weiland in gebruik.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het initiatief

Het project heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Belangrijk onderdeel (en voorwaarde) van deze functiewijziging is de sloop van vijf voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Verder is het de bedoeling dat een bestaande schuur / stal verbouwd wordt tot paardenstal en naast de (te behouden) woning een nieuwe berging opgericht wordt. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 150 m². Ten westen van het nieuwe woonerf, willen de eigenaren bovendien een paardenbak (buitenrijbaan) oprichten.

Voor de twee laatstgenoemde onderdelen, de bouw van 150 m² bijgebouwen en de aanleg van de paardenbak, zal, nadat de procedure van het voorliggende wijzigingsplan is afgerond, een binnenplanse afwijkingsprocedure doorlopen worden.

2.2.2 Bebouwing

Zoals reeds aangegeven zijn er diverse gebouwen op het perceel aanwezig. De bestaande boerderijwoning met een oppervlakte van ca. 205 m², blijft gehandhaafd en wordt in de 'nieuwe situatie' gebruikt als een burgerwoning. De voormalige schuur / stal (nr. 4 in bijgaande figuur, volgende bladzijde) wordt verbouwd tot een paardenstal van ca. 100 m². De overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf worden gesloopt. Het betreft in dit kader ruim 520 m² te slopen gebouwen.

De nieuw op te richten berging achter de woning krijgt een oppervlakte van ca. 50 m².



*Te behouden gebouwen (in blauw)
en te slopen gebouwen (in rood)
op het perceel Tureluurweg 14 te
Bunnik:*

- 1. Woning: 205 m²
- 2. Voorm. agr. bedrijfsgeb: 114 m²
- 3. Voorm. agr. bedrijfsgeb: 77 m²
- 4. Voorm. agr. bedrijfsgeb: 112 m²
- 5. Voorm. agr. bedrijfsgeb: 36 m²
- 6. Voorm. agr. bedrijfsgeb: 131 m²
- 7. Voorm. agr. bedrijfsgeb: 165 m²

2.2.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde bouw van 150 m² bijgebouwen en de aanleg van de paardenbak is een landschapsplan opgesteld. Zoals genoemd zal hiervoor, 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 Tureluurweg 14 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 inpassing Tureluurweg 14 Bunnik, 18 februari 2015 - concept) worden hieronder opgesomd.

Kwaliteiten van het erf

- De plaatsing van het erf aan het lint van de Tureluurweg 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.
- Het groene landschappelijke karakter en invulling van het perceel, waaronder de bomenrijen, fruit en tuin.

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. 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 Tureluurweg 14

Noordzijde

Voorgesteld wordt om de bestaande bomenrij te handhaven en te versterken indien de kastanje doodgaat. Verder kan de tuin als boerderijtuin ingericht worden, waarbij het accent gelegd kan worden op typische boerderijplanten als boerensering, pioenrozen, hortensia's dahlia, en kruiden, aangevuld met lage heggetjes van bijvoorbeeld buxus. De aanwezige fruitbomen kunnen daar ingepast worden.

Door in de noordwestelijke hoek van het perceel, aan het eind van de paardenbak, een solitaire boom te plaatsen wordt het erf 'gemarkeerd'. Te denken valt aan populier, iep, zomereik, walnoot.

Verder wordt voorgesteld om de paardenbak met een lage geschoren heg te omzomen. Indien afrastering om de paardenbak wordt gerealiseerd, deze in gedekte natuurlijke kleuren toepassen. Mocht er ook nog verlichting komen, dan dienen horizontale reflectors aangebracht te worden zodat strooilicht buiten de bak wordt voorkomen.

Westzijde

Door het toevoegen van een huisboomgaardje, met daaromheen een landschappelijke heg van bijvoorbeeld geschoren meidoorn, kan de erfgrans meer geaccentueerd worden.

