

TOELICHTING

**VAN HET
BESTEMMINGSPLAN**

WEERDENBURG E.O. WERKHOVEN

GEMEENTE BUNNIK

**(Woningbouw Weerdenburg, Herenstraat 94 en
Weerdenburgselaan 1)**

Opdrachtnummer : 99.294

IDnr. : NL.IMRO.0312.bpWHVWeerdenburgeo-va01

Datum : januari 2020

Versie : 8

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 5 maart 2020 / Besluitnr. 792911

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet van de toelichting	10
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Gebiedsbeschrijving	11
2.2	Situatie plangebied	13
3	BELEIDSKADER.....	19
3.1	Rijksbeleid.....	19
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	28
4	PLANBESCHRIJVING.....	34
4.1	Inleiding	34
4.2	Plan Weerdenburg	34
4.3	Functiewijziging Herenstraat 94 (ruimte-voor-ruimte).....	39
4.4	Functiewijziging Weerdenburgselaan 1.....	40
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	47
5.1	Geluid.....	47
5.2	Bodem.....	48
5.3	Luchtkwaliteit	49
5.4	Externe veiligheid	52
5.5	Bedrijven en milieuzonering	54
5.6	Water	60
5.7	Ecologie	63
5.8	Archeologie	65
5.9	Cultuurhistorie	71
5.10	Duurzaamheid	72
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	75
6	JURIDISCHE ASPECTEN	77
6.1	Algemeen.....	77
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	78
6.3	Toelichting op de artikelen	79
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	85
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	86
8.1	Vorbereidingsfase	86
8.2	Ontwerpfase	86
8.3	Vaststellingsfase	86

Bijlagen bij toelichting:

1. Sweco Nederland B.V., 'Nieuwbouwplan Weerdenburg in Werkhoven – Akoestisch onderzoek', 3 oktober 2017;
2. Sweco Nederland B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Weerdenburg te Werkhoven', 5 oktober 2017;
3. Sweco Nederland B.V., 'Waterstructuurplan Weerdenburg', 1 november 2017;
4. Sweco Nederland B.V., 'Verkennd natuuronderzoek Weerdenburg Werkhoven – Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur', 16 oktober 2017;
5. mRO b.v., 'Beeldkwaliteitsplan Weerdenburg', januari 2020;
6. Groenerwaard, 'Landschappelijke inpassing erf – Weerdenburgselaan 1', 23 maart 2018';
7. Synthegra B.V., 'Herenstraat-Weerdenburgselaan te Werkhoven, Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven' (Synthegra Rapport S180033), 2 april 2019;
8. mRO bv, 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Weerdenburg, Herenstraat 94 en Weerdenburgselaan 1- gemeente Bunnik', 2 september 2019;
9. Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening behorend bij het bestemmingsplan Weerdenburg e.o. Werkhoven (september 2019);
10. Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Weerdenburg e.o. Werkhoven' (14 januari 2020).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Herenstraat, op de hoek met de Weerdenburgselaan, net buiten de kern Werkhoven, is een weiland aanwezig. Door de eigenaren van deze locatie is een woningbouwplan ingediend. Het betreft een initiatief voor het realiseren van een twintigtal woningen, waaronder zogenaamde beneden-en bovenwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Direct ten zuiden van deze beoogde woningbouwlocatie (hierna te noemen: Weerdenburg) is aan de Herenstraat 94 een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning gevestigd. De agrarische activiteiten worden in de toekomst niet verder voortgezet. In dit kader willen de eigenaren gebruik willen maken van de zogenaamde 'ruimte-voor-ruimte-regeling', waarbij in ruil voor de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een extra woning wordt gebouwd. Ook is het de bedoeling om de bestaande bedrijfswoning te slopen en deze als een burgerwoning terug te bouwen.

Vanwege het feit dat de locatie Herenstraat 94 direct grenst aan het woningbouwplan Weerdenburg is een goede afstemming gewenst. Dit is de reden dat er gekozen is om beide plannen te integreren.

Bovendien is voor het perceel aan de Weerdenburgselaan 1, ten westen van Weerdenburg, een verzoek voor een functiewijziging ingediend. Ook op dit perceel was in het verleden een agrarisch bedrijf aanwezig. Momenteel is er echter geen sprake meer van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. De eigenaar wenst de agrarische bestemming te beëindigen en in de plaats daarvoor een bedrijfsbestemming voor een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf.

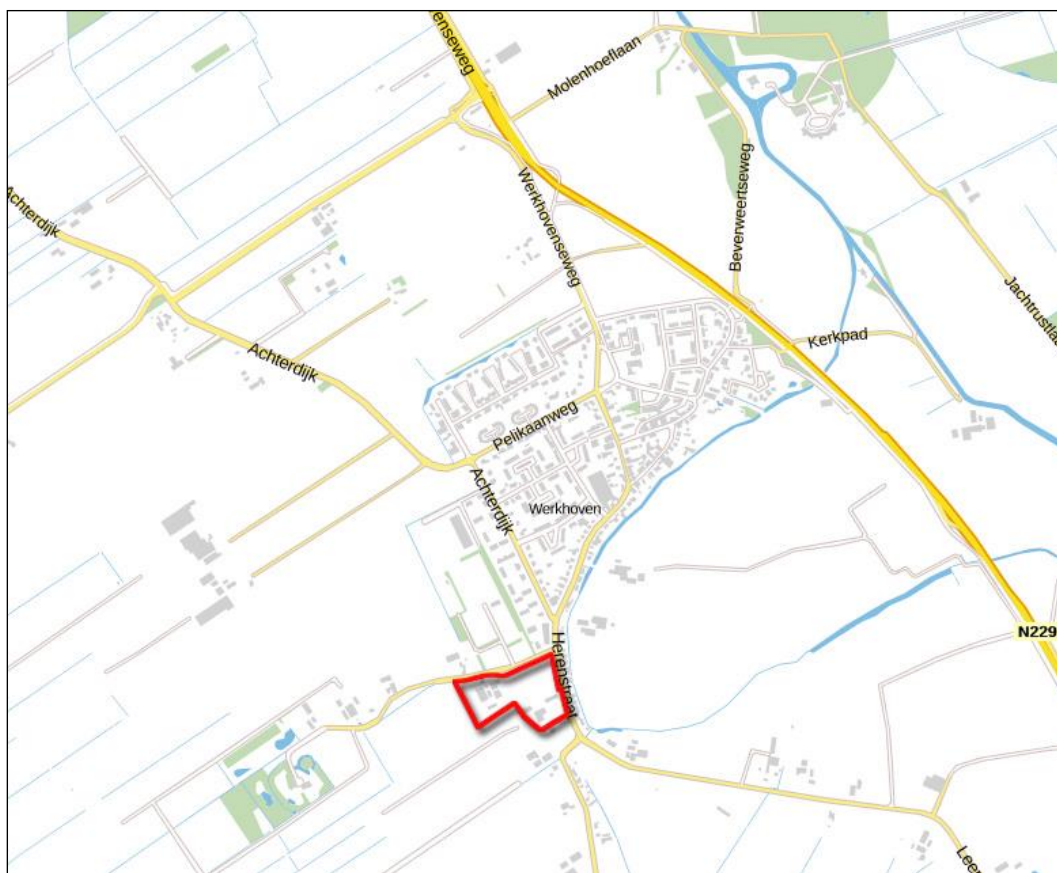
De hiervoor beschreven ontwikkelingen zijn echter niet mogelijk onder de werking van de geldende bestemmingsplannen 'Dorp Werkhoven 2012' en 'Buitengebied Bunnik 2011'. Om het woningbouwplan Weerdenburg in combinatie met de ruimte-voor-ruimte-regeling op het perceel Herenstraat 94 mogelijk te maken, evenals de functiewijziging op het perceel Weerdenburgselaan 1, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan 'Weerdenburg e.o. Werkhoven' voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

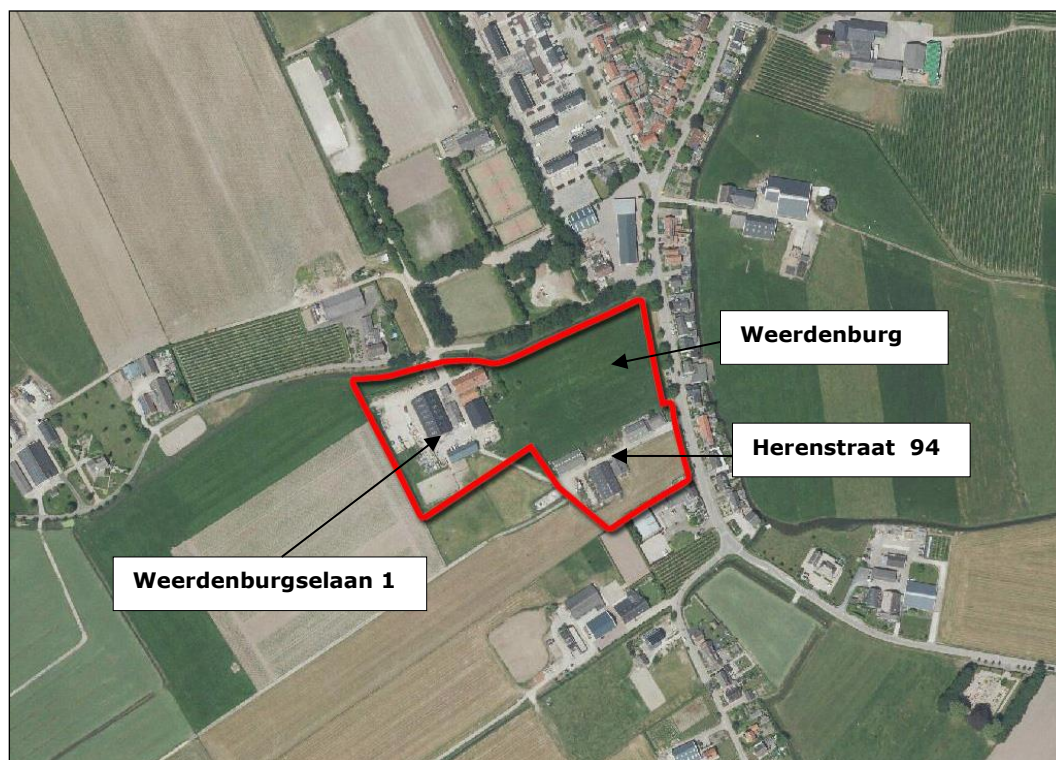
Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Weerdenburg e.o. Werkhoven' bestaat uit drie deelgebieden, te weten:

1. locatie Weerdenburg, het weiland in het zuiden van de kern Werkhoven en ingeklemd tussen de Herenstraat in het oosten en Weerdenburgselaan in het noorden (kadastraal bekend onder perceelnr. 267);
2. locatie Herenstraat 94 ten zuiden van Weerdenburg (kadastraal bekend onder perceelnr. 282, gedeeltelijk);
3. locatie Weerdenburgselaan 1 ten westen van Weerdenburg (kadastraal bekend onder perceelnummers 278, 279, 280 en 281).

In bijgaande figuren 1 en 2 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



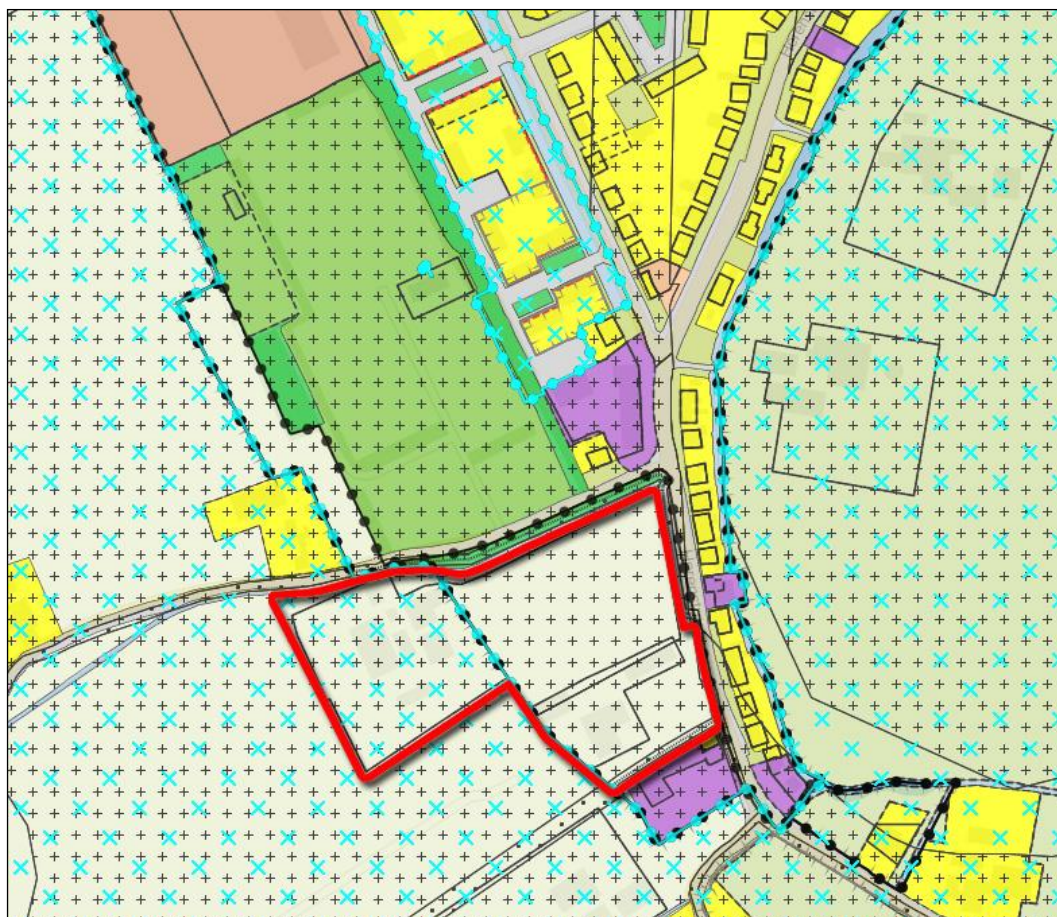
Figuur 1: Ligging van het plangebied op de topografische kaart



Figuur 2: Ligging van het plangebied op de luchtfoto, met nadere indeling deelgebieden

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van twee verschillende bestemmingsplannen. Voor deelgebied 1 (locatie Weerdenburg) en deelgebied 2 (locatie Herenstraat 94) betreft dit bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012', zoals dat op 3 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor deelgebied 3 (Weerdenburgselaan 1) is dit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (24 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld).



*Figuur 3: Uitsnede geldende bestemmingsplannen in relatie tot het plangebied (in rood)
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

1.3.1 Deelgebied 1 (locatie Weerdenburg)

De gronden hebben hierin de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels uit het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' en zijn bestemd voor:

- a) een grondgebonden agrarisch bedrijf in een reëel agrarisch bedrijf;
- b) één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak;
- c) voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- d) een standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, met dien verstande dat:

- de standplaats uitsluitend in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mag worden gebruikt.
- de standplaats uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
- e) detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 70 m², uitsluitend binnen bestaande gebouwen;
- f) water en bruggen; bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen.

Een klein deel van de gronden in het noorden van het deelgebied hebben de bestemming 'Water'. Naast de waterberging en groenvoorzieningen, onder andere in de vorm van natuurvriendelijke oevers en taluds, zijn ook waterstaatkundige kunstwerken, zoals duikers, bruggen en steigers toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bovendien zijn de gronden belegd met diverse zogenaamde dubbelbestemmingen. Het betreft onder andere de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2' (grotendeels) en 'Waarde- Archeologie 3' omdat de locatie is gesitueerd in een 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, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds versterking heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

In verband met de ligging nabij een effluentleiding is in een klein deel van het plangebied ook de dubbelbestemming 'Leiding' van toepassing. Dit ter bescherming van de betreffende leiding.

1.3.2 Deelgebied 2 (locatie Herenstraat 94)

Net als de locatie Weerdenburg hebben de gronden aan de Herenstraat 94 de bestemming 'Agrarisch', evenals de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2', 'Waarde- Archeologie 3' en 'Leiding'. Laatstgenoemde is in het zuiden van het perceel van toepassing in verband met de ligging van een rioolpersleiding.

Verder is in het geldende bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de agrarische bestemming binnen een voormalig agrarisch bouwvlak onder voorwaarden kan wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de realisatie van één extra vrijstaande woning (artikel 3.7.4, zogenaamde Ruimte voor Ruimte-regeling). Hiervoor dienen onder andere de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt te worden (minimaal 1000 m² en met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) worden aangemerkt).

1.3.3 Deelgebied 3 (locatie Weerdenburgselaan 1)

De gronden behorend bij de locatie aan de Weerdenburgselaan 1 hebben de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Daarmee zijn de gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf. Bovendien is er één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak toegestaan. Verder zijn er voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie toegestaan, 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 streekkeigen producten, water en bruggen.

Tevens is er een zogenaamde gebiedsaanduiding op het plangebied van toepassing, te weten 'overig- landschapstype stroomgordel'. Binnen deze aanduiding 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), landschapselementen, (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied. Bij de uitvoering van agrarische activiteiten dient rekening gehouden te worden met de karakteristieken van dit landschap.

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 geanticipeerd door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor nieuwe bedrijfsmatige functies binnen een voormalig agrarisch bouwvlak (artikel 32.2.5). Onder voorwaarden, waaronder de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (50% van de gezamenlijke oppervlakte) is een functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf toegestaan.

1.3.4 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De huidige agrarische bestemming van het weiland grenzend aan de Herenstraat en Weerdenburgselaan (deelgebied 1) laat de ontwikkeling tot woongebied vanuit planlogisch oogpunt niet toe. Voor dit initiatief is een bestemmingswijziging nodig, waarbij de woningbouwontwikkeling Weerdenburg planologisch wordt vastgelegd.

Hoewel de beoogde functiewijziging van het perceel Herenstraat 94 (van agrarisch naar wonen) en de bouw van een extra woning binnen de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 3.7.4 past, is voor dit initiatief bewust gekozen voor een integrale afstemming met het direct aangrenzende woningbouwplan Weerdenburg.

De beoogde functiewijziging op het perceel Weerdenburgselaan 1 (van agrarisch naar bedrijf) past niet geheel binnen de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 32.2.5 van het geldende bestemmingsplan. Hoewel er een significant aantal vierkante meters voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, wordt niet helemaal aan de 50%-sloopregeling voldaan. Omdat er op het nabijgelegen perceel Herenstraat 94 echter meer dan 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en er op het perceel Weerdenburgselaan 1 ook ingezet wordt op het behalen van ruimtelijke kwaliteit, wordt ter plaatse de mogelijkheid geboden om een niet-agrarische bedrijfsfunctie toe te laten. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slotte beschrijft hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan, alsook de ingekomen zienswijzen).

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Voor een goed begrip van het plangebied en haar nabije omgeving wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de karakteristieken van het gebied en haar omgeving. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf en de daarin te onderscheiden deelgebieden, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het dorp Werkhoven beschreven.

2.1 Gebiedsbeschrijving

2.1.1 *Algemeen*

Het dorp Werkhoven is binnen de gemeente Bunnik de oudste vroegmiddeleeuwse nederzetting. In het jaar 914 duikt Werkhoven op in de boeken als Uerken, maar heette volgens andere bronnen Wercundia. Het is dan een klein dorpje op de linkeroeverwal aan de (Kromme) Rijn met een paar huisjes en een houten kerk; Sint Stefanus. Voor het doorgaande verkeer tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede was de rivierarm bij Werkhoven niet handig en daarom werd deze meander afgesneden. In 1440 kwam Werkhoven aan de afgesneden rivierarm te liggen, tegenwoordig de Achter Rijn. Van de drie kernen in de gemeente Bunnik heeft Werkhoven het meest oorspronkelijke, dorpse karakter weten te behouden met de Brink in het hart van het dorp. De Herenstraat, de Beverweertseweg en de Ambachtstraat zijn de structuurbepalende wegen van het dorp. De Brink en omgeving zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht, vanwege de gave structuur en karakteristieke bebouwing. De aanwezige voorzieningen liggen verspreid in het dorp. Er zijn enkele bedrijven aanwezig die naar aard en schaal van de bedrijvigheid minder goed passen in het dorpsbeeld. De oude lintbebouwing langs de Herenstraat in het zuiden ligt met de tuinzijde aan de Achter Rijn.

2.1.2 *Stedenbouwkundig*

Het dorp wordt voor het eerst genoemd in het jaar 914 samen met andere buurtschappen zoals Vechten, Loerik, Houten en Odijk. Werkhoven heeft net als andere dorpen in de regio een agrarische achtergrond.