Zuidzijde

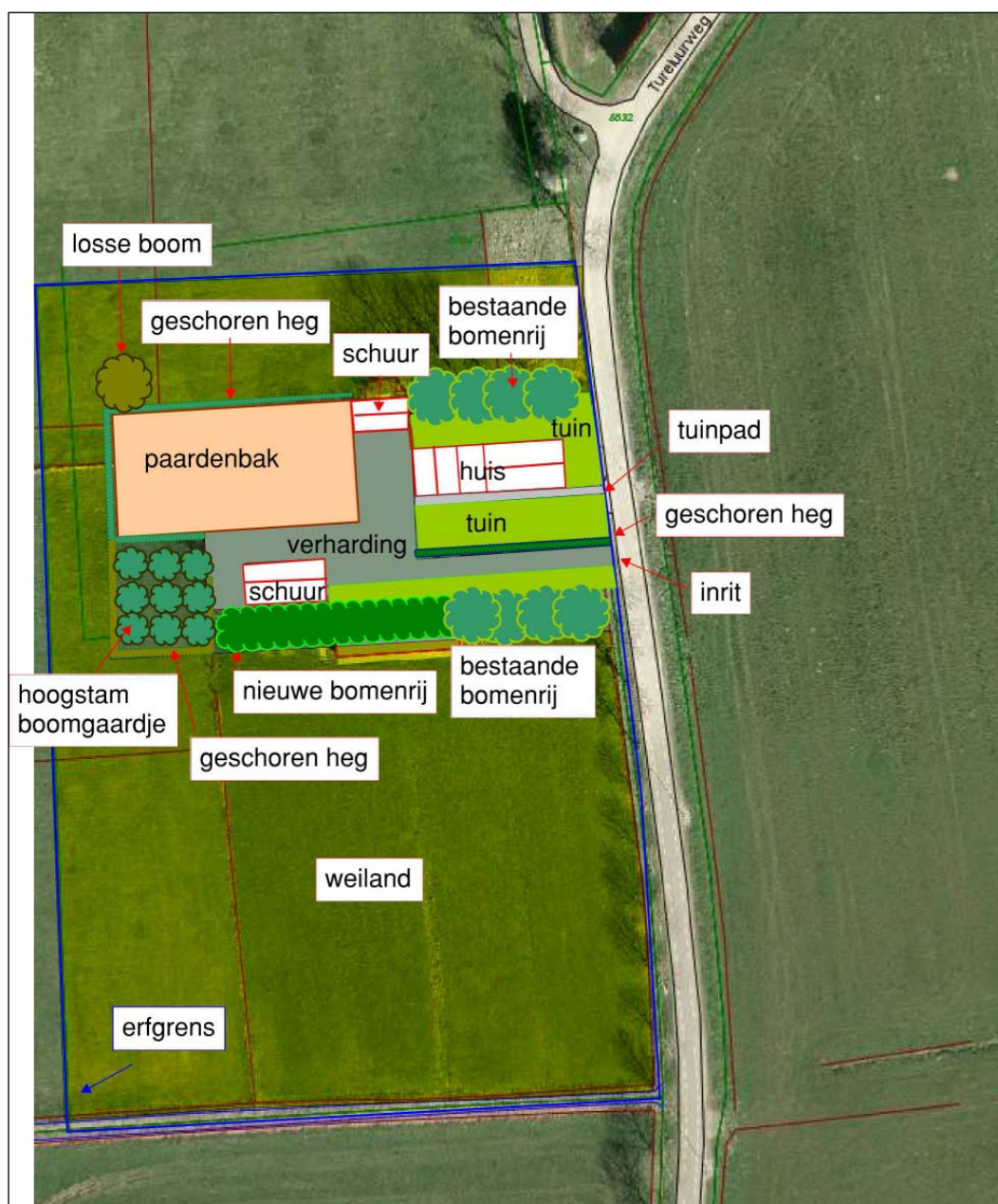
Gedacht wordt om de bestaande bomenrij te versterken als windkering. Dit kan als bomenrij of houtsingel, waarbij dan ook boom- en struikvormers

toegepast kunnen. Bij het toepassen van een singel valt te denken aan een rij van bijvoorbeeld vlierbes, zwarte els, boswilg, veldesdoorn, hondsroos.