De bebouwing van de kern Werkhoven concentreerde zich aanvankelijk langs belangrijke historische wegen, zoals de Dorpsstraat, de Langstraat en de Molenweg. Ten noordwesten van het toenmalige Werkhoven stonden langs de Kromme Rijn destijds al diverse landhuizen en kastelen, waaronder kasteel Cammingha en de landhuizen Rhijnauwen en Oud-Amelisweerd. In de loop van de 19^e eeuw heeft verdichting plaatsgevonden langs de bestaande wegen. Vanaf de jaren dertig van de 20^e eeuw steeg het inwonertal van Werkhoven sterk door de komst van stadsbewoners die buiten wilden wonen. Er zijn toen nieuwe wijken aangelegd ten westen, ten zuiden en zuidoosten van de bestaande kern. De uitbreiding zette zich in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ten westen van de Kromme Rijn door. De wijk ten zuiden van het plangebied, rondom de Van Hardenbroeklaan, is daar een voorbeeld van. Ruimtelijk gezien bestaat de bebouwing in deze wijk hoofdzakelijk uit grondgebonden rijenwoningen en twee onder één kap woningen. De uitstraling van de bebouwing aan de rand van dit deel van de kern Werkhoven is meer divers. Dit wordt bepaald door wisselende architectuur, goothoogte, perceelsbreedte, verspringende rooilijnen, etc.

Ten westen van de Herenstraat is een woonwijk (jaren '70) gecreëerd met vooral rijenwoningen. De woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd en bestaan bijna allemaal uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de straat as ligt. De herhaling van eenvoudige gevelelementen (raampartijen en entrees) en schoorstenen geven ritme aan het straatbeeld. Een dergelijk patroon wordt enkele malen herhaald en is kenmerkend voor de stedenbouw uit die tijd.

2.1.3 **Landschap**

Een aantal wegen en lanen in Werkhoven maakt deel uit van de elementaire groenstructuur van de gemeente. Deze wegen hebben een groen aanzicht door de aanwezige bomen en/of groenvlakken. Het betreft de Otselaan, het begin van de Herenstraat, de Pelikaanweg, de Achterdijk, de Bovenkamp en de Zwaanweg. Daarnaast ligt er verspreid door het dorp een aantal groenplekken, die ook onderdeel zijn van de elementaire groenstructuur.

2.1.4 **Infrastructuur**

Ten oosten van Werkhoven ligt de doorgaande provinciale weg (N229) tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede. De Herenstraat is (van oudsher) de doorgaande route door het dorp zelf. Langs de provinciale weg is een bushalte aanwezig, die frequent wordt aangedaan door streekbussen richting Utrecht en Wijk bij Duurstede.

De Herenstraat is één van de buurtontsluitingswegen in de kern Werkhoven en kent een 30 km/uur regime. De weg kent een relatief breed profiel met aan beide zijden laanbeplanting. In combinatie met de aanwezige plantsoenen / hagen, de volgroeide privé tuinen van aangrenzen woningen, alsook nabijgelegen weilanden heeft het gebied een groene uitstraling. Dit zorgt ervoor dat Herenstraat deel uitmaakt van de zogenaamde elementaire groenstructuur van de gemeente Bunnik.

2.1.5 **Bevolking en woningvoorraad**

Het dorp Werkhoven vormt een hechte sociale gemeenschap van ruim 2500 inwoners¹. Werkhoven heeft voor een kleine kern een vrije jonge bevolking. Zo'n 16% van de bevolking is ouder dan 65 jaar en zo'n 31% is jonger dan 25 jaar. Werkhoven is daarmee het "jongste" dorp van de gemeente Bunnik. Er zijn momenteel bijna 1000 woningen in Werkhoven, waarvan het overgrote deel koopwoningen. Vrijwel de gehele woningvoorraad bestaat uit woningen in twee bouwlagen met een kap. Het voorzieningenniveau in Werkhoven staat onder druk en om die reden zet de gemeente in op uitbreiding van de woningvoorraad die wat omvangrijker is dan de eigen woningbehoefte.

De gemeente Bunnik wil in alle drie de kernen woningbouw realiseren om de kernen te versterken. De woningbouw op de hoek van de Weerdenburgselaan en de Herenstraat maakt hiervan deel uit.

2.1.6 **Bedrijvigheid**

Verspreid over het dorp is een aantal bedrijven aanwezig, voornamelijk gelegen langs de (oude) doorgaande wegen. De activiteiten van de bedrijven zijn grotendeels gericht op de lokale en regionale markt. Er zijn twee – voor Werkhoven redelijk grote – loonwerkbedrijven gevestigd. Eén midden in het

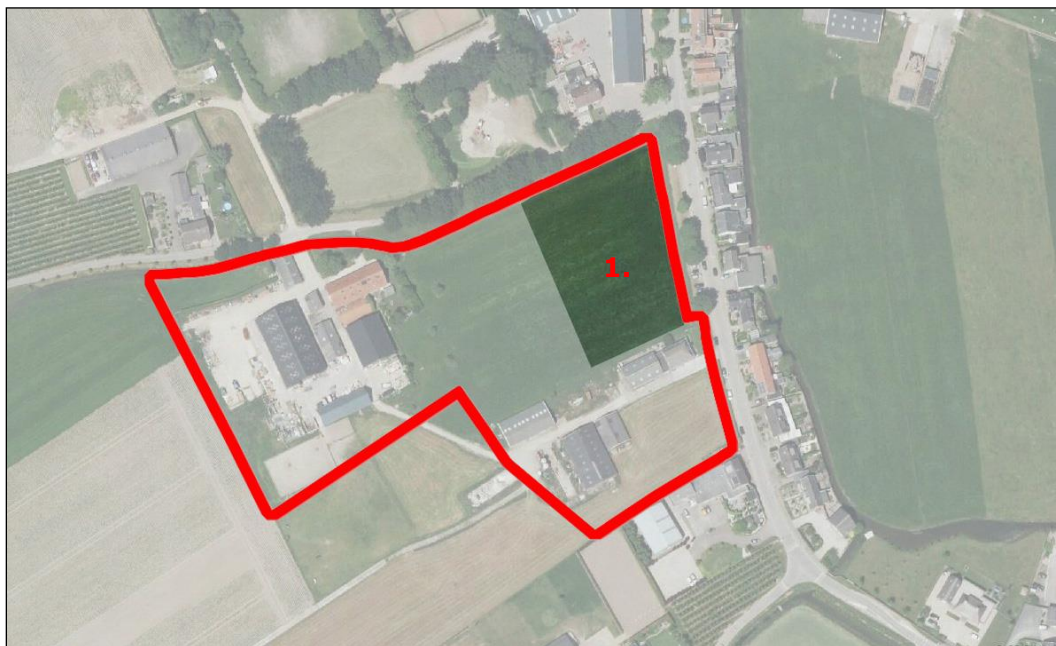
¹ (bron: *Kerncijfers wijken en buurten 2017, CBS*)

dorp en één aan de rand van het dorp. Daarbij wordt opgemerkt dat er plannen zijn om het bedrijf in het midden van het dorp te verplaatsen.

2.2 Situatie plangebied

2.2.1 **Deelgebied 1 – Weerdenburg**

Het deelgebied Weerdenburg kent een agrarisch gebruik en vormt een weiland aan de rand van de lintbebouwing langs de Herenstraat. In figuur 4 is dit in beeld gebracht.



Figuur 4: Huidige situatie deelgebied 1 op de luchtfoto, in relatie tot het plangebied

Kenmerkend is de tweezijdige lintbebouwing die in zuidelijke richting ter plaatse van dit deelgebied overgaat in een eenzijdige lintbebouwing. Het merendeel van de bebouwing in het lint bestaat uit grondgebonden woningen (in hoofdzaak twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen). De voorgevels van de woningen in het lint zijn gericht op de Herenstraat. In het bijzonder langs de oostzijde van de Herenstraat is sprake van een kleine footprint (korrelgrootte) van de bebouwing. De architectuur en uitstraling van de lintbebouwing is divers, evenals de kaprichting. Hoewel er in de directe omgeving van het plangebied hoofdzakelijk gewoon wordt, zijn er ook andere functies aanwezig. Het betreft in dit kader een autobedrijf / garagebedrijf aan de Herenstraat 113/113a en een landbouwmechanisatiebedrijf aan de Weerdenburgselaan 2. Noordelijk van het deelgebied, aan de overzijde van de Weerdenburgselaan, is het sportpark 'Hoog Weerdenburg' gesitueerd. Op dit sportpark zijn diverse buitensportvoorzieningen geconcentreerd. Het is mogelijk om er te tennissen en te voetballen. Ook de paardrijvereniging 'De Veldruiters' is hier gevestigd.

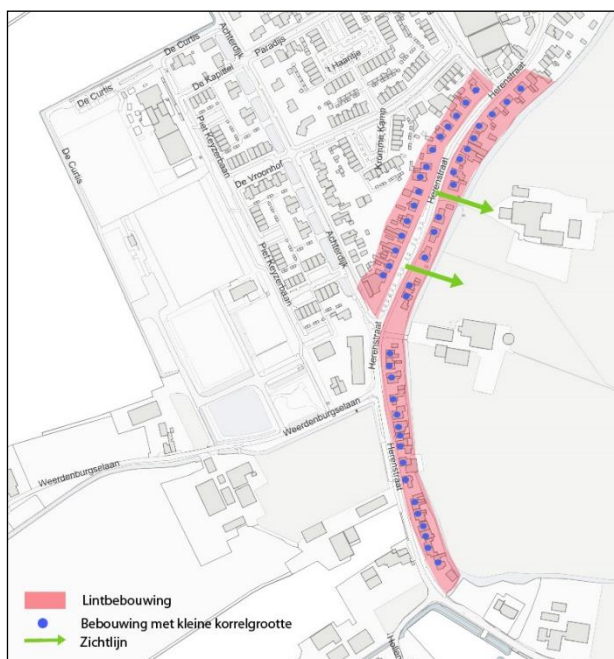
Direct noordelijk van het deelgebied is parallel aan de Weerdenburgselaan een watergang / sloot aanwezig. Tussen deze watergang en de weg staan diverse bomen (eiken).

Oostelijk van het deelgebied is een droge greppel aanwezig. De greppel loopt parallel aan de Herenstraat, waarlangs ook een aantal bomen (kastanje) staat. Ter hoogte van deze bomen zijn ook diverse parkeerplaatsen (haaksparkeren) gesitueerd.

2.2.2 **Deelgebied 2 – Herenstraat 94**

Het perceel Herenstraat 94 ligt in het zuiden van het dorp Werkhoven, op de grens van het 'stedelijk gebied' en het buitengebied. Het perceel ligt oostelijk van de Herenstraat en wordt ook rechtstreeks hierop ontsloten.

Het perceel grenst in het noorden direct aan het weiland waar de woningbouw in deelgebied 1 (Weerdenburg) wordt voorzien.



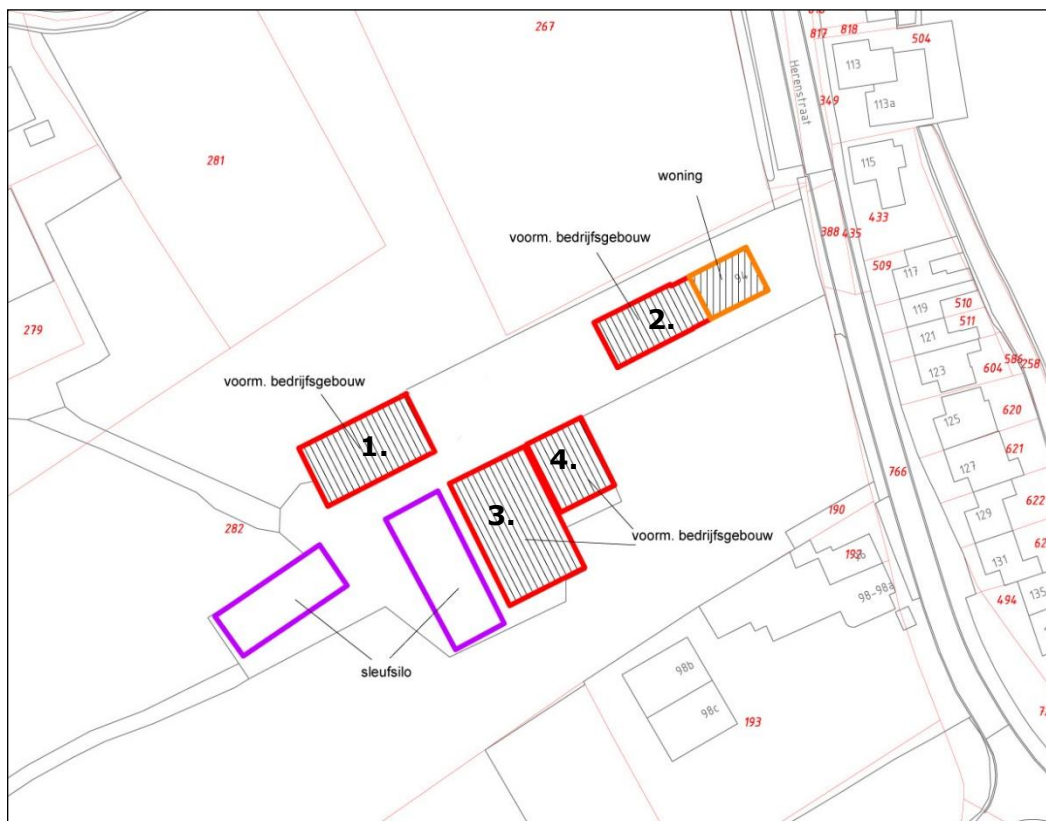
Figuur 5: Lintbebouwing Herenstraat

Direct ten zuiden van het perceel is aan de Herenstraat 94 een niet-agrarisch bedrijf (handelsbedrijf in bloemen en planten) aanwezig.



Figuur 6: Huidige situatie deelgebied 2 op de luchtfoto, in relatie tot het plangebied

Het voormalig agrarisch bouwperceel heeft een omvang van ca. 3.360 m². Op het terrein zijn diverse gebouwen aanwezig, waaronder de (boerderij)woning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De woning is georiënteerd op de Herenstraat en heeft een oppervlakte van ca. 122 m². Direct achter de woning is een voormalig bedrijfsgebouw aanwezig. De oppervlakte hiervan (incl. het tussenstuk met plat dak) bedraagt 250 m². Ten westen van dit aangebouwde bedrijfsgebouw zijn nog drie vrijstaande bedrijfsgebouwen aanwezig. Het totaal aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen komt daarmee op 1.111 m². Tot slot is op de achterzijde van het perceel nog een tweetal kuilvoerplaten (sleufsilo's) aanwezig met een gezamenlijk oppervlak van ca. 580 m².



Figuur 7: Huidige functie en oppervlakte bebouwing binnen deelgebied 2, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (1.111 m² in totaal) zijn onder te verdelen in:

1: Kapschuur = 288 m²

2: Schuur (incl. tussenstuk met plat dak) = 250 m²

3: Stal = 408 m²

4: Schuur = 165 m²

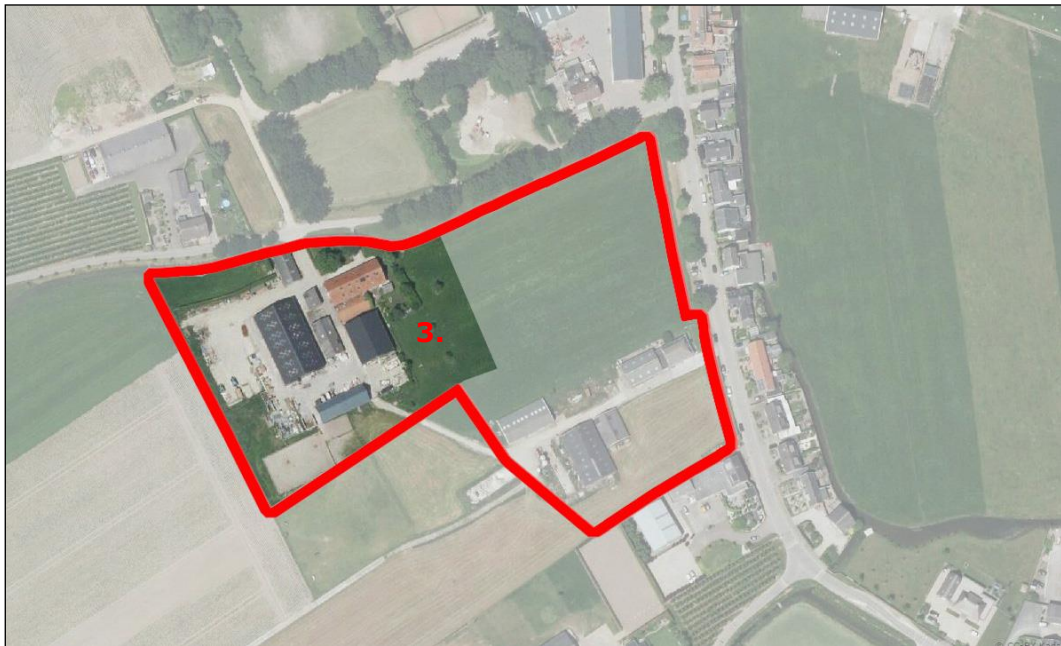
(bron: F. van Echtelt, bewerkt mRO)

2.2.3 Deelgebied 3 – Weerdenburgselaan 1

Deelgebied 3 heeft betrekking op de percelen als onderdeel van het voormalige agrarisch bedrijf gelegen aan de Weerdenburgselaan 1. Dit deelgebied ligt ten zuidwesten van het dorp Werkhoven, in het buitengebied van de gemeente Bunnik.

In het oosten, zuiden en westen grenst het deelgebied aan agrarische gronden die voornamelijk als weiland in gebruik zijn.

In de directe omgeving is aan de Hollende Wagenweg 2 en aan de Weerdenburgselaan 14 nog agrarische bedrijvigheid aanwezig. Ten noordwesten van het deelgebied, aan de overzijde van de Weerdenburgselaan, wordt gewoond.



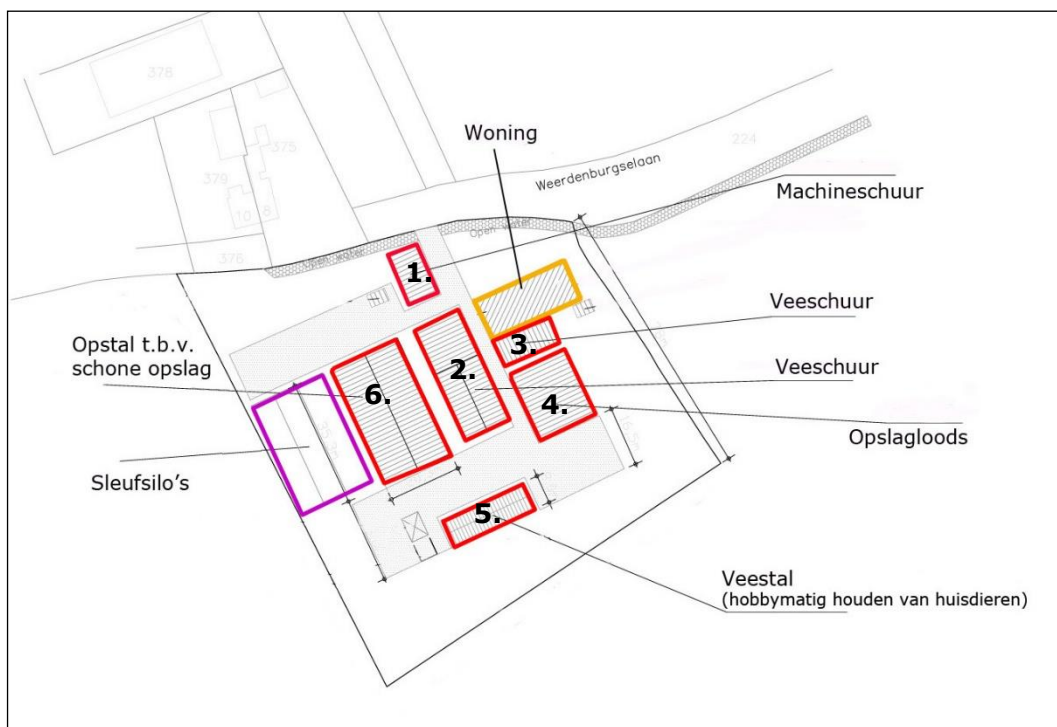
Figuur 8: Huidige situatie deelgebied 3 op de luchtfoto, in relatie tot het plangebied

Het perceel ligt zuidelijk van de Weerdenburgselaan en wordt middels een in-/uitrit rechtstreeks ontsloten op deze weg. Tegenover deze in-/uitrit is ook de toegangsweg naar het noordelijk gelegen sportpark 'Hoog Weerdenburg' gesitueerd.

Binnen deelgebied 3 zelf worden geen volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend. Wel zijn er op het terrein diverse gebouwen aanwezig die naar die aan de oorspronkelijke functie refereren, waaronder de (boerderij)woning en (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen liggen binnen het voormalig agrarisch (bouw)perceel die een omvang heeft van ca. 9.420 m².

De woning is georiënteerd op de Weerdenburgselaan en is uitgevoerd in één bouwlaag met een forse kap. De woning heeft een oppervlakte van ca. 310 m². Ten zuiden en westen van de woning zijn diverse gebouwen variërend in omvang en functie, zie hiervoor figuur 9. De gezamenlijke oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen bedraagt 1.868 m².

In het westelijk deel van het perceel zijn bovendien sleufsilos (ca. 720 m²) aanwezig, evenals een wasplaats en mestopslag als onderdeel van het hobbymatig houden van (landbouwhuis)dieren. Tot slot is er in het zuiden van het deelgebied een paardenbak (buitenrijbaan) aanwezig.



Figuur 9: Huidige functie en oppervlakte bebouwing binnen deelgebied 3, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (1.868 m² in totaal) zijn onder te verdelen in:

- 1: Machineshuur = 126 m²*
- 2: Veeschuur = 312 m²*
- 3: Veeschuur 154 m²*
- 4: Opslagloods = 344 m²*
- 5: Veestal = 198 m²*
- 6: Opstal t.b.v. schone opslag = 734 m²*

(bron: F. van Echtelt, bewerkt mRO)

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3), en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in dit plan (woningbouwplan Weerdenburg, functiewijziging van het bestaande agrarisch bouwvlak aan de Herenstraat 94 op basis van de ruimte-voor-

ruimte regeling en de functiewijziging van het bestaande agrarisch bouwvlak aan de Weerdenburgselaan 1 naar een bedrijfsbestemming), zijn niet direct nationale belangen in het geding.

Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.

Behoefte

Ten behoeve van de beoogde woningbouw op de locatie Weerdenburg wordt uitgegaan van 20 woningen².

De gemeente Bunnik werkt voor het onderdeel woningmarkt en woningbouw intensief samen met de omliggende gemeenten.

De druk op de Utrechtse regio neemt toe; steeds meer mensen willen in de regio wonen en werken. De regio Utrecht staat voor de uitdaging om de groei te accommoderen en tegelijk de hoge kwaliteit van leven en concurrentiekracht te blijven versterken. Om deze en andere vragen te kunnen beantwoorden werken de samenwerkende gemeenten in de Utrechtse regio (U10) met elkaar aan een ruimtelijk-economische koers met "groen, gezond en slim" als richtinggevend motief. De tien gemeenten in de regio zijn Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist.

Het U10 gebied ligt binnen de noordvleugel van de Randstad waarin nog sprake is van een grote druk op de woningmarkt. De behoefte wordt veroorzaakt door de demografische ontwikkelingen en deels door migratie naar dit economisch aantrekkelijke deel van Nederland.

Uit een regionale verkenning van de woningbouwopgave van de U10-regio blijkt dat op basis van een tussentijdse raming van de potentiële ruimtelijke capaciteit- een kwantitatief woningtekort in de U10 regio van 7.000 woningen tot 2020 en 25.000 woningen tot 2040.

Verder is er binnenstedelijk nog een groot en naar verwachting groeiend absorptievermogen voor binnenstedelijke herstructureringslocaties. De vraagontwikkeling lijkt meer richting stedelijke woonmilieus te gaan en minder naar woonmilieus in uitleglocaties. In de U10 gemeenten gaat voorkeur uit naar de ontwikkeling van binnenstedelijke woonmilieus. Binnen de U10 regio is de afspraak gemaakt geen nieuwe uitleglocaties met een capaciteit van meer dan 250 woningen in ontwikkeling te nemen, zonder afstemming met de andere gemeenten in de regio en zonder kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing.

Dat de woningmarkt weer in beweging is en de druk daarop sterk is toegenomen blijkt ook uit de woningmarkt monitor³ van de provincie Utrecht.

² Het aantal van 20 woningen is exclusief de 2 woningen die als onderdeel van de functiewijziging in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling op locatie Herenstraat 94 (deelgebied 2) worden gebouwd. Een ruimte-voor-ruimte regeling hoeft echter niet de laddertoets te doorlopen.

³ Provincie Utrecht; Factsheet Actualisatie cijfers plancapaciteit, koop- en huurmarkt (april 2019)

De focus ligt daarbij op het vergroten van de plancapaciteit en het versnellen van de bouwproductie. De partijen op de Utrechtse woningmarkt voelen deze urgentie en hebben gezamenlijk een Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 opgesteld. Eén van de ambities is het realiseren van een woningbouwproductie van 7.000 woningen per jaar met een bij de woningmarktbehoefte passende differentiatie, met name binnenstedelijk en van een goede en duurzame kwaliteit.

De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) de ambitie opgesteld om in deze periode 68.330 woningen te realiseren. Dit komt neer op een gemiddelde bouwproductie van 4.500 woningen per jaar. De ambitie uit de Actie Agenda ligt aanzienlijk hoger. In de periode 2013 tot en met 2018 zijn er ruim 28.000 woningen gerealiseerd. In de periode 2019-2028 ligt er nog een opgave van 40.255 woningen om de PRS-ambitie te halen. Op basis van de planmonitor is de huidige plancapaciteit geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat de totale plancapaciteit in de provincie ruim 79.600 woningen bedraagt. Hierbij is circa 20% bestempeld als harde plancapaciteit (16.352 woningen) en 80% als zachte plancapaciteit (63.283 woningen). De grote opgave in de komende periode ligt dan ook in het omzetten van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit. De gemeente Bunnik behoort in dit verband tot de regio Utrecht.

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
PRS-programma	16.530	40.325	4.900	6.575	68.330
Realisatie	2.810	16.296	2.601	4.094	28.075
Restantopgave	13.720	24.029	2.299	2.481	40.255
Harde plancapaciteit	5.464	6.080	1.782	3.026	16.352
Zachte plancapaciteit	12.065	48.330	1.189	1.699	63.283
Plancapaciteit totaal	17.529	54.410	2.971	4.725	79.635

Tabel 1: PRS-programma, realisatie en restant programma en plancapaciteit 2013 - 2028 naar regio (bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Planmonitor 2019)

Woningbouw Bunnik in relatie tot de duurzame ladder

De bovengenoemde regionale plancapaciteit, de aantrekkende woningmarkt en het gegeven dat de laatste jaren relatief weinig gebouwd is in de gemeente Bunnik, betekent dat er ook in Bunnik vraag is naar nieuwe woningen. De recent uitgevoerde 'Laddertoets'⁴ die in het kader van de woningbouwontwikkeling voor de buurtschappen van Odijk (150 nieuwe woningen) is uitgevoerd bevestigt dit beeld. Hierin wordt aangegeven dat de totale huishoudensgroei voor de periode 2016-2026 in de gemeente Bunnik circa 940 woningen bedraagt. De oudere doelgroepen vanaf circa 55 jaar en de gezinnen groeien daarbij het sterkst. In de genoemde 'Laddertoets' is vervolgens de harde plancapaciteit in de gemeente Bunnik geïnventariseerd. Deze bedraagt zo'n 145 woningen, waarvan het merendeel grondgebonden koopwoningen. Geconfronteerd met de woningvraag (940 woningen) resteert een kwantitatieve woningbehoefte van circa 795 woningen in de periode 2016-2026. Geconcludeerd wordt dat na de ontwikkeling van het plan 'De buurtschappen van Odijk' kwantitatief ruim voldoende Ladderruimte (circa 645 woningen) binnen de gemeente Bunnik beschikbaar is om de overige

⁴ Stec Groep, 'Laddertoets de buurtschappen van Odijk', 12 oktober 2016

woningbouwlocaties in te vullen, waaronder het plan Weerdenburg (20 woningen).

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied (hierna: BSG) plaats te vinden. Indien dit buiten het BSG mogelijk wordt gemaakt, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het BSG in die behoefte kan worden voorzien.

Hoewel de nieuwe woningen in het plan Weerdenburg binnen de rode contour uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening liggen, wordt op basis van de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en jurisprudentie hieromtrent geconcludeerd dat deelgebied 1 buiten BSG ligt.

In artikel 1.1.1 uit het Bro wordt het bestaand stedelijk gebied namelijk als volgt gedefinieerd: "Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Naast deze definitie blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming relevant kan zijn. Voor gronden waarop reeds een stedelijke functie mogelijk is oordeelt de Afdeling namelijk veelal dat sprake is van BSG.

Als onderdeel van de 'laddertoets' is beoordeeld of de beoogde woningbouwontwikkeling Weerdenburg binnenstedelijk gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat de bouwopgave in de gemeente Bunnik ook verspreid dient te worden over de drie kernen, waaronder het dorp Werkhoven. Binnen Werkhoven zijn er geen inbreidingslocaties beschikbaar die geschikt zijn voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang. Een locatie die direct aan het BSG grenst en binnen de provinciale rode contour ligt, is derhalve het meest voor de hand liggend.

3.1.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.6 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 **Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)**

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Na diverse herzieningen is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' vastgesteld. Nadien zijn wederom diverse herzieningen opgesteld, wat heeft geresulteerd in een 'geconsolideerde versie' (december 2018) van deze visie.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

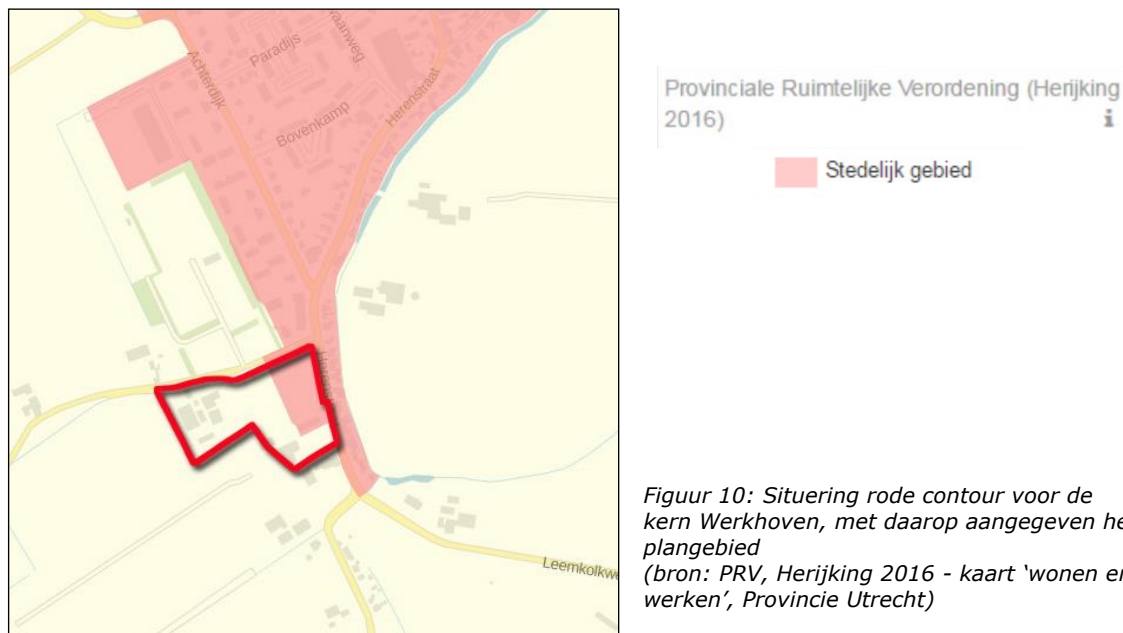
In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de

PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d.

Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.



Dit geldt zonder meer voor deelgebied 1 in voorliggend bestemmingsplan, omdat de beoogde woningbouwontwikkeling Weerdenburg plaatsvindt op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt. In figuur 10 is dit in beeld gebracht.

Algemene beleidslijn landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Het gaat daarbij vooral om nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven.

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het beleid immers gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie.

Met de initiatieven in deelgebied 2 (Herenstraat 94) en deelgebied 3 (Weerdenburgselaan 1) wordt invulling gegeven aan het beleid voor stoppende agrarische bedrijven. In beide deelgebieden worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waarbij in deelgebied 2 ruimte-voor-ruimte in de vorm van de realisatie van een extra woning wordt toegepast en in deelgebied 3 de huidige agrarische bestemming gewijzigd wordt in een bedrijfsbestemming voor een bouwtechnisch en civieltechnisch

aannemersbedrijf. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de extra te bouwen woning in deelgebied 2 ook binnen de provinciale rode contour ligt.

3.2.2 **Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)**

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.

Vooraf de thema's 'Cultuurhistorische hoofdstructuur', 'Wonen' en 'Landelijk gebied' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Met betrekking tot het aspect 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 en 5.9.

Wonen (stedelijk gebied)

Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor deelgebied 1 en (deels voor) deelgebied 2 aangezien deze locaties binnen de aangeduide rode contour liggen. De beoogde woningbouwontwikkeling Weerdenburg past derhalve binnen dit uitgangspunt.

Landelijk gebied

Voor het landelijk gebied, en dus voor het plangebied, zijn diverse regels opgenomen in de PRV. Een groot deel daarvan heeft betrekking op (het tegengaan van) de verstedelijking van het landelijk gebied. Specifiek voor woningen in het landelijk gebied is aangegeven dat maximale inhoudsmaat landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³. Bestaande grotere woningen zijn hiervan uitgezonderd. Onder woningen worden zowel burgerwoningen als ook bedrijfswoningen verstaan.

Verder zijn er in de Verordening regels opgenomen voor een functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel, naar stedelijke functie anders dan wonen (artikel 3.9) en naar een woonfunctie met extra woningen (artikel 3.11, "ruimte voor ruimte"). Voor beide typen functiewijzigingen geldt dat aan diverse voorwaarden voldaan dient te worden.

Relevante voorwaarden Artikel 3.9

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;

- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, tenzij er sprake is van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooopercentage van 50% wel gehaald of;
- c. de te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, en
- e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Relevante voorwaarden Artikel 3.11

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan.
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

In hoofdstuk 4 wordt specifiek voor deelgebied 2 en deelgebied 3 op de bovengenoemde voorwaarden ingegaan.

3.2.3 Bodem-, water- en milieubeleidsplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan. Het plan zal straks dienen als een bouwsteen voor de Provinciale Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 **Waterkoers 2016-2021**

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en lange termijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het HDSR samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

De gemeente Bunnik heeft samen met andere overheden aangegeven om werk te maken van ruimtelijke adaptatie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Toekomstvisie en Structuurplan Bunnik*

Het structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015 is op 31 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt de ruimtelijke component van de Toekomstvisie Bunnik uit 2004 en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010. In het structuurplan wordt aangegeven dat de komende jaren vele veranderingen in de gemeente Bunnik op stapel staan. Dit betreft onder andere een substantiële woningbouwopgave, waarmee de gemeente tegemoet wil komen aan behoeften vanuit de eigen gelederen. Maar door de gunstige ligging van de gemeente ten opzichte van Utrecht en de rest van de Randstad is er ook van buiten veel belangstelling om zich in deze gemeente te vestigen.

Het plan 'Weerdenburg' is hierin specifiek benoemd als zijnde te ontwikkelen woningbouwlocatie.

3.4.2 *Strategische Agenda*

Op 23 juni 2016 heeft de Gemeenteraad van Bunnik de strategische agenda van Bunnik vastgesteld. Dat is een agenda voor de lange termijn, waarin de strategische keuzes van de gemeente op weg naar een goede toekomst voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bezoekers zijn weergegeven.

De kern van de strategische agenda betreft drie strategische keuzes die richting geven aan Bunnikse kwaliteit. Ze passen bij de Bunnikse identiteit en sluiten aan op de sterkte-zwakte analyse die met de samenleving is opgesteld:

- Regionaal Denken, Lokaal Doen.
- Focus op de Bunnikse kwaliteit.

Bunnik richt zich op wonen voor gezinnen, (internationale) kenniswerkers, tweeverdieners en ouderen die kiezen voor groen, rust en ruimte met basisvoorzieningen dichtbij. In een dorpse omgeving verwelkomen wij economische bedrijvigheid die past bij onze schaal, onze innovatieve samenleving, als spin-off van het Science Park (life sciences, health en duurzaamheid).

Ruimte voor talent. Wij zijn een gemeente met veel menselijk kapitaal. Wij geven initiatieven van onze inwoners en ondernemers de ruimte, zoeken verbindingen waar mogelijk, kiezen voor innovatieve oplossingen en verliezen daarbij de kwetsbare medebewoners niet uit het oog.

Vanuit deze strategische keuzes is de rode draden uit het gesprek met de samenleving vertaald in de 4 pijlers van Bunnikse kwaliteit: Gelukkig, Gezond, Dynamische en Behendig Bunnik. Per pijler zijn de kernwaarden van Bunnikse kwaliteit benoemd en worden keuzes gemaakt om die kernwaarden verder te kunnen versterken:

1. Gelukkig Bunnik Kernwaarden: menselijke maat; met en voor elkaar; goede voorzieningen; dorpse bebouwing; behoud van het open en groene buitengebied.
2. Gezond Bunnik Kernwaarden: vitaal functioneren in de samenleving voor jong en oud; naar eigen wens en met eigen regie; op eigen kracht, en met

- ondersteuning en zorg indien nodig.
- 3. Dynamisch Bunnik Kernwaarden: Bunnikse kracht in de regio, gefaseerde groei, groen-gezond-slim, in verbinding met het Utrecht Science Park en met veel ruimte voor innovatie en duurzaamheid.
- 4. Behendig Bunnik Kernwaarden: open en flexibel, op slimme manier kwaliteiten en behoeften van gemeente, samenleving en regio verbinden.

Ten aanzien van wonen is het volgende in de agenda opgenomen:

- Faciliteren van groei door uitbreiding van de woningvoorraad waarbij we de lat hoog leggen wat betreft duurzaamheidscriteria die passen bij onze ambities (energieneutraal bouwen).
- Die uitbreiding geldt dan met name voor woningen voor (jonge) gezinnen, tweeverdieners en ouderen.
- (Internationale) kenniswerkers zijn daarbij welkom. En natuurlijk verzaken we daarbij onze maatschappelijke opgaven niet voor huisvesting van toegelaten asielzoekers en andere kwetsbare bewoners.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, bedrijfspanden en bedrijventerreinen.
- Bij transformatie en nieuwbouw volgen we niet alleen het Bouwbesluit maar leggen we ook een relatie met duurzame energieopwekking (energie producerende gebouwen). We streven ten minste naar energie neutrale nieuwbouw.

3.4.3 **Visie op wonen Bunnik 2017-2021**

De 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021, Kracht in de bestaande voorraad, kwaliteit in nieuwbouw' beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de komende jaren en is op 25 januari 2018 door de raad vastgesteld.

Voor de gemeente is het een sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt. Er wordt daarbij gestuurd op het woningbouwprogramma en de ingrepen in de bestaande woningvoorraad. De visie dient als input voor de prestatieafspraken met de corporaties en ontwikkelovereenkomsten met de ontwikkelaars. Bovendien is de Visie input voor het gesprek in de regio. In de regio wordt namelijk samengewerkt op diverse onderdelen, waaronder het onderdeel wonen.

Bouwen voor eigen inwoners en regionale vraag

De gemeente Bunnik streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Naast het faciliteren van de autonome groei, gaat Bunnik op termijn een deel van de regionale opgave realiseren. Op dit moment wordt parallel gewerkt aan de uitvoeringsstrategie, voortvloeiend uit de strategische agenda. In dat kader wordt gekeken naar de mogelijkheden om meer woningen te realiseren voor de regionale vraag.

Het faciliteren van de inwoners van Bunnik en de natuurlijke groei van het aantal inwoners en huishoudens betekent een noodzakelijke groei van de woningvoorraad: er moeten extra woningen bij komen wat een beslag legt op de beschikbare ruimte in en om de dorpen. Het nieuwbouwprogramma biedt kansen om die woningen toe te voegen waar een structureel tekort aan is. Het gaat namelijk niet alleen om aantallen woningen maar ook om woningtype, huur en koop en diverse prijscategorieën.

Inzet voor alle doelgroepen

Binnen de ambitie dat er voor iedereen een geschikte woning is, is een aantal doelgroepen waar extra aandacht aan gegeven wordt.