Oostzijde

Voorgesteld wordt om het terrein (erf) tussen de woning en de te verbouwen / nieuw op te richten bijgebouwen her in te richten, en daarbij de ontsluiting van het perceel en de bijbehorende in/uitrit op de Tureluurweg een aantal meters in zuidelijke richting op te schuiven. Daarmee ontstaat een volwaardige tuin rondom de woning. De aanwezige lage ligusterheg kan daarbij ingepast worden en als grens van de inrit fungeren.

In bijgaande figuur 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 inpassing Tureluurweg 14 Bunnik, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap,
18 februari 2015 - concept)

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 vijf voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waarbij het de bedoeling is dat één bestaande schuur / stal verbouwd wordt tot paardenstal.

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' (bestaande woning) in verband met agrarische bedrijfsbeëindiging, is opgenomen in artikel 32.2.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Dit artikel luidt als volgt:

Wijziging naar de bestemming Wonen: bestaande woning(en)

Wijziging naar de bestemming Wonen met één woning, respectievelijk het bestaande aantal woningen, mits:

- 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. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- g. het aantal woningen binnen elk bouwvlak niet wordt vergroot.

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 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, in combinatie met de locatie en omvang van de gebouwen, de te realiseren buitenrijbaan (paardenbak) 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 noord-, west- en zuidzijde van het voormalige agrarische

bouwperceel nog stroken (wisselend van breedte) die als 'Agrarisch' blijven bestemd.

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

b.

De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak behouden de betreffende, respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming

Zie onder a.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

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 bouw van 150 m² bijgebouwen en de aanleg van de paardenbak 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.

d.

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

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

Aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

e.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt

Als onderdeel van de functiewijziging zullen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij het de bedoeling is dat één bestaande schuur / stal verbouwd wordt tot paardenstal.

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.

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.

h.

het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.

Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er wordt geen extra woning toegevoegd. Er is en blijft namelijk sprake van één bestaande woning waarin alleen de soort bewoning (van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning) wijzigt.

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 Tureluurweg 14, 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 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.

5.2.2 *Relatie met het plangebied*

De planlocatie ligt niet binnen een geluidszone van een gezonde 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. 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 Tureluurweg 14 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 Tureluurweg 14 al 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 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 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.

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'.

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 3.4.3 van de bestemming 'Agrarisch' 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.

3.4.3 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 5.4.3, bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011')

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging voor het perceel Tureluurweg 14, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Tegelijkertijd wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd.

Invloed omgeving op plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt aan de Tureluurweg 1, op ruim 150 meter ten zuidwesten van het plangebied. Daarmee wordt te allen tijde voldaan aan de minimale afstand van 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Het veranderen van de bestemming aan de Tureluurweg 14 in een woonbestemming geeft dus geen belemmering in de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Aan de overzijde van de weg, op ca. 105 meter van de woning, is een drinkwaterpompstation van Vitens gesitueerd. Deze drinkwatervoorziening heeft in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Bedrijf' en is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 15'. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' valt een waterdistributiebedrijf met een pompvermogen van tot 15 megawatt (MW) onder bedrijfscategorie 3.2, met een bijbehorende richtafstand van 100 meter. Aangezien het pompstation en bijbehorende gebouwen op een ruimere afstand gesitueerd zijn, levert dit geen probleem op. Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van de bestemming 'Bedrijf' op een iets kortere afstand (ca. 90 meter) van de woning aan de Tureluurweg 14 ligt. Het betreffen gronden van het drinkwaterpompstation buiten het aangeduide bouwvlak. Hiervoor geldt het volgende. De woning aan de Tureluurweg 14 betreft een bestaande woning die in de huidige situatie als bedrijfswoning ('woning van derden') dezelfde bescherming geniet ten opzichte van bestaande nabijgelegen bedrijven. Dit

houdt onder meer in dat omliggende bedrijven als gevolg van de functiewijziging niet in hun functioneren worden beperkt. Bovendien is op eenzelfde afstand aan de Tureluurweg 12 ook al een burgerwoning aanwezig.