Lage inkomens

Om huishoudens met een laag inkomen de kans te geven om in Bunnik te (blijven) wonen én wacht- en zoektijden te verlagen, wordt de sociale huurwoningvoorraad structureel uitgebreid. Voor de lange termijn is de ambitie om te komen tot 20% sociale huur in Bunnik. Omdat voor elkaar te krijgen wordt bij nieuwbouw aan de ontwikkelende partijen de voorwaarde opgelegd om minimaal 30% sociale huur op te nemen in het programma. Zoals uit paragraaf 4.2.2 blijkt wordt in het voorliggende woningbouwplan voor Weerdenburg daarmee rekening gehouden.

Middeninkomens

Middeninkomens zijn belangrijk voor een gemeente om het voorzieningenniveau (scholen, (sport)verenigingen en winkels) op peil te houden. Om doorstroming uit sociale huur te bevorderen en meer aanbod te creëren voor huishoudens met een middeninkomen, worden vrije sector huur en goedkope koopwoningen (minimaal 10%) gerealiseerd. Op dit onderdeel past het voorliggende woningbouwplan niet geheel binnen de uitgangspunten uit de woonvisie. In dit kader wordt opgemerkt dat tussen de gemeente en de ontwikkelaar reeds in 2010 (ver voor de vaststelling van de genoemde woonvisie) afspraken zijn gemaakt over de te realiseren woningbouwcategorieën in Weerdenburg. Vervolgens heeft de gemeenteraad in 2015 zich tijdens een bespreking in het Open Huis uitsluitend uitgesproken over de verplichting tot het realiseren van 30% sociale woningbouw in het totale bouwprogramma voor dit project. Omdat bij dit plan gekozen is voor 30% sociale huurwoningen en voor een vergelijkbaar percentage in het middensegment vrije sector koop, sluit het plan toch deels aan bij de voorwaarden, zoals verwoord in de 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021'.

Senioren en kwetsbare doelgroepen

Om senioren en kwetsbare doelgroepen te faciliteren wordt een aanzienlijk deel van de nieuwbouw zorg geschikt en wordt de bestaande woningvoorraad zorg geschikt(er) gemaakt.

Overig

Ook voor overige doelgroepen, zoals mensen met een hoog inkomen, wordt gestreefd naar een passend aanbod in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. Ontwikkelende partijen zijn hierbij aan zet.

3.4.4 Groenstructuurplan: Groen Bunnik 2005-2015

Het Groenstructuurplan legt de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente vast en geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkelingen. De Kromme Rijn is bepalend voor de identiteit van de gemeente. Alle dorpen liggen langs de Kromme Rijn. De dorpen liggen in een halfopen landschap waar ook landgoederen en buitenplaatsen aanwezig zijn.

Hoofddoelstelling is dat het openbare groen in de gemeente Bunnik een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige

woonomgeving. Leefbaarheid, (beeld-)kwaliteit en identiteit zijn hierbij de sleutelwoorden. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in duurzaam groen, dat binnen de kernen in hoofdlijnen de structuur van de kernen aanduidt en samenhang creëert, en groen dat afwisselend is en de kernen verfraait. Concreet betekent dit dat bomen en beplanting onder andere de stedenbouwkundige structuur moeten versterken en accentueren. Dit geldt zowel voor de hoofdgroenstructuur als voor het groen in de wijken.

3.4.5 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2016*

De aanleg en het in stand houden van de riolering is een gemeentelijke taak die als gemeentelijke zorgplicht is vastgelegd in de Wet Milieubeheer (Wm). Per 1 januari 2008 zijn de gemeentelijke taken uitgebreid met zorgplichten voor het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en grondwater. Hierdoor is het traditionele taakveld van de rioleringszorg binnen de gemeente veranderd in een uitgebreid pakket van watertaken. Daartoe heeft de Gemeenteraad van Bunnik op 20 september 2012 het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld. Het VGRP, is de opvolger van het GRP 2008-2012 en voorziet in de aanleg en instandhouding van een rioleringsstelsel en waterbeheer die bijdragen aan de bescherming van de volksgezondheid, het voorkomen van wateroverlast en daarmee aan een aantrekkelijke woon- werk, en recreatieomgeving.

Eén van de doelstellingen is om het hemelwater gescheiden af te voeren. In uitbreidingsplannen c.q. nieuwe situaties is het uitgangspunt dat het hemelwater gescheiden van het afvalwater wordt afgevoerd. De particulier is dan zelf verantwoordelijk voor de inzameling en de afvoer van het hemelwater naar een gemeentelijke hemelwatervoorziening. In gemeente Bunnik zijn niet alle gebieden geschikt voor infiltreren en is oppervlaktewater, uitgezonderd de

Kromme Rijn, vrijwel niet aanwezig. De voorkeursvolgorde binnen Bunnik is infiltreren (1), afvoeren naar oppervlaktewater (2) of aansluiten op gemengd rioolstelsel (indien afkoppelen niet doelmatig). In gebieden met een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel (aparte riolen voor de inzameling en afvoer van vuilwater en hemelwater), moet het hemelwater op het hemelwaterstelsel aangesloten worden.

Verder is de invulling van de grondwaterzorgplicht een nieuwe gemeentelijke taak. Bij de invulling van de grondwaterzorgplicht wordt een drietal fasen onderscheiden: de bestemmingsplanfase, de inrichtingsfase en de beheerfase. De gemeente ziet erop toe dat in elke fase nauw overleg plaatsvindt tussen een initiatiefnemer, gemeente en het waterschap.

3.4.6 *Nota parkeernormen*

Op 19 maart 2019 heeft de gemeente de 'Parkeernormen gemeente Bunnik', vastgesteld, ter vervanging van de nota uit 2008, waarin per functie is aangegeven welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen in acht genomen moet worden. Daarbij is onderscheid gemaakt in parkeernormen voor 'Bunnik / Odijk', parkeernormen voor 'Werkhoven' en parkeernormen voor gebieden 'buiten de bebouwde kom'. De parkeernormen zijn daarbij gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381).

Het doel van de geactualiseerde nota is gelijk aan de nota uit 2008 en is als volgt gedefinieerd: Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke projecten en ontwikkelingen in de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven en het buitengebied. Hierdoor kan in de toekomst worden voorzien in de parkeerbehoefte waarbij tevens de bereikbaarheid en leefbaarheid worden gewaarborgd.

Om deze doelstelling te behalen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- elke initiatiefnemer van een bouwplan draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- er wordt gestreefd naar een goede balans tussen het aanbod van parkeerplaatsen versus de leefbaarheid en de kwaliteit (functie, gebruik, beeld) van de openbare ruimte;
- het streven is om de mogelijkheden voor dubbelgebruik en uitwisseling maximaal te benutten.

In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting wordt nader op het aspect verkeer en de parkeersituatie in het plangebied ingegaan.

3.4.7 **Welstandsnota**

Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke welstandsnota. In de gemeente Bunnik is hiertoe de 'Welstandsnota Bunnik' vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke de welstandscommissie zal hanteren. Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Bunnik vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De welstandsnota zelf is niet het meest geëigende beleidsdocument om de ruimtelijke kwaliteit van een stedenbouwkundig plan voor een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Een beeldkwaliteitsplan is daartoe een beter instrument. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarom is voor de beoogde woningbouw in het plangebied een separaat beeldkwaliteitsplan⁵ opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld. Voor een meer inhoudelijke samenvatting van dit plan wordt ook verwezen naar paragraaf 4.2.4 van deze plantoelichting.

3.4.8 **Archeologie-/monumentenbeleid**

Aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Sindsdien zijn

⁵ mRO b.v., 'Beeldkwaliteitsplan Weerdenburg', januari 2020

gemeenten verplicht bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met het behoud van belangrijke archeologische waarden.

De gemeente Bunnik heeft in dit kader in 2008 een archeologische beleidskaart voor het buitengebied laten opstellen. De gemeente had toen al de intentie om de resultaten in een later stadium aan te vullen met een archeologische inventarisatie van de 3 kernen; Bunnik, Odijk en Werkhoven. Het resultaat hiervan is een archeologische beleidskaart die op 13 oktober 2011 is vastgesteld door de raad. De gemeente Bunnik is nu in staat de archeologische waarden van het hele gemeentelijke grondgebied structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces. De archeologische waardenkaart wordt verwerkt in alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In paragraaf 5.8 wordt nader op de bescherming van de archeologische waarden ingegaan.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden diverse ruimtelijke initiatieven voorgestaan, te weten:

- Een woningbouwontwikkeling (plan Weerdenburg) op de gronden aan de Herenstraat / hoek Weerdenburgselaan;
- De functiewijziging van een voormalig agrarisch bouwperceel aan de Herenstraat 94 waarbij op grond van de 'ruimte-voor-ruimte-regeling' in ruil voor de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een extra woning wordt gebouwd;
- De functiewijziging van een voormalig agrarisch bouwperceel aan de Weerdenburgselaan 1 naar een bedrijfsbestemming voor een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf.

Deze worden in navolgende toegelicht.

4.2 Plan Weerdenburg

4.2.1 *Het initiatief*

Het hoekperceel zuidelijk van de Weerdenburgselaan en oostelijk van de Herenstraat ligt binnen de zogenaamde rode contour van Werkhoven. Initiatiefnemers willen in het gebied woningbouw realiseren, passend binnen de stedenbouwkundige structuur van het dorp. Ook dient het plan te voldoen aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In dit kader wordt uitgegaan van in totaal maximaal 22 woningen. Dit betreft 20 woningen in deelgebied 1 en 2 woningen in deelgebied 2. Laatstgenoemde betreft een ontwikkeling in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling op de locatie Herenstraat 94, waarbij in ruil voor de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een extra woning wordt gebouwd (zie hiervoor ook paragraaf 4.3). Vanwege het feit dat deze locatie direct grenst aan het plan Weerdenburg (deelgebied 1) is een goede afstemming gewenst. Reden dat er gekozen is om beide plannen te integreren.

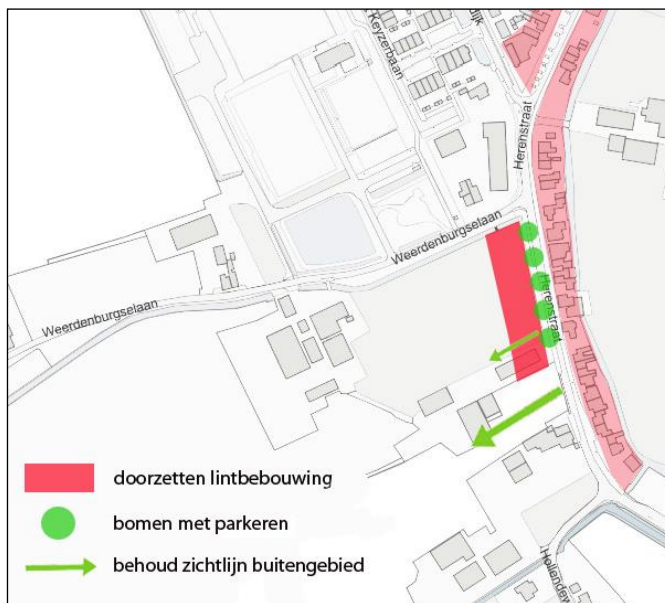
4.2.2 *Ontwerp(uitgangspunten) en stedenbouwkundige verkaveling*

Aan de hand van een ruimtelijke analyse van de omgeving van het plangebied is een stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied opgesteld waarbinnen een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol, waarbij ook verwezen naar figuur 5 van deze plantoelichting

- Kenmerkend aan het dorp is dat er tweezijdig lintbebouwing loopt langs de Herenstraat. Ter hoogte langs de Herenstraat is de lintbebouwing eenzijdig.
- De voorgevels van de lintbebouwing zijn gericht op de Herenstraat.
- De korrelgrootte / footprint van de lintbebouwing is klein.
- De uitstraling van de lintbebouwing is divers, evenals de kaprichting.

Op basis hiervan zijn diverse ontwerpuitgangspunten geformuleerd en is een programma van eisen opgesteld.

- Totaal 22 woningen (20 + 2 woningen).
- Uitgeefbaar ca. 65% voor het plangebied, met uitzondering voor het perceel Herenstraat 94 waar twee ruimte-voor-ruimte woningen zijn gepland, in een ruimere opzet.
- Lintbebouwing met een vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen langs de Herenstraat.
- Voorgevels van de nieuwe woningen als onderdeel van het 'lint' gericht op de Herenstraat.
- Voorgevels van de overige woningen gericht op de ontsluitingsweg.
- Hoek Herenstraat/Weerdenburgselaan wordt geaccentueerd door ander bouwvolume, een woningbouwcomplex met sociale huurwoningen.
- In totaal 6 wooneenheden in de sociale huursector, uit te voeren als drie benedenwoningen en drie bovenwoningen.
- Bergingen voor de beneden- en bovenwoningen.
- Voldoende parkeerplaatsen, afgestemd op de parkeernota.
- Gemeentelijke groenzone langs de Weerdenburgselaan.
- Mogelijkheid doorsteek naar zuidzijde behouden.



Figuur 11: Uitgangspunten woningbouw Weerdenburg

Deze uitgangspunten hebben geresulteerd in een stedenbouwkundig schetsontwerp welke in figuur 12 is weergegeven.

In de nu voorliggende plannen wordt uitgegaan van 4 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-een-kap woningen (respectievelijk 12 woningen) en 6 beneden- en bovenwoningen). Omdat de 6 beneden- en bovenwoningen onder de sociale huursector worden geschaard, bedraagt het percentage sociale woningbouw conform het gemeentelijke woonbeleid 30%⁶.

De woningen binnen het plangebied worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met een kap.

Het complex met de beneden- en bovenwoningen (sociale woningbouw) komt aan de noordoostzijde van het plangebied, op de hoek van twee belangrijke straten (de Herenstraat en de Weerdenburgselaan) goed tot zijn recht. Het gebouw heeft namelijk twee voorgevels, die elk georiënteerd zijn op een hoofdweg. Dit komt de beeldkwaliteit ten goede. Het betreft hier een bouwvorm die (vrijwel) niet voorkomt bij een ander type bouwwerk.

⁶ Het percentage is gerelateerd aan het aantal van 20 woningen, dus exclusief de 2 woningen die als onderdeel van de functiewijziging in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling op locatie Herenstraat 94 (deelgebied 2) worden gebouwd.



Figuur 12: Stedenbouwkundig schetsontwerp, met de provinciale rode contour

Daarnaast verkrijgt het gehele woningbouwplan zo een duidelijkere identiteit. Bovendien gaat het niet om een heel groot en massief ogend pand. Dit blijkt ook uit de maximaal toegestane afmetingen van het gebouw, zoals die zijn opgenomen in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Aan de westzijde van het plan wordt een watergang gerealiseerd, die zorg draagt voor een afronding van het nieuwe woongebied. Deze watergang sluit aan op de bestaande watergang, parallel aan de Weerdenburgselaan (zie hiervoor ook paragraaf 5.6 van deze plantoelichting).

4.2.3 Verkeer en parkeren

Onsluiting en verkeersafwikkeling

De ontsluiting van het nieuwe woongebied vindt plaats op de Herenstraat en de Weerdenburgselaan, waarbij de Herenstraat de doorgaande route vormt waarop ook de Weerdenburgselaan uitkomt.

Om de verkeersgeneratie als gevolg van de realisatie van het nieuwe woongebied in beeld te brengen is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 ("Toekomstig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen", december 2018).

Voor de woningen in het project gaat deze publicatie uit van circa 8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Uitgaande van 22 woningen bedraagt de verkeersgeneratie van het project 176 motorvoertuigen per etmaal.

De Herenstraat is één van de belangrijkste ontsluitingswegen in de kern Werkhoven. Het betreft een doorgaande route waarop verkeer vanuit de aangrenzende (woon)straten verzamelt. Dit is ook terug te zien in de inrichting van de weg; een relatief breed profiel waarbij asfaltverharding is toegepast in plaats van klinkers. Desalniettemin worden alle wegen in het dorp Werkhoven binnen de bebouwde kom in het gemeentelijke Verkeersbeleidsplan als erftoegangsweg aangemerkt.

Bij een erftoegangsweg past een verkeersintensiteit van maximaal 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Ook met de planontwikkeling is sprake van een aanzienlijk lagere verkeersintensiteit. Gezien het profiel van de weg kan geconcludeerd worden dat de Herenstraat voldoende capaciteit heeft om het extra aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

In het plan is rekening gehouden met een bovengemiddeld autobezit, net als in de rest van de gemeente Bunnik. Concreet betekent dit dat uitgegaan wordt van gemiddeld bijna 2 parkeerplaatsen per woning, afgestemd op de geactualiseerde nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' (maart 2019). Daarbij zijn de parkeernormen voor Werkhoven gebaseerd op het gemiddelde parkeerkencijfers voor de schil rondom het centrum van weinig stedelijke gebieden.

Functie	Aantal	Norm (pp per woning)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
koop, grondgebonden woning, vrijstaand	4	2,1 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	8,4 (waarvan 1,2 voor bezoekers)
koop, grondgebonden woning, twee-onder-een-kap	12	2,0 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	24 (waarvan 3,6 voor bezoekers)
huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur > 65 m ²)	6	1,2 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	7,2 (waarvan 1,8 voor bezoekers)
Totaal			40

Tabel 2: Parkeernormen in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het projectgebied

In dit kader zijn 40 parkeerplaatsen benodigd. Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid dient daarbij rekening gehouden te worden dat bij de woningen minimaal 0,3 parkeerplaats (per woning) voor bezoekers toegankelijk dient te zijn. In bijgaande tabel 2 is dit inzichtelijk gemaakt.

Het plan voorziet in minimaal 40 benodigde parkeerplaatsen. Alle woningen in het plangebied, met uitzondering van de beneden- en bovenwoningen op de hoek Herenstraat-Weerdenburgselaan, hebben immers een garage met een voldoende lange opstelstrook bij de garage, zodat de auto op eigen terrein kan staan. Het gaat in dit kader om 16 parkeerplaatsen op eigen terrein (16 opritten bij de garages). De overige minimaal benodigde 24 parkeerplaatsen worden in het openbare gebied aangelegd. Een groot deel van deze parkeerplaatsen wordt geconcentreerd in een parkeerveld ten zuidwesten van de beneden-bovenwoningen. Verder worden haaksparkerplaatsen in het zuidoosten van het gebied gerealiseerd, alsmede enkele langsparkerplaatsen in het noordwesten van het plan.

Bovendien is er in de huidige situatie langs de Herenstraat sprake van bestaande (haaks)parkeerplaatsen. Door de nieuwe in- en uitritten voor de geplande woningen in het gebied Weerdenburg, parallel aan de Herenstraat, komen ongeveer 4 van deze bestaande parkeerplaatsen te vervallen. In het zuidoostelijk deel van het plan, ter hoogte van het perceel Herenstraat 94, worden deze parkeerplaatsen gecompenseerd door de aanleg van minimaal een gelijk aantal nieuwe (haakse)parkeerplaatsen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij de uitwerking van het definitieve woningbouwplan moet worden voldaan aan de geactualiseerde nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' (maart 2019). Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of hieraan nog steeds wordt voldaan. Deze toets is juridisch vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.2.4 Beeldkwaliteit en welstand

Zoals reeds in paragraaf 3.4.7 is aangegeven is specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied een beeldkwaliteitsplan⁷ opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de plantoelichting

⁷ mRO b.v., 'Beeldkwaliteitsplan Weerdenburg', januari 2020

opgenomen en zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Naast een analyse en beschrijving van het plan (vanuit stedenbouw en landschap) is ook de gewenste beeldkwaliteit van de architectuur in woord en beeld beschreven.

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige inrichting is de realisatie van een nieuwe dorpsrand met gevarieerde bebouwing. De bebouwing in het plangebied krijgt een kleinschalig dorps karakter en zal daarmee aansluiten op het dorps karakter en de lintbebouwing in de naaste omgeving. De schaal van de bebouwing in de omgeving is hierbij het uitgangspunt.

De aanwezige diversiteit in het stedenbouwkundige plan wordt doorvertaald in de architectonische uitwerking. Om te voorkomen dat er een te grote variatie aan architectonische uitdrukkingen ontstaat, wordt gestreefd naar eenheid in beeldkwaliteit waarbij een ingetogen architectonische expressie als uitgangspunt dient. Daarbij wordt per woningtype (vrijstaand, twee-onder-één-kap en de benden- en bovenwoningen) een samenhangende beeldkwaliteit beoogd.

De verkavelingsopzet is ook onderwerp van overleg geweest met de Welstand 'Mooisticht-rayon Zuid-Oost'. Mede naar aanleiding van deze consultatie zijn referentieafbeeldingen toegevoegd aan het Beeldkwaliteitsplan. Tevens is in de verkavelingsopzet ook aansluiting gezocht bij het gerealiseerde nieuwbouwproject "land van Kemp" dat direct noordelijk van onderhavige locatie is gerealiseerd. De grondgebonden woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op het lint (i.c. Herenstraat). De beoogde architectuur en uitstraling van de lintbebouwing is divers. Uitgangspunt is geweest de realisering van 22 woningen in het gebied.

Voor een nadere beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan zelf.

4.3 Functiewijziging Herenstraat 94 (ruimte-voor-ruimte)

4.3.1 *Het initiatief*

Voor het perceel aan de Herenstraat 94 is een verzoek ingediend om op grond van de zogenaamde 'ruimte-voor-ruimte-regeling' in ruil voor de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een extra woning te bouwen.

Reden hiervoor is gelegen in het feit dat ter plaatse al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer actief is. De bedoeling is dat alle gebouwen op het perceel gesloopt worden en hiervoor in de plaats twee nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd. Daarbij wordt opgemerkt dat de 'ruimte-voor-ruimte-regeling' in het geldende bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.4) mogelijk is.

Vanwege het feit dat de locatie Herenstraat 94 direct grenst aan het plan Weerdenburg (deelgebied 1) is gekozen om beide plannen te integreren. Daarbij is een goede afstemming gewenst.

4.3.2 *Bebouwing en terreininrichting*

Zoals genoemd worden alle bestaande gebouwen op het perceel (woning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) gesloopt. Het gaat in dit kader om 1.233 m² aan gebouwen, waarvan 1.111 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 7 van deze plantoelichting.

Verder worden ook de sleufsilos op de achterzijde van het perceel met een gezamenlijk oppervlak van ca. 580 m² verwijderd.

Omdat meer dan 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, is op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Door in deelgebied 2 in totaal 2 nieuwe vrijstaande woningen te bouwen wordt hieraan voldaan.

Als onderdeel van deze functiewijziging wordt een deel van de agrarische bestemming binnen het voormalig agrarisch bouwvlak omgezet naar een woon- en tuinbestemming. Daarbij is het plan ook afgestemd op het direct aangrenzende woningbouwplan Weerdenburg in deelgebied 1.

Voor het overige wordt verwezen naar de beschrijving in paragraaf 4.2 van deze plantoelichting.

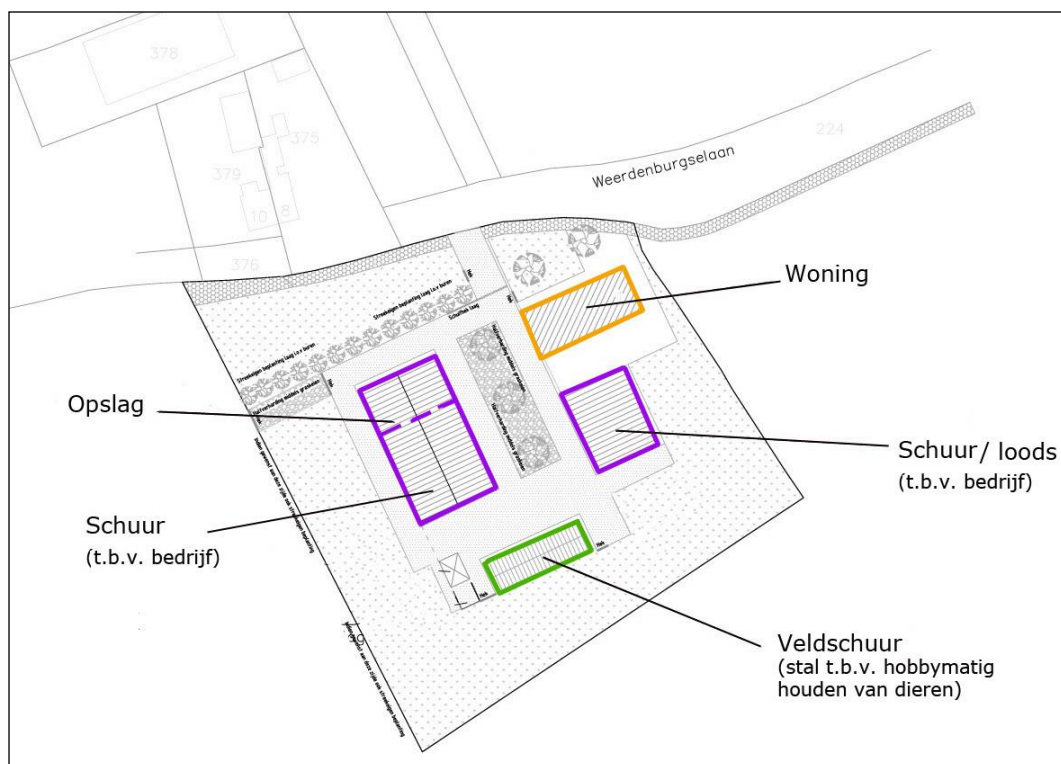
4.4 Functiewijziging Weerdenburgselaan 1

4.4.1 *Het initiatief*

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op het voormalig agrarisch bouwperceel aan de Weerdenburgselaan 1, waarbij de agrarische bestemming wijzigt naar een bedrijfsbestemming voor een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf. Ook het hobbymatig houden van vee, als onderdeel van een niet-agrarisch bedrijf, behoort tot het initiatief.

Als onderdeel van de functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf worden diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het terrein deels heringericht. Ook wordt het perceel landschappelijk ingepast.

In bijgaande inrichtingsschets is (op hoofdlijnen) de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Figuur 13: Inrichting nieuwe situatie Weerdenburgselaan 1 (bron: F. van Echtelt, bewerkt mRO)

4.4.2 **Bebouwing en herinrichting terrein**

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf zullen een drietal gebouwen (een machineschoor en 2 veeschuren) op het terrein met een totale oppervlakte van ca. 592 m² gesloopt worden. Ook worden de sleufsilos in het westelijk deel van het perceel met een gezamenlijk oppervlak van ca. 720 m² verwijderd. Daarbij is de initiatiefnemer voornemens om 111 m² te slopen bedrijfsbebouwing uit te ruilen tussen beide locaties. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat de milieuvergunning van het voormalige agrarische bedrijf aan de Weerdenburgselaan 1 gekoppeld is aan het voormalig agrarisch bedrijf aan de Herenstraat 94. Het totaal aantal te slopen vierkante meters aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen komt daarmee op 703 m².

De overige gebouwen op het terrein blijven behouden en krijgen een andere functie, in die zin dat deze niet meer voor agrarische doeleinden worden gebruikt maar voor een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf. In het zuiden van het terrein is en blijft een vrijstaande stal / veldschoor gesitueerd met een omvang van 198 m². Deze wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van (landbouwhuis)dieren.

De bedrijfsbebouwing heeft in de nieuwe situatie een gezamenlijk grondoppervlak van ca. 1.078 m². Hiervan mag maximaal 734 m² worden gebruikt ten behoeve van het bouw- en civieltechnisch aannemersbedrijf. De

overige vierkante meters (344 m²) mogen voor opslag worden aangewend (zowel bedrijfsmatig als privé).

De oppervlakte voor de bedrijfswoning (310 m²) wijzigt niet. In totaal is er op het perceel daarmee 1.388 m² aan gebouwen (bedrijfsgebouwen, inclusief bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen) toegestaan. In tabel 3 is dit in beeld gebracht.

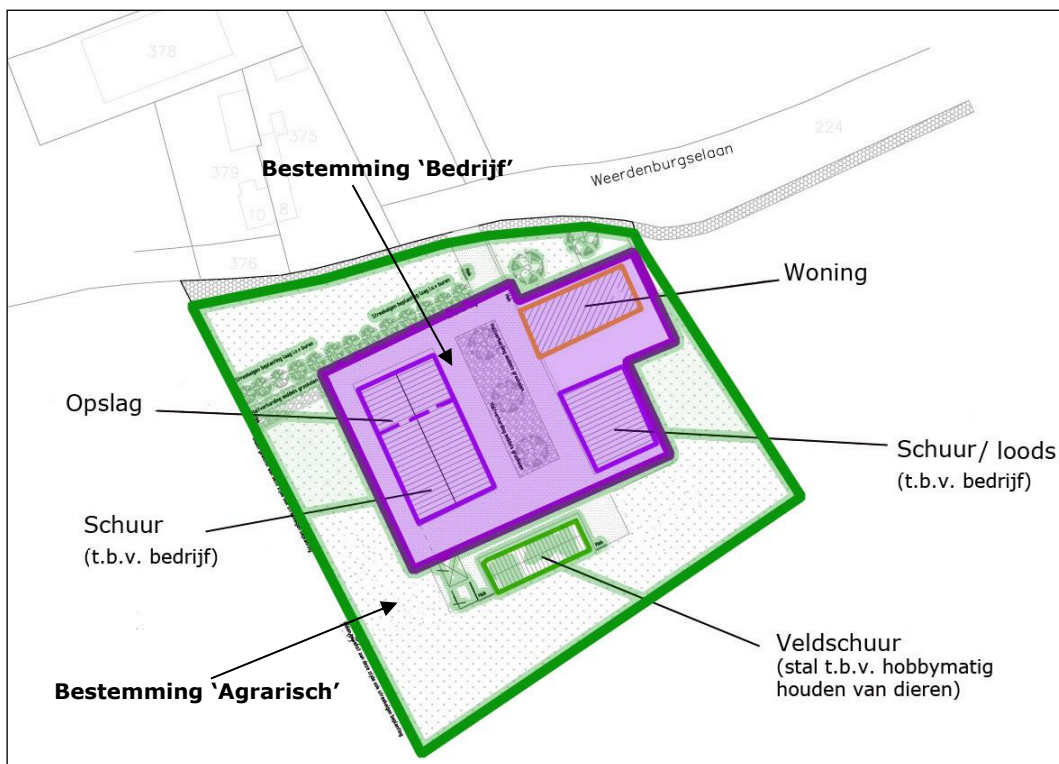
Type Bebouwing	Bestaande situatie (in m ²)	Te slopen (in m ²)	Nieuwe situatie (in m ²)
Bedrijfsgebouwen	1.670	592*	1.078
Bedrijfswoning	310	-	310
Sleufsilo's	720	720	0
Totaal	2.700	1.312	1.388

* Dit is exclusief het aantal vierkante meters (111 m²) als onderdeel van de uitruil met het voormalig agrarisch bedrijf aan de Herenstraat 94. Inclusief deze 'uitruil' wordt in totaal 703 m² gesloopt

Tabel 3: Bebouwingstabel voor het perceel Weerdenburgselaan 1

In vergelijking met de huidige situatie is daarmee sprake van een afname van ruim 30% aan bedrijfsgebouwen (592 m² te slopen gebouwen in relatie tot 1.868 m² oorspronkelijke bedrijfsbebouwing). Omdat er op het nabijgelegen perceel Herenstraat 94 echter meer dan 1000 m² voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en er op het perceel Weerdenburgselaan 1 ook ingezet wordt op het behalen van ruimtelijke kwaliteit (verwijderen van sleufsilo's en herinrichting van het terrein), wordt deze omvang aan gebouwen ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het terrein rondom de gebouwen wordt heringericht zodat er een logische routing en ontsluiting aanwezig is. Deze gronden (incl. de gebouwen) krijgen de bestemming 'Bedrijf'.

De wasplaats en kleinschalige mestopslag westelijk van de veestal blijven behouden. Ditzelfde geldt voor de bestaande paardenbak (buitenrijbaan) zuidelijk hiervan. Tezamen met de genoemde vrijstaande schuur blijven deze functies deel uitmaken van de bestemming 'Agrarisch'. In figuur 14 is de nieuwe indeling van de bestemmingen inzichtelijk gemaakt.



Figuur 14: Indeling nieuwe bestemmingen voor het perceel Weerdenburgselaan 1

4.4.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde functiewijziging is specifiek voor het perceel Weerdenburgselaan 1 een landschapsplan opgesteld. Dit plan, genaamd 'Landschappelijke inpassing erf – Weerdenburgselaan 1' (Groenerwaard, 23 maart 2018), is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De bijbehorende inrichtingstekening is ook als bijlage bij de regels opgenomen (zie ook figuur 15 in de deze plantoelichting). Hieraan is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting gekoppeld om te borgen dat de landschappelijke inpassing ook wordt uitgevoerd.

De belangrijkste uitgangspunten van het landschapsplan worden hierna weergegeven.

Beschrijving landschap in de omgeving

Het gebied maakt deel uit van het zogenaamde Kromme Rijn-landschap, een afwisselend landschap van open kommen en oeverwallen. Verspreid liggende boomgaarden worden afgewisseld met weidebouw. De boerderijen liggen verspreid langs de wegen. De verkaveling is veelal blokvormig en gebaseerd op de slingerende loop van de oeverwallen/stroomrug. De boerderijen zijn ruim van opzet en worden gekenmerkt door grote schuren en stallen. De erven vragen om een royale beplanting, zoals brede houtsingels, een aantal grote solitaire bomen, een hoogstamboomgaard.

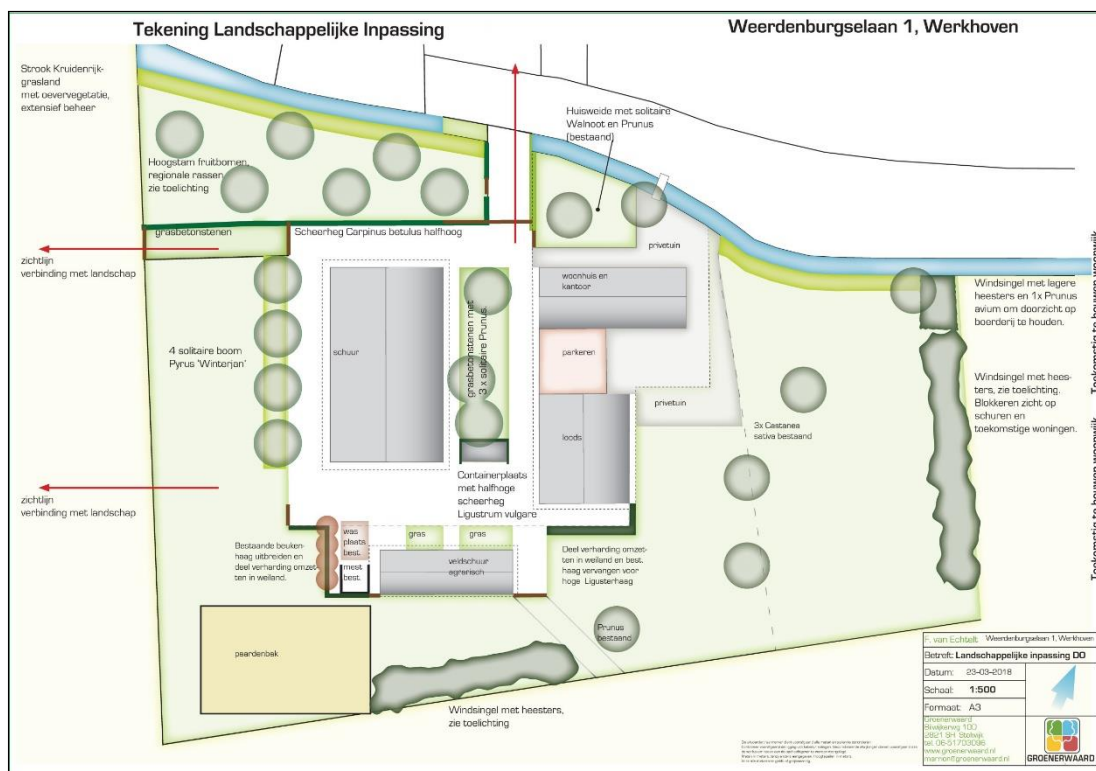
Bestaande landschapselementen plangebied

Aan de huidige zichtbare voorzijde (oostzijde) ligt een sier-voortuin, deze wordt begrensd door een sier-singel met voornamelijk heesters en

boomvormers. Deze singel loopt over in twee wintergroene laurierhagen. Deze groene afscheidingen zorgen voor privacy, wind-bescherming en filteren deels het zicht op de schuren. In het land ervoor staan vier solitaire bomen.

Het entreegebied bevindt zich aan de Weerdenburgselaan en wordt begrensd door een sloot. Kenmerkende landschapselementen zijn hier een solitaire sierkers (*Prunus serrulata*) en een kleine weide met karakteristieke solitaire walnotenboom (*Juglans regia*). Dit weilje wordt aan de oprit-zijde omzoomd door een lage hortensia-haag (*Hydrangea macrophylla*). Verder richting het westen ontleent een hoge (niet gebiedseigen) coniferen haag het zicht op een grote schuur.

Daarmee wordt geconcludeerd dat het bedrijf nu al behoorlijk is ingepast in het landschap. Vanaf de Herenstraat is het uitzicht over grasland op het bedrijf karakteristiek voor de omgeving. Echter er is bij de hagen gebruik gemaakt van niet-gebiedseigen beplanting die weinig landschappelijke kwaliteit bezitten en nauwelijks bijdragen tot de flora en fauna.



Figuur 15: Kaart landschappelijke inpassing perceel Weerdenburgselaan 1 Werkhoven

Landschappelijke inpassing – nieuwe situatie

Voorerf

De opzet van het gebied aan de voorzijde van het huis wordt ruimtelijker en landschappelijker van opzet. De huidige grens verplaatst in oostelijke richting. De invulling blijft weidegrond en de bestaande bomen blijven behouden. Aan de grens komt een brede landschappelijke windsingel met regionale soorten. De singel bestaat een sierlijke samenstelling van soorten die jaarrond aantrekkelijk zijn met opeenvolgende bloei, herfstkleuren, bessen, zaden en

stekels. Hierdoor vormt deze afscheiding een waardevolle bijdrage voor vogels en insecten.

Ter hoogte van het woonhuis blijft de singel lager om het doorzicht op de karakteristieke 'boerderij met de groene luiken' te behouden. Langs de slootkant zal er via extensief beheer (2x per jaar maaien) en extra inzaai een strook kruidenrijkgrasland ontstaan. In de prive-tuin zal een onderhoudsvriendelijke tuin worden aangelegd, passend bij de boerderij en karakteristiek van de Kromme Rijn.

Zijerf

Het zijerfgebied is feitelijk de entree tot het huis en loopt qua sfeer nog even door met de voortuin. Deze blijft gehandhaafd, met het bestaande grindpad, de notenboom, sierkers en een lage haag van boerenhortensia's.

Achtererfgebied langs Weerdenburgselaan

Het huidige stukje weiland met coniferenhaag zal plaats maken voor een kleine hoogstamfruitboomgaard, omzoomd door een lage scheerhaag van Haagbeuk (*Carpinus betulus*). Soorten die worden toegepast zijn bv. pruim, kers, handpeer, stoofpeer, handappel en moesappel. De boomgaard verzacht het aanzicht op de grote schuur zonder het uitzicht helemaal te verdichten. Langs de slootkant loopt de strook kruidenrijk grasland van het voorerfgebied verder. Een doorgang naar het achterliggende weidegebied zal worden verhard met grasbetonstenen. Hierdoor ontstaat een zachte en geleidelijke overgang van grijs naar groen. Ook wordt zo verdere verstening van het erf tegen gegaan.

Achtererf westzijde

Het aanliggende grasland loopt door tot de bestrating, waarna 4 solitaire bomen (*Pyrus* 'Winterjan') in een strook kruidenrijk grasland ook aan deze zijde het aanzicht verzachten. Net als in de overige stroken is ook hier het beheer van het kruidenrijke grasland extensief (2x per jaar maaien). De uiteindelijke samenstelling zal in de loop der jaren gaan afwijken van de stroken aan de slootzijde door de andere ligging.

Achtererf zuidzijde

Ook hier loopt het bestaande grasland over in het plangebied, met stroken grasland voor de veldschuur. De bestaande beukenhaag wordt uitgebreid zodat de huidige was- en mestplaats meer aan het zicht onttrokken worden. Ook de huidige *Acers* blijven staan. In deze hoek zal een deel verharding plaats maken voor weiland.

Aan de bestaande bomen wordt nog een landschappelijke windsingel met regionale soorten toegevoegd die de aanblik op de schuren vanuit het landschap verzacht. De samenstelling komt overeen met de nieuwe windsingel aan de voorzijde. Op de plek waar nu opslag is, zal in de nieuwe situatie het weiland door worden getrokken. Een hoge scheerheg van Liguster (*Ligustrum vulgare*) zal op de nieuwe grens de bestaande laurierhaag vervangen.