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 60 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 Tureluurweg 12, op ruim 110 meter ten noorden van het plangebied.

Omdat met de voorgenomen functiewijziging van het perceel aan het Tureluurweg 14 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.

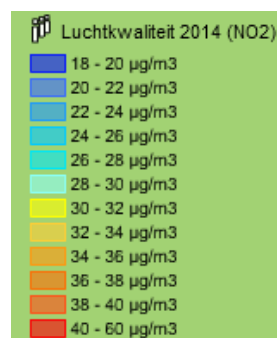
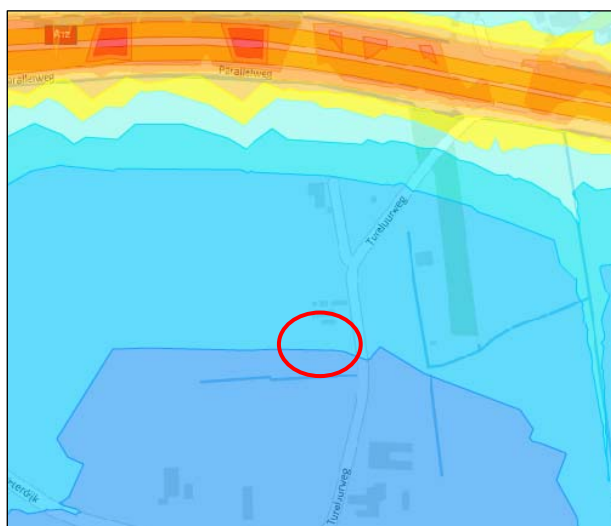
Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

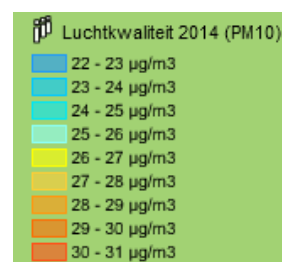
In de nieuwe situatie in het plangebied is geen sprake van extra milieubelastende activiteiten ten opzichte van de huidige situatie. De functiewijziging, van de agrarische bestemming naar een woonfunctie, zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is namelijk sprake van een bestaande 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 Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.



*Uitsnede luchtkwaliteitskaart:
concentratie NO₂, peiljaar 2014*

*(bron: Omgevingsdienst regio
Utrecht, okt. 2014)*



*Uitsnede luchtkwaliteitskaart:
concentratie PM₁₀, peiljaar 2014*

*(bron: Omgevingsdienst regio
Utrecht, okt. 2014)*

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 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 het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet, voor de beoordeling van de risico's vanwege transport

van gevaarlijke stoffen. Laatste is recent (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