Erf

Op de plek waar nu nog een melkstal en hooimijt staan, zal straks een open erf met doorzicht verschijnen met solitaire bomen (*Prunus*) en een halfhoge

scheerhaag om verzonken containers te camoufleren. De scheerhaag bestaat uit Liguster (*Ligustrum vulgare*). Om verdere verstening van het erf tegen te gaan, wordt deze zone gestraat met grasbetonstenen.

4.4.4 **Verkeer en parkeren**

De ontsluiting van het perceel vindt rechtstreeks plaats op de Weerdenburgselaan. Ten opzichte van de bestaande situatie wijzigt dit niet. 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 beoogde functiewijziging naar een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf in beeld te brengen is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 ("Toekomstig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen"). Hieruit blijkt dat op basis van het kengetal behorend bij arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijvigheid in het gebied 'rest bebouwde kom' rekening gehouden moet worden met 62 motorvoertuigen per etmaal (5,7 motorvoertuigen per 100 m² bvo). Daarbij is gerekend met 1.000 m² aan gebouwen voor het bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf en 78 m² voor opslag.

Omdat voor een 'agrarisch 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 53 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 53 extra motorvoertuigen per etmaal kunnen goed worden verwerkt via de Weerdenburgselaan en vervolgens de Herenstraat.

Het beoogde bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf vraagt om voldoende parkeergelegenheid, mede ook om overlast in de directe omgeving te voorkomen. In dit kader is de functiewijziging getoetst aan de geactualiseerde nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' (maart 2019). Op grond van deze nota (en bijbehorende parkeernorm van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor arbeidsextensieve /bezoekersextensieve bedrijvigheid) dient rekening te worden gehouden met afgerond 11 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In dit kader zal het terrein tussen de gebouwen zodanig worden heringericht dat voldoende parkeerruimte aanwezig is. Duidelijk is dat er voldoende ruimte aanwezig is en het plan vanuit dit oogpunt uitvoerbaar is.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied. Daarbij wordt waar nodig onderscheid gemaakt in deelgebied 1 (plan Weerdenburg), deelgebied 2 (Herenstraat 94) en deelgebied 3 (perceel Weerdenburgselaan 1).

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

5.1.2 *Relatie met deelgebied 1 en 2*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 22 nieuwe woningen mogelijk in deelgebied 1 en deelgebied 2. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De woningen die in deelgebied 1 en 2 zullen worden opgericht, zijn echter niet gelegen in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wgh.

De wegen in de nabijheid van het plangebied, te weten de Herenstraat en de Weerdenburgselaan, behoren allemaal tot een 30 km-uur/zone. Net als in de bestaande woongebieden in Werkhoven, zullen de nieuwe wegen in het plangebied ook worden ingericht als 30 km-uur zone. 30 km-uur/zones kennen op grond van de Wgh geen geluidzone. Derhalve is een akoestische toets aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.

Desalniettemin is het onderdeel wegverkeerslawaaï in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd, als onderdeel van het akoestisch onderzoek 'Nieuwbouwplan Weerdenburg in Werkhoven'⁸ welke als bijlage bij deze plandoelichting is opgenomen. Aan de hand van de geluidscontourenkaart van de Omgevingsdienst regio Utrecht wordt geconcludeerd dat de optredende geluidsbelasting op de gevel van de geplande woningen niet hoger zal zijn dan L_{den} 53 dB en er derhalve geen akoestische voorzieningen aan de gevel(s) nodig zijn.

⁸ Sweco Nederland B.V., 'Nieuwbouwplan Weerdenburg in Werkhoven- Akoestisch onderzoek', 3 oktober 2017

5.1.3 **Relatie met deelgebied 3**

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.

5.1.4 **Conclusie**

Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.2 **Bodem**

5.2.1 **Algemeen**

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

5.2.2 **Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied**

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door adviesbureau Sweco Nederland B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁹. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze plantoelichting. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

Resultaten en conclusies bodemonderzoek

Het onderzoeksgebied is opgedeeld in drie deellocaties:

- A: het beoogde woningbouwplan Weerdenburg (inclusief locatie Herenstraat 94);
- B: toekomstige watergang direct ten westen van de woningbouw;
- C: de beoogde bedrijfsbestemming op aan de Weerdenburgselaan 1.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Deellocatie B

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het

⁹ Sweco Nederland B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Weerdenburg te Werkhoven', 5 oktober 2017

toekomstige gebruik van de locatie als watergang. Vrijkomende grond is indicatief beoordeeld als vrij toepasbaar.

Deellocatie A en C

Als onderdeel van het verkennend bodemonderzoek zijn ook indicatieve asbestanalyses uitgevoerd. Op basis daarvan wordt geadviseerd een verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 te verrichten om na te gaan of, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, maatregelen dienen te worden genomen om de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als Wonen. Het asbestonderzoek zal voor het indienen van de omgevingsvergunning bouwen worden uitgevoerd.

Vervolgacties

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast, gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen nader bodemonderzoek nodig. Wel dient er bij de aanvraag voor omgevingsvergunning bouwen een verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 toegevoegd te worden.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4 weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds

1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 4: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

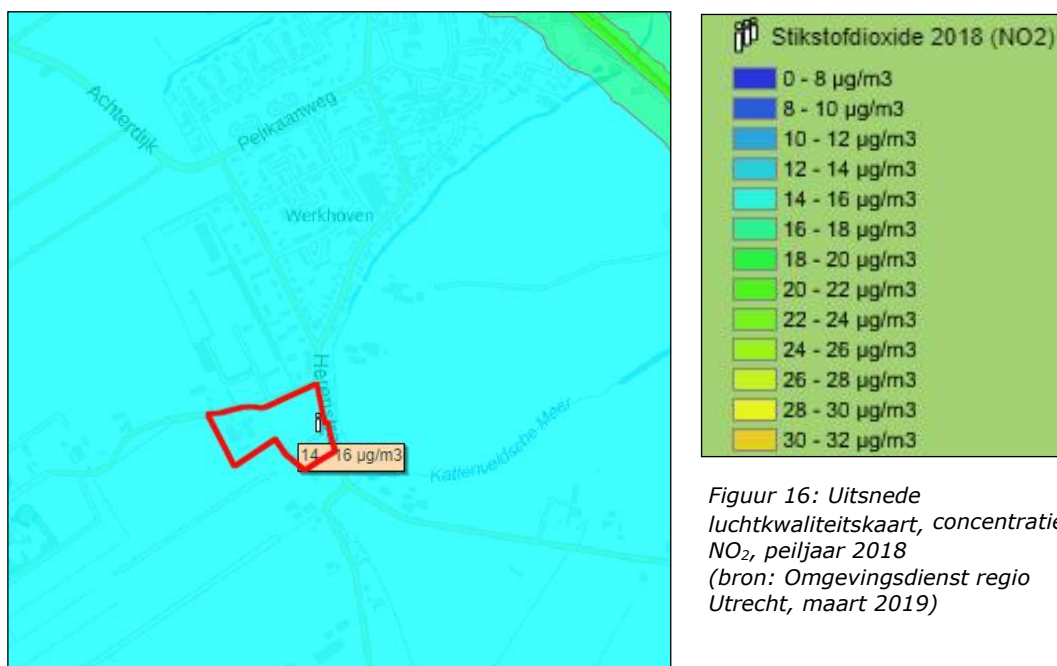
Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

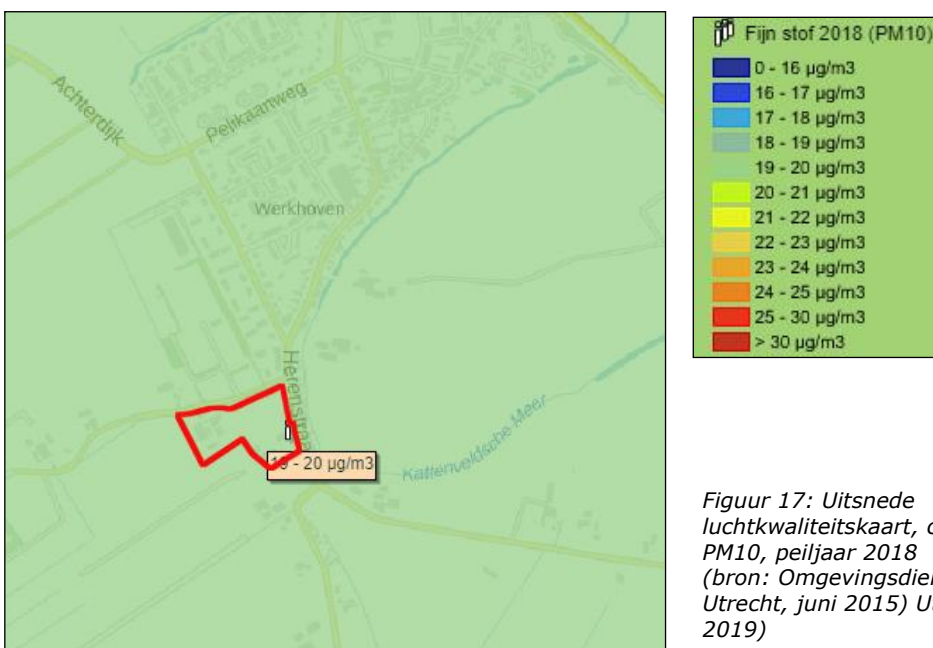
5.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot deelgebied 1 en 2

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van maximaal 22 woningen (20 woningen in deelgebied 1 en 2 woningen in deelgebied 2) waarmee de beoogde planontwikkeling is aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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 16 en 17). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan. Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 14 en 16 µg/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 19 en 20 µg/m³. Ook de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt niet wordt overschreden (ligt rond de 12 µg/m³).



Figuur 16: Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie NO₂, peiljaar 2018 (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)



Figuur 17: Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie PM₁₀, peiljaar 2018 (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, juni 2015) Utrecht, maart 2019)

5.3.3 **Luchtkwaliteit in relatie tot deelgebied 3**

In de nieuwe situatie is in deelgebied 3 geen sprake van extra milieubelastende activiteiten ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij zal de functiewijziging geen noemenswaardige toename van motorvoertuigen tot gevolg hebben. Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Bovendien liggen ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in deelgebied 3 ruimschoots onder de bijbehorende grenswaarden.

5.3.4 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Beleid en regelgeving**

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

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 externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water). Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn 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 doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

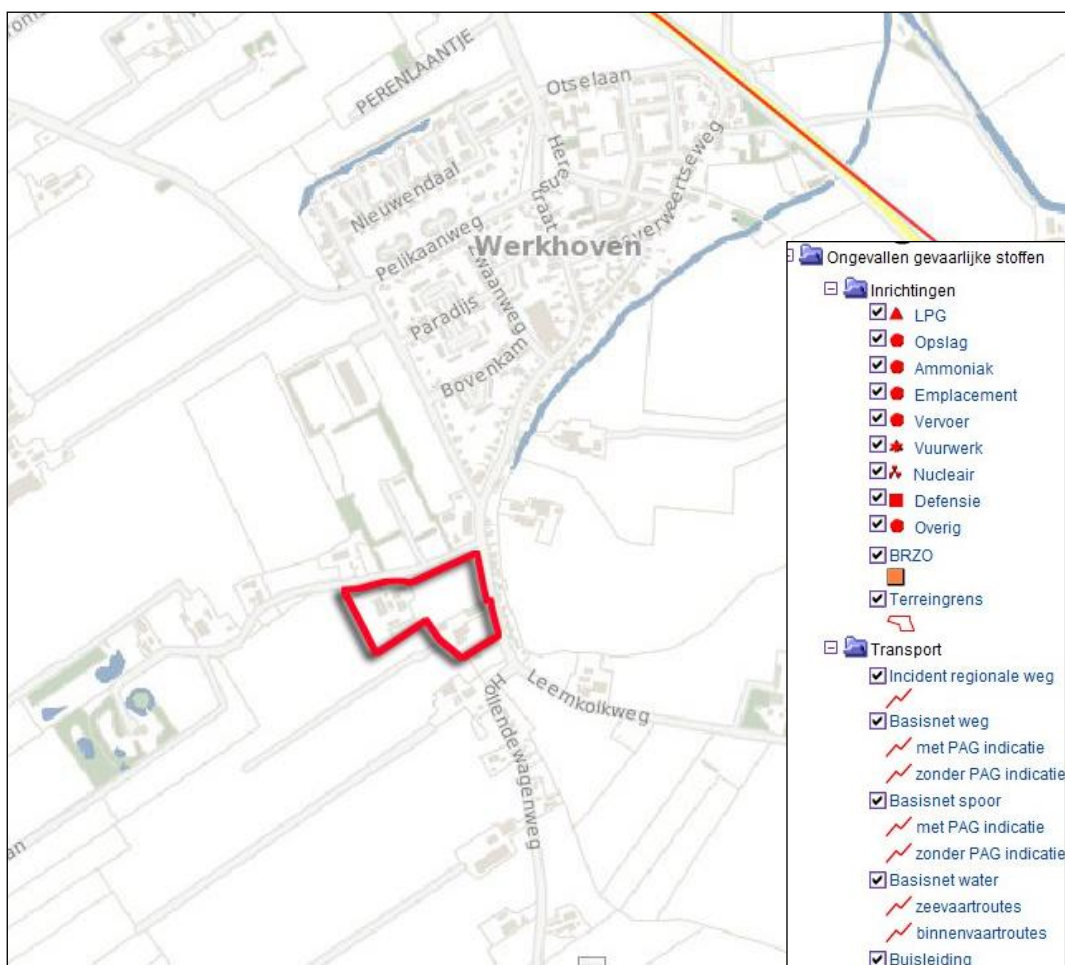
Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

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.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied (rood)
(bron: risicokaart.nl)

5.4.2 **Relatie met het plangebied**

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 18).

Hieruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) en bronnen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en ondergrondse buisleidingen in en nabij het plangebied liggen. Ditzelfde geldt voor hoogspanningsleidingen en zendmasten.

5.4.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse.

5.5 **Bedrijven en milieuzonering**

5.5.1 **Beleid en regelgeving**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (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 VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. 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. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere richtafstanden van toepassing (zie tabel 5).

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 5: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking, met standaard richtafstanden voor bepaalde type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning voor een bedrijf zijn echter ook specifieke regels opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van zijn omgevingsvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten maar ook rechten.

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) 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.

In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblok grens van omliggende bedrijven.

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'.

5.5.2 Bedrijfszonering in relatie tot deelgebied 1

Binnen deelgebied wordt de huidige agrarische bestemming (zonder bouwvlak) zodanig gewijzigd dat een woningbouwontwikkeling van 20 woningen mogelijk is.

Vanwege de ligging aan de Herenstraat, een van oudsher structuurbepalende weg in het dorp Werkhoven waar naast woonfuncties ook diverse bedrijfsfuncties zijn gesitueerd en het feit dat ten noorden van de Weerdenburgselaan ook een sportpark is gelegen, kenmerkt het gebied zich door een zekere mate van functiemenging. Het gebied kent dus al een zekere mate van milieubelasting, zodat het plangebied gerekend wordt tot het type 'gemengd gebied'. Derhalve kan uitgegaan worden van kleinere richtafstanden (zie tabel 5, richtafstanden 'omgevingstype 'gemengd gebied').

Invloed omgeving op deelgebied 1

Niet-agrarische bedrijvigheid

De VOR Brandes & Co BV en Sportpark 'Hoog Weerdenburg'

Ten noorden van de geplande woningbouw is aan de Weerdenburgselaan 2 het landbouwmechanisatiebedrijf De VOR Brandes & Co BV gesitueerd. Op basis van de voornoemde VNG richtlijn valt dit mechanisatiebedrijf binnen milieucategorie 3.2. Vanuit het geluidsaspect bedraagt de maximale richtafstand op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' 50 meter. De geplande woningbouw wordt binnen de richtafstand gesitueerd.

Noordwestelijk van het plan Weerdenburg ligt het sportpark 'Hoog Weerdenburg'. Vanwege de aanwezige tennisvelden en voetbalvelden (met verlichting) vallen deze activiteiten onder milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Hoewel de sportvelden op ruim 80 meter afstand van het nieuwe woongebied liggen, ligt de bijbehorende bestemming 'Sport' op ca. 17 meter van bestemming 'Wonen' en daarmee binnen de richtafstand van het sportpark.

In dit kader is door adviesbureau Sweco een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁰, waarbij de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woningen vanwege de activiteiten van VOR Brandes & Co BV en het sportpark

¹⁰ Sweco Nederland B.V., 'Nieuwbouwplan Weerdenburg in Werkhoven- Akoestisch onderzoek', 3 oktober 2017

Hoog Weerdenburg zijn bepaald. Het betreffende rapport is integraal als bijlage 1 bij deze plantoelichting opgenomen.

De belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek worden, voor wat betreft het onderdeel 'industrielawaai', hierna weergegeven.

- **Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau**
Het gecumuleerde langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) op de gevels van de woningen binnen het bouwgebied bedraagt ten hoogste 49 dB(A). Deze berekende waarde overschrijdt op de gevels van de woningen binnen het plangebied de gestelde grenswaarde van ten hoogste 50 dB(A) niet.
- **Maximaal optredende geluidsniveau**
Het maximaal optredende geluidsniveau (L_{Amax}) op de gevels van de woningen binnen het bouwgebied bedraagt ten hoogste 72 dB(A) in de dagperiode, 63 dB(A) in de avondperiode en 62 dB(A) in de nachtperiode. Deze maximale geluidsbelasting treedt op de gevel van de gestapelde woningbouw op. De geluidsbelasting wordt in de dagperiode veroorzaakt door een tractor en/of vrachtwagen die de inrichting aandoet en in de avond- en nachtperiode door een personenauto respectievelijk een bestelbusje. De activiteiten in de dagperiode vallen onder laad- en losactiviteiten en behoeven derhalve niet in de toetsing te worden meegenomen. De maximaal optredende geluidsbelasting ten gevolge van andere activiteiten overschrijden de grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode niet.
In de avondperiode wordt de gestelde grenswaarde van ten hoogste 65 dB(A) niet overschreden.
De gestelde grenswaarde van 60 dB(A) wordt in de nachtperiode met ten hoogste 2 dB(A) overschreden. In de nachtperiode wordt de overschrijding veroorzaakt door een bestelbusje die op de inrichting kan komen. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om voor de nachtperiode, indien dat nodig is om een goede bedrijfsvoering te bewerkstelligen, vrijstelling tot een waarde van ten hoogste 65 dB(A) te verlenen. De bedrijfsvoering van VOR Branders & co kan daarmee ook zonder problemen worden voortgezet. De gemeente Bunnik heeft dit maatwerkvoorschrift inmiddels verleend. De te doorlopen procedure hiervoor heeft bij belanghebbenden niet tot bezwaren geleid.
Het aandoen van de inrichting door bestelbusjes in de nachtperiode is voor een goede bedrijfsvoering niet uit te sluiten. Ook het verleggen van de inrit naar de inrichting biedt geen soelaas daar er dan op de gevel van andere (bestaande) woningen een overschrijding van de grenswaarde zal optreden. Bij een optredend maximaal geluidsniveau van 65 dB(A) op de gevel van de woningen en een toelaatbaar geluidsniveau in de ruimten zijn er geen extra akoestische voorzieningen in de gevels van de woningen nodig. Een binnenniveau van 45 dB(A) wordt daarin gehaald. Conform het Bouwbesluit 2012 bedraagt de geluidisolatie van nieuwbouw meer dan de noodzakelijke geluidisolatie van 20 dB(A) die nodig is om het binnenniveau van 45 dB(A) te halen.
- **Indirecte hinder**
Het gecumuleerde equivalent geluidsniveau (L_{Aeq}) ten gevolge van verkeer van en naar beide inrichtingen bedraagt op de gevels van de woningen binnen het bouwgebied ten hoogste 54 dB(A). De hoogste

berekende waarde (LAeq) overschrijdt op de gevels van de woningen binnen het plangebied de gestelde grenswaarde van ten hoogste 50 dB(A) met circa 4 dB(A). De maximale grenswaarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden. Deze optredende geluidsbelasting is nog steeds acceptabel zonder dat er extra akoestische voorzieningen in de gevels van de woningen worden getroffen.

In het akoestisch onderzoek wordt geadviseerd om woningbouw op de beoogde locatie toe te staan.

Automobielbedrijf / garagebedrijf - Herenstraat 113/113a

Verder is er aan de Herenstraat 113/113a een automobielbedrijf / garagebedrijf aanwezig. Een dergelijk bedrijf valt onder categorie 2 uit de VNG-lijst. Dit blijkt ook uit de bestemmingsomschrijving voor dit perceel op grond van het geldende bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012'. Op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied' dient een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. Omdat het bestemmingsvlak 'Wonen' en bijbehorend bouwvlak op ruim 16 meter afstand van dit bedrijf ligt, wordt het betreffende bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd en kan voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.

Bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf - Weerdenburgselaan 1

Hoewel aan de Weerdenburgselaan 1 op grond van de huidige planologische regeling nog een agrarisch bedrijf is toegestaan, wordt als onderdeel van voorliggend bestemmingsplan een functiewijziging naar een bedrijfsbestemming voor een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf voorgestaan. Een dergelijk bedrijf valt onder bedrijfscategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Omdat de bestemming 'Wonen' als onderdeel van plan Weerdenburg op ruim 60 meter van dit perceel (nieuwe bestemming 'Bedrijf') ligt, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Agrarische bedrijvigheid

Als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan worden de dichtstbijzijnde agrarische bestemmingen / bouwpercelen aan de Herenstraat 94 en Weerdenburgselaan 1 gewijzigd in respectievelijk een woonbestemming en een bedrijfsbestemming. Voor deze (voormalige) agrarische bouwpercelen is dus geen nadere afweging voor wat betreft het aspect geur (meer) nodig.

Desalniettemin zijn er nog wel andere agrarische bedrijven aanwezig. Op grond van het geuronderzoek¹¹ dat in het kader van de nabijgelegen woningbouwontwikkeling 'Landje van kemp' is uitgevoerd, blijkt dat er in de huidige vergunde situatie geen veehouderijen aanwezig zijn waarvan de contour van de geurnorm van 2 oue/m³ over het plangebied ligt, waaronder deelgebied 1. Wel ligt deelgebied 1 deels binnen de afstandsnorm van 100 meter (wonen binnen de bebouwde kom) behorend bij het agrarisch veehouderijbedrijf aan de Herenstraat 87.

De bedrijfsgebouwen liggen in dit kader op ca. 95 meter afstand van de nieuwe woningen in Weerdenburg. Vanwege het feit dat er in de huidige situatie al meerdere woningen aanwezig zijn op kortere afstand (40 meter)

¹¹ Onderzoek geur, Bestemmingsplan Landje van Kemp, Grontmij, 27 mei 2014

van dit agrarisch bedrijf, wordt dit bedrijf niet (extra) belemmerd in zijn bedrijfsvoering door dit bestemmingsplan.

Invloed deelgebied 1 op omgeving

Binnen de bestemming 'Wonen' in deelgebied 1 worden maximaal 20 woningen toegestaan. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

5.5.3 Bedrijfszonering in relatie tot deelgebied 2

Er wordt een functiewijziging voor het perceel Herenstraat 94 voorzien, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling een extra woning wordt gebouwd. Tegelijkertijd wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd.

Invloed omgeving op deelgebied 2

Niet-agrarische bedrijvigheid

Op ca. 21 meter ten noordoosten van het nieuwe bouwvlak binnen de beoogde bestemming 'Wonen' in deelgebied 2 is aan de aan de Herenstraat 113/113a een automobielbedrijf / garagebedrijf aanwezig. Voor de onderbouwing en afweging hiervoor wordt verwezen naar deelgebied 1 in voorgaande paragraaf.

Verder is er aan de Herenstraat 94, ten zuiden van deelgebied 2, een niet-agrarisch bedrijf (handelsbedrijf in bloemen en planten) aanwezig. Een dergelijk bedrijf valt onder categorie 2 uit de VNG-lijst. Dit blijkt ook uit de bestemmingsomschrijving voor dit perceel op grond van het geldende bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012'. De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 10 meter. Omdat het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' als onderdeel van de functiewijziging in deelgebied 2 op bijna 50 meter afstand van het perceel Herenstraat 94 ligt, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Agrarische bedrijvigheid

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ten opzichte van deelgebied 2 is gesitueerd aan de Hollende Wagenweg 2. De bedrijfsgebouwen als onderdeel van dit agrarisch bedrijf liggen op minimaal 120 meter van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' als onderdeel van de functiewijziging in deelgebied 2. Bovendien zijn er ook bij dit agrarisch bedrijf in de huidige situatie al meerdere woningen op zeer kortere afstand aanwezig. Met andere woorden, door de nieuwe woningbouw die middels dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, wordt het agrarisch bedrijf aan de Hollende Wagenweg 2 niet (extra) belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Invloed deelgebied 2 op omgeving

Binnen de bestemming 'Wonen' in deelgebied 2 worden maximaal 2 woningen toegestaan. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

5.5.4 **Bedrijfszonering in relatie tot deelgebied 3**

Binnen deelgebied 3 (perceel Weerdenburgselaan 1) wordt een functiewijziging van een voormalig agrarisch bouwperceel naar een bedrijfsbestemming voor een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf voorzien. Ook het hobbymatig houden van vee, als onderdeel van een niet-agrarisch bedrijf, behoort tot het initiatief.

Invloed plangebied op omgeving

In tegenstelling tot deelgebied 1 en 2 wordt het perceel Weerdenburgselaan 1 gerekend tot het omgevingstype 'buitengebied'. Reden is de grote(re) afstand vanaf de Herenstraat waardoor minder sprake is van een gemengd gebied.

De bedrijfsactiviteiten als onderdeel van het beoogde bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf zijn op grond van de VNG-lijst te scharen onder milieucategorie 2 (aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²). Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Gezien het feit dat de dichtstbijzijnde woning van derden (Weerdenburgselaan 8) op minimaal 30 ligt levert dit geen belemmering op voor de uitvoering van het plan.

Wanneer er sprake is van het hobbymatig houden van vee (zoals enkele paarden, schapen en dergelijke) is de Wet milieubeheer en de beoordeling van het houden van dieren op grond van de Wvg niet van toepassing. Ditzelfde geldt voor het Activiteitenbesluit milieubeheer, indien er sprake is van minder dieren dan in artikel 3.111, lid 2 uit het Activiteitenbesluit. Aangezien het voorliggende plan hieraan voldoet is er geen nadere toetsing nodig.

Invloed omgeving op plangebied

De bestaande bedrijfswoning (hoofdgebouw) binnen deelgebied 3 ligt op ca. 25 meter van de bestemming 'Sport', als onderdeel van het sportpark 'Hoog Weerdenburg'. Aangezien de huidige bedrijfswoning niet wordt verplaatst en/of vergroot doen er zich geen problemen voor, gezien vanuit het aspect milieuzonering.

5.5.5 **Conclusie**

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6 Water

5.6.1 **Waterbeheer 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 watertoets proces, 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).

5.6.2 **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.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021';
- Keur en handboek watertoets.

Het waterschapsbeleid in het plangebied wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. 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:

- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij watergangen;
- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij waterkeringen (dijken en kaden);
- tijdelijke onttrekking van grondwater.

Gemeentelijk

Het gemeentelijke beleid op het gebied van water vindt haar 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 meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarna wordt verwezen.

5.6.3 **Relatie met het plangebied**

Door adviesbureau Sweco is specifiek voor de beoogde planontwikkelingen in het plangebied een waterstructuurplan opgesteld¹², ter onderbouwing van de waterparagraaf in het voorliggende bestemmingsplan. In dit waterstructuurplan is de huidige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en directe omgeving daarvan beschreven, wordt ingegaan op de effecten van het plan op de waterhuishouding, en is het planvoornemen getoetst aan de door het waterschap HDSR aangegeven thema's.

Het concept 'Waterstructuurplan Weerdenburg' is voorgelegd aan het waterschap en heeft geleid tot een aantal opmerkingen. Deze zijn verwerkt en de aangepaste versie is nogmaals ter controle toegezonden. Het waterschap is akkoord met het aangepaste waterstructuurplan. De definitieve versie hiervan is derhalve integraal als bijlage bij de plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

Conclusie is dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie. Omdat het beoogde woningbouwplan ten opzichte van de huidige situatie een netto toename van verharding van 3.900 m² in het plangebied tot gevolg heeft, dient er wel watercompensatie plaats te vinden. Hierbij geldt de algemene 15%-richtlijn van het waterschap: 15% waterberging berekend over de toename van het verharde oppervlak. Specifiek voor het plan betekent dit dat minimaal 600 m² watercompensatie gerealiseerd moet worden. Door de aanleg van een nieuwe watergang (7 meter breed en ca. 85 meter lang) ten westen van de woning en die in verbinding komt te staan met de reeds aanwezige watergang ten zuiden van de Weerdenburgselaan wordt hieraan voldaan. Immers, met de nieuw te graven waterloop wordt er circa 15,4% water gecompenseerd ten opzichte van de nieuwe verharding (600 m² / 3.900 m²).

In het voorliggende bestemmingsplan is deze nieuwe watergang als 'Water' bestemd. Bovendien is in de regels van de bestemming 'Wonen' een bepaling opgenomen dat bebouwing alleen is toegestaan als binnen het plangebied is voorzien in een waterberging van minimaal 600 m². Daarmee is de waterberging ook planologisch geborgd.

Watertoets en vervolgtraject

Zoals genoemd heeft het waterschap HDSR het 'Waterstructuurplan Weerdenburg' beoordeeld en akkoord bevonden.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) formeel toegestuurd

¹² Sweco Nederland B.V., 'Waterstructuurplan Weerdenburg', 1 november 2017

aan het waterschap HDSR. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 8.1 en bijlage 3 van deze plantoelichting.

5.7 Ecologie

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).

5.7.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

5.7.2 Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.7.3 **Relatie met plangebied**

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is door adviesbureau Sweco een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd¹³. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Er zijn Natura 2000-gebieden aanwezig in of in de nabijheid van het plangebied. Dit betreft Rijntakken en Kolland & Overlangbroek. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde natuurwaarden van Natura 2000-gebieden. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Er is geen vergunning nodig.

In voornoemd onderzoek van Sweco uit 2017 wordt nog melding gemaakt van het programma Aanpak Stikstof (PAS) als toetsingskader. Inmiddels (september 2019) is dit toetsingskader niet meer geldig.

De opgenomen conclusie dat voor het onderdeel gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn vanuit de Wet natuurbescherming blijft geldig.

Gezien de afstanden tot het Natura 2000-gebied en de omvang van het project is het uitgesloten dat er sprake zal zijn van een toename (>0,00 mol n/ha/jr) aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten. Het plan leidt niet tot verslechtering van habitats en heeft geen significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen. Bovendien moet nog in ogenschouw worden genomen dat interne saldering van stikstofdepositie waarschijnlijk tot een afname aan depositie leidt, zeker in de gebruiksfase. Het plangebied kent in de huidige situatie namelijk een agrarisch gebruik.

De Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het woningbouwplan niet in de weg.

Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde gebieden in het kader van het NNN. Er is geen nader veldonderzoek of effectonderzoek noodzakelijk. Er is geen nadere procedure noodzakelijk in de vorm van een 'nee, tenzij-toets'.

Soortenbescherming

Er zijn beschermde soorten aanwezig in of nabijheid van het plangebied. Dit betreft vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels en amfibieën.

De voorgenomen werkzaamheden hebben mogelijk effect op beschermde soorten. Dit betreft vleermuizen en vogels. De mogelijk aanwezige grondgebonden zoogdieren en amfibieën betreffen soorten waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen in het kader van de Wet natuurbescherming.

¹³ Sweco Nederland B.V., 'Verkennd natuuronderzoek Weerdenburg Werkhoven – Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur', 16 oktober 2017

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen is geen nader veldonderzoek en effectonderzoek noodzakelijk.

Op plaatsen waar bestaande opstallen worden geamoveerd is een nader veldonderzoek en effectonderzoek noodzakelijk. Dit veldonderzoek en effectonderzoek betreft vleermuizen en vogels met een jaarrond beschermde nestplaats (kerkuil, huismus, steenuil en gierzwaluw).

Om inzicht te krijgen in het voorkomen van deze soorten zal voordat omgevingsvergunning en sloopvergunning verleend kan worden dit aanvullende veldonderzoek moeten zijn afgerond.

Op basis van dit aanvullend veldonderzoek kan bepaald worden of er effecten optreden. Indien effecten niet te voorkomen zijn, zal een ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd bij de provincie Utrecht.

Het amoveren van de opstallen zal worden afgestemd op de uitkomst van het nader veldonderzoek en effectonderzoek.

5.7.4 Conclusie

Naar aanleiding van het verkennend natuuronderzoek Werkhoven is vastgesteld dat het plangebied mogelijk geschikt is als leefgebied voor een aantal wettelijk beschermde soorten; huismus, steenuil, kerkuil, gierzwaluw en vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling (o.a. realisatie nieuwbouw, sloop bestaande gebouwen) kan een effect hebben op deze beschermde soorten. Om inzicht te krijgen of deze soorten ook voorkomen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Op basis van het aanvullend onderzoek kan bepaald worden of er effecten optreden. Indien effecten niet te voorkomen zijn, dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd bij de provincie Utrecht en dienen mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht. 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.

Gemeentelijk beleid

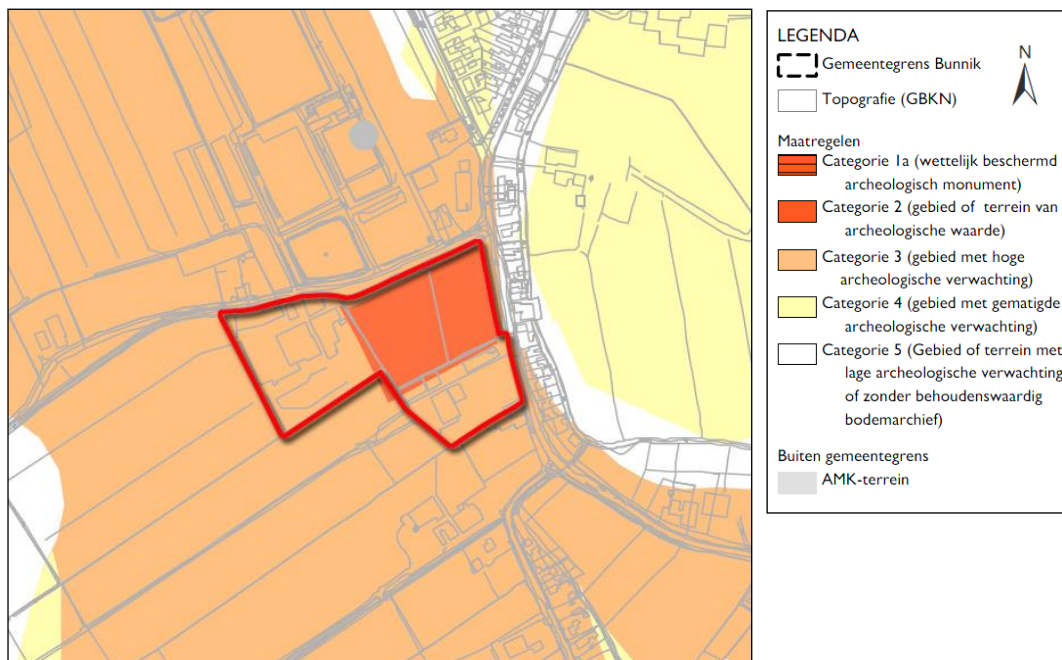
Zoals reeds in paragraaf 3.4.8 is genoemd, vormt het geactualiseerde rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) de basis voor de bescherming van de archeologische waarden in bestemmingsplannen. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime. Daarbij worden aan de verschillende te onderscheiden gebieden met archeologische waarden of verwachtingswaarden een diepte- en oppervlakte ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek gekoppeld. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden.

1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten:
Deze terreinen zijn op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument, of staan op de voorlopige lijst. Het beschermingsregime van deze monumenten staat los van het bestemmingsplan, en zal dus geen doorvertaling krijgen in de regels en op de verbeelding (plankaart).
2. Gebied of terrein van "archeologische waarde"
Voor bodemingrepen boven de 100m² en dieper dan 0,5 m –mv moet vooraf een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' worden aangevraagd (de voormalige aanlegvergunning).
3. Gebied of terrein met "hoge archeologische verwachting"
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 500m² en dieper dan 0,5 m –mv.
4. Gebied of terrein met "gematigde archeologische verwachting"
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 5.000m² en dieper dan 1 m –mv.
5. Gebied zonder of terrein met "lage archeologische verwachting"
Een nadere beschermingsregeling is niet nodig.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van de vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

5.8.2 Relatie met het plangebied

In figuur 19 een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart voor het plangebied.



Figuur 19: Uitsnede archeologische beleidskaart, met ligging plangebied
(bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (oktober 2011))

Hieruit blijkt dat het grootste deel van deelgebied 1 (Woningbouw Weerdenburg) op grond van een uitgevoerd onderzoek is aangewezen als een gebied "van archeologische waarde" (categorie 2). In deze gebieden zijn archeologische resten aangetroffen vanaf de vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Omdat de beoogde ontwikkeling woningen betreft, zullen er grondwerkzaamheden plaatsvinden en is er voorafgaand aan deze werkzaamheden nader archeologisch onderzoek nodig.

Ditzelfde geldt min of meer voor deelgebied 2 aan de Herenstraat. Hoewel deze locatie is aangeduid als een gebied of terrein met "hoge archeologische verwachting" (categorie 3), zullen de grondwerkzaamheden als onderdeel van de beoogde woningbouw op dit perceel wel de 'ondergrenzen' overstijgen.

Ook deelgebied 3 (Weerdenburgselaan 1) is aangeduid als een gebied of terrein met "hoge archeologische verwachting" (categorie 3). Binnen dit deelgebied wordt een functiewijziging van een voormalig agrarisch bouwperceel naar een bedrijfsbestemming voor een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf voorzien. Omdat als onderdeel van deze functiewijziging geen nieuwe gebouwen worden opgericht en de bodemingrepen als onderdeel van de aangrenzende terreininrichting niet dieper reiken dan 0,5 m -mv, is er voor dit deelgebied geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Resultaten archeologisch onderzoeken

Archeologisch verkennend bureau onderzoek

In het kader van de voorgenomen bouw van de woningen in het plangebied is door archeologisch adviesbureau Synthegra bv een archeologisch onderzoek uitgevoerd¹⁴. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied archeologische waarden verwacht worden. Geadviseerd wordt een zogenaamd proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag (de gemeente Bunnik).

Voor het proefsleuvenonderzoek (IVO-P) is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, waarin beschreven is op welke wijze het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit PvE is ook beoordeeld door het bevoegd gezag. In dit kader is het PvE 'IVO-P Herenstraat / Weerdenburgselaan te Werkhoven' (Synthegra B.V., nr. S110038, 5 mei 2011) goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Inventariserend veldonderzoek, door middel van proefsleuven

Door Syntegra is vervolgens in juli 2018 een inventariserend veldonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd¹⁵.

Het inventariserend veldonderzoek is afgestemd op het PvE en heeft als doel het bepalen van de inhoudelijke en fysieke kwaliteit (aard, ouderdom, omvang, gaafheid en conservering) van de archeologische resten in de bodem van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is in bijlage 7 van deze toelichting opgenomen.

Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat binnen het onderzoeksgebied op minimaal twee niveaus archeologische resten aanwezig zijn. Vast is komen te staan dat zij vooralsnog te dateren zijn in de late middeleeuwen. Op grond van de beoordelingscriteria ten aanzien de archeologische resten is de vindplaats geclassificeerd als behoudenswaardig. Het onderzoek adviseert om de archeologische resten in situ te behouden. Indien behoud in situ niet mogelijk is, wordt aanbevolen om de vindplaats door middel van een opgraving 'ex situ' te behouden.

Vervolg

Behoud 'in situ' voor het gehele plangebied is niet mogelijk, wel voor een heel groot deel. Dit behoud in situ kan worden bewerkstelligd door het maaiveld binnen het plangebied op te hogen, zodat er onder het diepste punt van de ontgraving ten behoeve van de woningbouw nog minstens 30 cm buffer is tot het hoogst gelegen archeologisch niveau van 2,7 m +NAP. Het is mogelijk om het terrein op te hogen, om daarmee schade aan archeologie waarden te beperken. Het project zal worden uitgevoerd met een gesloten grondbalans, wat betekent dat het terrein kan worden opgehoogd met grond afkomstig van dezelfde locatie.

¹⁴ Nillesen, R., 2011, 'Bureauonderzoek Herenstraat / Weerdenburgselaan te Werkhoven, Gemeente Bunnik', (Synthegra-rapport S110038, Doetinchem)

¹⁵ Krist, J.S., 2 april 2019, 'Herenstraat-Weerdenburgselaan te Werkhoven , Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven' (Synthegra Rapport S180033)

De onderkant van de werkvloer/verstoring komt met de ophoging dan uit op 3,0 m +NAP, met de bovenkant fundering 72 cm hoger, op 3,72 m +NAP, met een huidig maaiveld op circa 3,0-3,3 m +NAP.