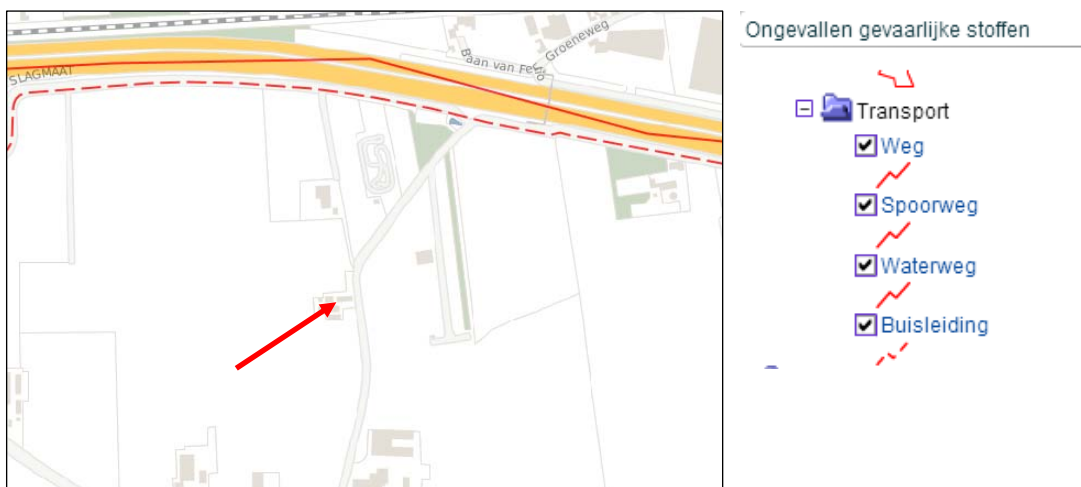
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

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 risicokaart van de provincie Utrecht 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 Tureluurweg 14, aangezien deze op ruim 300 meter afstand van de rijksweg A12 ligt.

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.

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 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.

5.7.3 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 Tureluurweg, 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

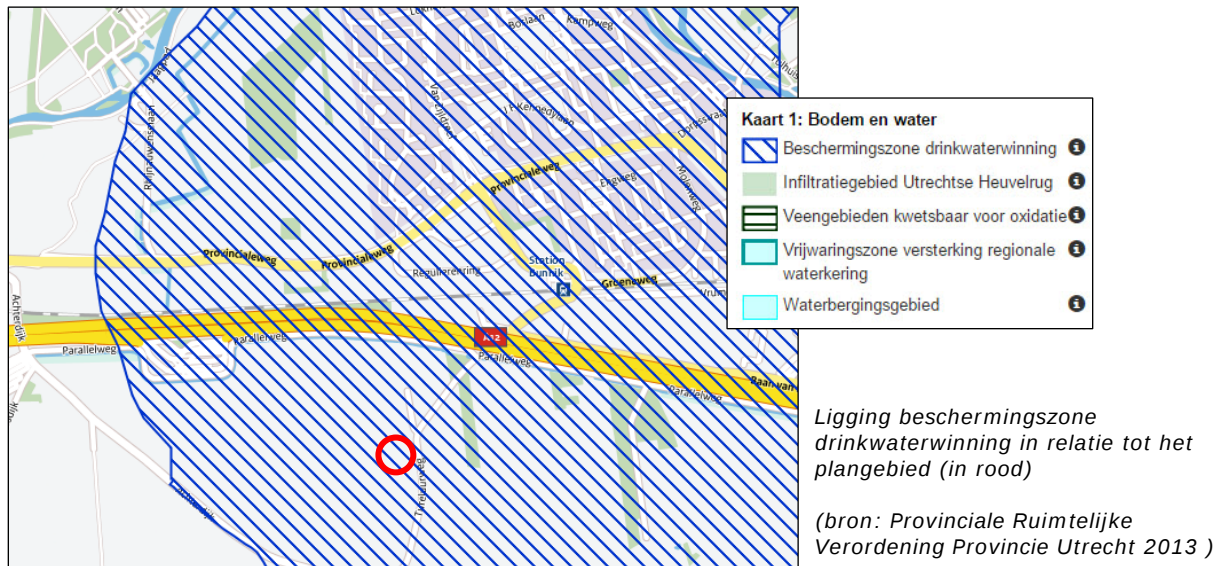
Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven heeft het voormalige agrarisch bouwperceel een omvang van 0,5 hectare. Hiervan is in de huidige situatie ca. 30% verhard. De verharding bestaat uit ca. 840 m² bebouwing (bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen). Rondom de gebouwen zijn de gronden 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. 520 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. Indien nodig moeten maatregelen genomen worden om dit te voorkomen.

Ter bescherming van de drinkwaterwinning is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' ook al een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbescherming' opgenomen. In de bijbehorende regels is aangegeven dat bij een functiewijziging uitsluitend een bestemming is toegestaan die geen hoger grondwater risico met zich meebrengt dan de geldende bestemming.

Het voorliggende wijzigingsplan, waarin de agrarische bestemming wordt gewijzigd in wonen, voldoet aan dit principe.

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.

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 zuidwesten 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 bebouwing worden gesloopt. Het gaat daarbij in totaal om 5 gebouwen (schuurtjes) met een totale oppervlakte van ca. 520 m². Ook zal 1 schuur verbouwd worden tot paardenstal. 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

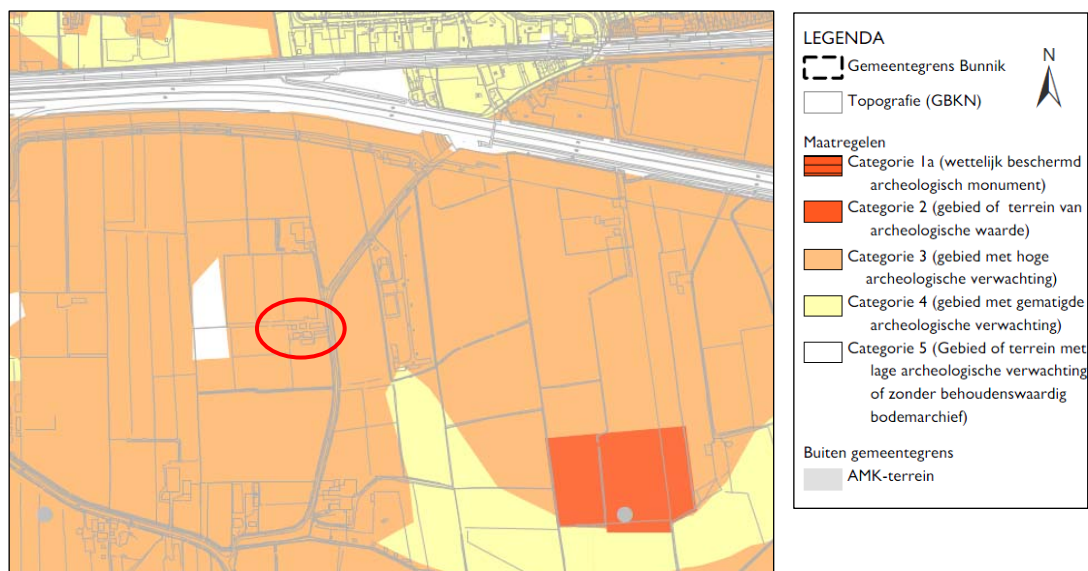
Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond 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.

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 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 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.

Op grond van het 'moederplan' is (via afwijking) maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Als hiervan (op termijn) gebruik wordt gemaakt, dan wordt de grens uit de bovengenoemde archeologische dubbelbestemming (bodemingrepen boven de 500 m²) niet overschreden.

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

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' (bestaande woning) binnen een voormalig agrarisch bouwvlak, zoals opgenomen in artikel 32.2.1 van het moederplan.

De voorgenomen wijziging heeft alleen betrekking op de gronden gelegen aan de Tureluurweg 14 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.

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 'Tureluurweg 14 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 Tureluurweg 14 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, de te realiseren buitenrijbaan (paardenbak) 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 noord-, west- en zuidzijde van het voormalige agrarische bouwperceel nog stroken (wisselend van breedte) die als 'Agrarisch' blijven bestemd. Op deze gronden is bebouwing niet toegestaan.

De gebiedsaanduidingen 'landschapstype – stroomgordel' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn overgenomen uit het moederplan en blijven onverkort van toepassing. Ditzelfde geldt voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'.

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', '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 'Tureluurweg 14 Bunnik' heeft in dit kader van 23 april tot en met 3 juni 2015 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend.

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