In een deel van de proefsleuven (nr 2 en 4) ligt het archeologisch niveau in op resp. 2,45 - 2,55 m +NAP. Hiermee is de marge plaatselijk dus groter dan de genoemde buffer van 30 centimeter (namelijk 55 – 45 cm).

Het op te hogen deel voor de woningen zal, ter plaatse van de woningen worden onderheid. Hiervoor zal een 'archeologie-vriendelijk' palenplan worden gemaakt. Doorgaans wordt een door heipalen te verstoren oppervlak van 5% als acceptabel gezien. Archeologie-vriendelijk gebruik van heipalen kan bestaan uit het minimaliseren van het aantal palen (bijvoorbeeld door dikkere palen te gebruiken), het gebruik van zwaardere funderingsbalken, en het aanhouden van een extensief palenplan; dat wil zeggen een palenplan waarbij de palen geen 'wolk' vormen maar waarbij er ruimte bestaat tussen de palen en/of in rijen worden geplaatst.

De initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn zo min mogelijk palen te gebruiken, met een zo groot mogelijke diameter, en deze vervolgens zo ver mogelijk uit elkaar te plaatsen.

Voor een deel van het plangebied is ophoging niet aan de orde. Bij een tweetal werkzaamheden vinden diepe ingrepen plaats waar ophogen geen optie is, namelijk;

- ✓ de aanleg van de watergang (lengte 84 meter, breedte 7 meter, en diepte 2 tot 2,5 meter;
- ✓ en de aanleg van het cunet waarbinnen het riool zal worden aangelegd. Voor het riool zal een strook van circa 2 meter breed worden ontgraven, over de lengte van de hoofdweg binnen het plangebied. Deze ontgraving vindt plaats tot in/onder het archeologisch niveau, zodat hier wel verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor het voornoemde gedeelte van het plangebied (wegcunet en watergang) waar ophoging niet aan de orde is vanwege de geplande diepe ingrepen tot in/onder het archeologisch niveau, wordt een "Opgraving – variant archeologische begeleiding" uitgevoerd.

Hiervoor zal een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld, dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Bunnik.

In figuur 20 is in hoofdlijnen aangegeven de verdeling voor het gebied dat in situ wordt bewaard (en 30 tot 50 cm wordt opgehoogd) en het gebied dat ex situ zal worden onderzocht en waarvoor een "opgraving – variant archeologische begeleiding" wordt uitgevoerd.



Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat in het plangebied sprake is en blijft van een archeologische verwachtingswaarde blijft sprake van een archeologische dubbelbestemming. Het bestemmingsplan sluit aan bij de twee genoemde categorieën (2 en 3) uit de archeologische beleidskaart van de gemeente;

- Waarde – Archeologie 2 (archeologische waarde);
- Waarde – Archeologie 3 (hoge archeologische verwachtingswaarde).

De ligging alsook de bijbehorende regels is daarbij ook afgestemd op de bestemmingsplannen 'Dorp Werkhoven 2012' en 'Buitengebied Bunnik 2011'.

5.8.3 Conclusie

Omdat sprake is en blijft van een archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming opgenomen. De archeologische waarde en hoge verwachtingswaarde is daarbij vertaald in respectievelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012'. Op deze wijze worden de archeologische belangen veilig gesteld. Als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) zal getoetst worden of de archeologische belangen door middel van een gedeeltelijke opgraving 'ex situ' en middels een ophoging met betrekking tot behoud 'in situ' voldoende zijn veiliggesteld. Hiervoor zullen voorschriften aan de omgevingsvergunningen worden verbonden.

Het aspect archeologie staat de beoogde functiewijziging in deelgebied 3 niet in de weg. Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarde wel vertaald worden in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De dubbelstemming fungeert in dit kader meer als signaleringsfunctie.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 *Beleid en regelgeving*

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 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 bestemmingsplannen.

5.9.2 *Relatie met het plangebied*

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Wel is er ten westen van het plangebied, op ongeveer 500 meter van de beoogde woningontwikkeling een archeologisch rijksmonument uit de 14^e eeuw aanwezig. Het betreft kasteelterrein Weerdenburg, omringd door de kasteelgracht.

Ook ligt het plangebied vlakbij een oude Kromme Rijn meanderbocht en ter plaatse van de Werkhovense stroomrug. Het terrein ligt binnen het Agrarisch Cultuurlandschap van de PRV en in archeologisch waardevol gebied vanwege de zogenaamde Limeszone, een belangrijke verkeersroute over land in Noordwest Europa uit de Romeinse tijd. Deze Romeinse weg heeft in deze omgeving gelegen en ook in de middeleeuwen was hier bewoning.

De exacte ligging van de Limesweg is niet bekend. Slechts kleine stukken van het tracé zijn via archeologisch onderzoek vastgesteld: ter hoogte van Fort Vechten, bij de spoorbaan Utrecht-Houten en op de locatie 'Rijsbruggerwegtrace / N421/ Achterdijk' bij Bunnik.

De provincie Utrecht heeft enkele jaren geleden het meest plausibele tracé (met enkele varianten) laten vaststellen. Hieruit blijkt dat alternatief 1 en 5 (deels) door het plangebied loopt. Niet uitgesloten kan worden dat langs de Romeinse limesweg enkele wachttorens, of andere kleinere militaire posten hebben gestaan. Deze zijn op het grondgebied van Bunnik overigens tot nu toe niet vastgesteld.

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied dan ook op voorhand niet in de weg.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 *Algemeen*

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlopende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

5.10.2 *Wetgeving en beleid*

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂ -uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer.
- Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.
- Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor de woonfunctie geldt een eis van 0,4, voor de gezondheidszorgfunctie met bedgebied 1,8 en zonder bedgebied 0,8.
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². Of dit ook voor betreffende bouwplannen zal gelden is dus afhankelijk van de exacte invulling.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal te zijner tijd een EPC-berekening aangeleverd worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorende bij de structuurvisie is dan ook (in artikel 3.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Aangezien onderhavig plangebied buiten het stedelijk gebied is gesitueerd geldt deze eis formeel niet.

Gemeentelijk beleid

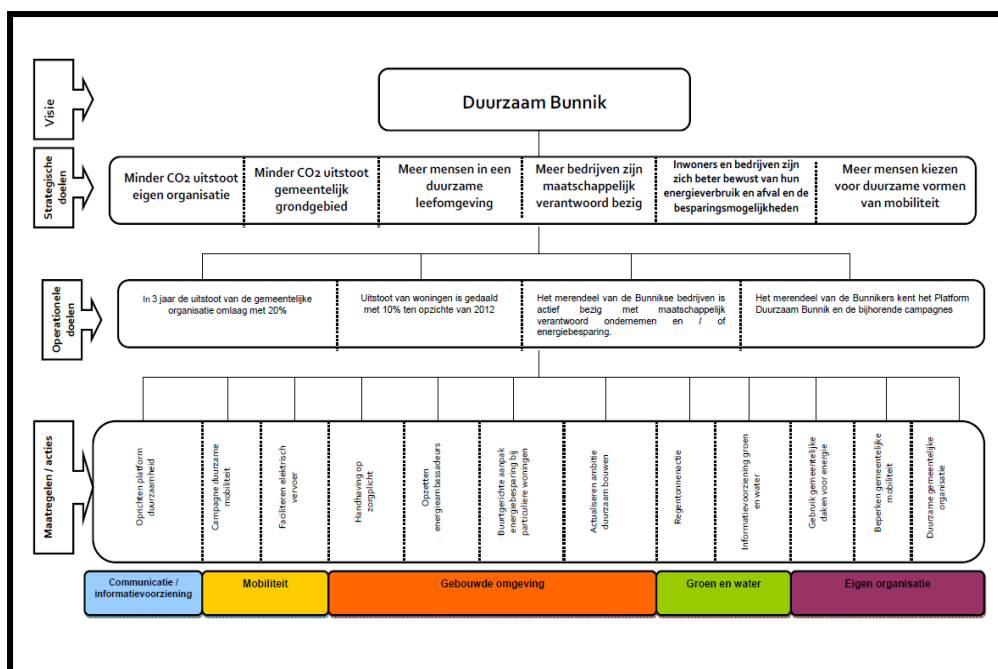
Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad het duurzaamheidsprogramma 'Bunnik Duurzaam' vastgesteld

De insteek is om de sterke kanten te gebruiken om kansen te benutten. De sterke kanten van Bunnik zijn de betrokkenheid van burgers, samenwerking met burens. Kansen zijn de diverse landelijke ontwikkelingen, de lopende sectorale beleidsplannen en de regionale samenwerkingsverbanden. Kansen benutten betekent voor Bunnik vooral het betrekken van haar burgers en samenwerking met buurgemeenten. Om een voorbeeldfunctie te kunnen vervullen, is inzicht in het eigen verbruik vooral van belang. Energiebesparing is een belangrijk punt; daar liggen kansen voor Bunnik. Met de inzet van bewoners als ambassadeurs kan hiermee veel bereikt worden. Ook het creëren van de juiste voorwaarden voor de markt, is een belangrijke taak. Opwekking van duurzame energie heeft in Bunnik vooral kans door middel van zonne-energie. Het geven van goede onafhankelijke informatie is daarin een rol die de gemeente kan oppakken.

Kijkend naar de Strategische doelen zijn volgende doelstellingen van belang;

1. minder CO₂ uitstoot in eigen gemeentelijke organisatie: oppakken met eerste focus op inzicht in verbruik en inkoop. Opwekking van duurzame energie is alleen mogelijk zonder eigen investering.
2. minder CO₂ uitstoot op Bunniks grondgebied: focus op besparing bij bestaande woningvoorraad door aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen vanuit Energieakkoord

3. meer mensen in een duurzame leefomgeving:
beperkte inzet want kwaliteit van leven nu in Bunniks is relatief goed.
Focus meer op effecten van eigen handelen voor elders in de wereld,
inzet op preventie.
4. meer bedrijven zijn maatschappelijk verantwoord bezig: oppakken met
focus op energiebesparing.
5. inwoners en bedrijven zijn zich beter bewust van hun verbruik en de
besparingsmogelijkheden
6. meer mensen kiezen voor duurzame vormen van mobiliteit.



Figuur 21: Visie op het aspect duurzaamheid in de gemeente Bunnik, gebaseerd op het duurzaamheidsprogramma 'Bunnik Duurzaam'

De gemeente Bunnik heeft navolgende operationele doelen (wat gehaald moet worden), voor ogen;

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

In figuur 21 is de visie op duurzaamheid van de gemeente Bunnik nog eens weergegeven.

5.10.3 **Relatie met het plangebied**

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.11.1 **Regelgeving**

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.11.2 **Beoordeling plan**

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is opgenomen in onderdeel D onder 11.2. Voor dergelijke ontwikkelingen gelden de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsplooppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 22 nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de omzetting van de functie op het perceel Weerdenburgselaan 1 (van Agrarisch naar Bedrijf) mogelijk gemaakt. Hiermee ligt de beoogde ontwikkeling ver onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn integraal beoordeeld en staan beschreven in de 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw

Weerdenburg, Herenstraat 94 en Weerdenburgselaan 1- gemeente Bunnik'. Deze (aanmeld)notitie is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting.

Hieruit blijkt dat het plan (de bouw van 22 woningen en de omzetting van de functie op het perceel Weerdenburgselaan 1) geen belangrijke negatieve gevolgen hebben voor het milieu.

Op grond van deze uitkomsten heeft het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan, besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

5.11.3 **Conclusie**

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 *Inleiding*

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 *Digitaliseringsvereisten*

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met de aangrenzende bestemmingsplannen 'Dorp Werkhoven 2012' en 'Buitengebied Bunnik 2011' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), in combinatie met de kadastrale kaart. De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 'Begrippen' en artikel 2 'Wijze van meten'

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en de bestemmingsplannen 'Dorp Werkhoven 2012' en 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan de gronden binnen het plangebied die niet tot het woningbouwplan Weerdenburg (deelgebied 1 en 2) behoren, evenals voor de gronden van het perceel Weerdenburgselaan 1 (deelgebied 3) die niet in gebruik zullen worden genomen door het bouw- en civieltechnisch aannemersbedrijf.

Deze gronden zullen de agrarische functie (in de vorm van weide of bouwland) behouden. De agrarische bouwvlakken op zowel het perceel Herenstraat 94 alsook het perceel Weerdenburgselaan 1 die voorheen bij deze bestemming behoorden, verdwijnen in het voorliggende bestemmingsplan.

Voor deze bestemming is gekozen omdat deze gronden in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' ook deze bestemming heeft. Er kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Een uitzondering hierop vormt de bestaande vrijstaande stal / veldschuur behorende bij het perceel Weerdenburgselaan 1 met een omvang van 198 m². Deze is op de verbeelding aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur of stal'. Ook de bijbehorende wasplaats, mestopslag en aangrenzende verhardingen maken deel uit van deze aanduiding.

De aangrenzende paardenbak (buitenrijbaan) is ook specifiek aangeduid.

De regels zijn verder ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', en waar nodig aangepast aan de specifieke situatie.

Verder genieten de bestaande landschapswaarden in deze bestemming bescherming, in die zin dat er bij het agrarisch gebruik rekening moet worden gehouden met aanwezige waarden, zoals landschapselementen en (half)openheid.

In een groot deel van het buitengebied van Bunnik is immers sprake van landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn in het buitengebied van de gemeente Bunnik verschillende landschapstypen met kenmerkende kwaliteiten onderscheiden. De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn in het voorliggende bestemmingsplan in dit kader als 'Stroomgordel' getypeerd en aangemerkt.

Op de verbeelding is dit met een gebiedsaanduiding weergegeven en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van dit landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met dit landschapstype. Ter bescherming van deze waarden is een vergunningenstelsel in het leven geroepen. Werken en/of werkzaamheden die de landschapswaarden kunnen aantasten zijn daarmee vergunningplichtig. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een door de gemeente goedgekeurd

inrichtingsplan voor het perceel Weerdenburgselaan 1 uitgezonderd is van deze vergunningplicht.

Artikel 4 Bedrijf

Conform de bestemmingsplansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is voor het beoogde bouw- en civieltechnisch aannemersbedrijf aan de Weerdenburgselaan 1 (deelgebied 3) de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemer'. In een tabel in de regels is aangegeven wat de omvang van de bebouwing mag zijn. Het betreft in dit kader de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen. In dit plan wordt uitgegaan van maximaal 1.388 m² aan gebouwen en bestaat uit te behouden bedrijfsgebouwen (1.078 m²) en de bedrijfswoning (310 m²). Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is in de tabel aangegeven. De toegestane goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn in de betreffende subleden van de regels bepaald. De gebouwen zijn toegestaan in het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Ook is expliciet aangegeven dat maximaal 734 m² van de gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het bouw- en civieltechnisch aannemersbedrijf, opslag van goederen uitsluitend in de gebouwen is toegestaan (met uitzondering van maximaal 3 verdiepte afvalcontainers) en de buitenruimte uitsluitend mag worden gebruikt voor ontsluiting, laden en lossen en parkeren. Buitenopslag van goederen is dus niet toegestaan, met uitzondering van de genoemde 3 verdiepte afvalcontainers.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het betreffende perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De houdt in dat het gebruiken van de gronden overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 4 van de regels) is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het plan te zijn aangelegd.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die de overgang vormen tussen de te realiseren watergang en de woningbouwontwikkeling in het oostelijke deel enerzijds en het te behouden agrarische gebied en het nieuwe aannemersbedrijf in het westelijke deel van het plangebied anderzijds. De gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt en ook gebouwen zijn niet toegestaan. Wel zijn er eventueel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

Artikel 6 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de beoogde nieuwe woningen, met uitzondering van de woningen aan de Herenstraat. Ook komt deze voor op andere delen van tuinen (zijtuinen) die grenzen aan openbaar gebied. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd.

In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts zeer beperkte bebouwing (zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd.

Artikel 7 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie alsook woonstraten, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden krijgen de bestemming 'Verkeer'. In de bestemming 'Verkeer' zijn in principe uitsluitend overige bouwwerken toegestaan. Het gebied ten westen van het nieuwe woningbouwcomplex met beneden- en bovenwoningen (hoek Herenstraat en Weerdenburgselaan) vormt hierop een uitzondering. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' zijn bergingen ten behoeve van dit woningbouwcomplex tot een gezamenlijke oppervlakte van 60 m² toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter.

Artikel 8 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de te realiseren watergang in het westen van het plangebied, onder andere ten behoeve van de watercompensatie die als gevolg van het woningbouwplan noodzakelijk is. Op gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend overige bouwwerken toegestaan, zoals bruggen en dammen.

Artikel 9 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de nieuw te realiseren woningen in het plangebied. De planregels laten de bouw van maximaal 22 woningen toe. In verband met de beoogde flexibiliteit zijn diverse grondgebonden woningtypen (vrijstaand, twee aaneen, en aaneengebouwd) zonder meer mogelijk. De beoogde beneden- en bovenwoningen op de hoek Weerdenburgselaan / Herenstraat mogen ook als appartementen worden uitgevoerd en zijn in dit kader aangeduid met 'gestapeld'. Ter plaatse is ook het 'maximum aantal wooneenheden' (6) aangegeven, waarbij geldt dat dit aantal deel uitmaakt van het totaal aantal woningen in het plan. De woningen dienen binnen de aangeduide bouwvlakken op de verbeelding gebouwd te worden. Ook is de maatvoering van de nieuwe woningen begrensd doordat de maximale goot- en bouwhoogte en diepte van de verschillende woningtypen is opgenomen in de planregels. Indien op de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, dient het hoofdgebouw op deze lijn georiënteerd te worden.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken). Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing. Deze regeling is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012'.

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarom expliciet

bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden.

Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.

Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Artikel 10 Leiding

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande effluentleiding parallel aan de Weerdenburgselaan en de Herenstraat (inclusief bijbehorende beschermingszone van 3 meter aan beide zijden van de leiding), voor de bestaande rioolpersleiding nabij het perceel Herenstraat 94 (inclusief bijbehorende beschermingszone van 2,5 meter aan beide zijden van de leiding), alsook voor het nieuw aan te leggen openbaar hemelwaterstelsel voor zover die buiten de bestemming 'Verkeer' komt te liggen.

Laatstgenoemde heeft een beschermingszone van in totaal 6 meter en sluit aan op de nieuw aan te leggen watergang in het westen van het plangebied. Binnen de aangeduide zones mag zonder toestemming van de leidingbeheerder niet worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de zones met een hoge archeologische waarde. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden.

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Ook geldt een ondergrens voor de vergunningplicht. Zo hoeft geen onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

Artikel 12 Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met hoge verwachtingswaarde. Ook hiervoor geldt een onderzoeksplicht / vergunningplicht ter bescherming van de eventuele archeologische waarden, waarbij de ondergrens voor de vergunningplicht op 500 m² en 0,5 m – mv is gesteld.

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 14 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor bestaande en afwijkende maatvoeringen opgenomen. Hierbij is geregeld dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen liggen, zoals in dit geval 'overige zone – landschapstype stroomgordel'.

Deze aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' en is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 18 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Bunnik over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 18 verwezen naar deze nota.

Artikel 19 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 20 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan aangehaald worden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met alleen conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Met dit bestemmingsplan worden diverse ruimtelijke initiatieven voorgestaan, te weten:

- Een woningbouwontwikkeling (plan Weerdenburg) op de gronden aan de Herenstraat / hoek Weerdenburgselaan;
- De functiewijziging van een voormalig agrarisch bouwperceel aan de Herenstraat 94 waarbij op grond van de 'ruimte-voor-ruimte-regeling' in ruil voor de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een extra woning wordt gebouwd;
- De functiewijziging van een voormalig agrarisch bouwperceel aan de Weerdenburgselaan 1 naar een bedrijfsbestemming voor een bouwtechnisch en civieltechnisch aannemersbedrijf.

De bovengenoemde ontwikkelen betreffen een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt. Ook eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemers, alsmede de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemers hebben in dit kader een anterieure overeenkomst met de gemeente Bunnik afgesloten.

Geconcludeerd wordt dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro niet noodzakelijk is, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Voorbereidingsfase

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners, waaronder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht. In dit kader is hen het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden.

In de notitie 'Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening behorend bij het bestemmingsplan Weerdenburg e.o. Werkhoven' zijn de binnengekomen reacties samengevat weergegeven en van een gemeentelijk antwoord voorzien. De notitie is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

8.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Weerdenburg e.o. Werkhoven' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 september 2019 gedurende 6 weken (tot en met 7 november 2019) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 2 schriftelijke zienswijzen ingekomen die binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Weerdenburg e.o. Werkhoven') als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

8.3 Vaststellingsfase

Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

