Bestemmingsplan

Leemkolkweg 7 te
Werkhoven
Nieuwbouw twee woningen
in een bestaande boerderij

Gemeente Bunnik

Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Plannaam:	Werkhoven, Leemkolkweg 7
Planstatus:	concept
Plan identificatie:	NL.IMRO.0312.bpxxxxxxx2023-on01
Datum:	28 november 2023
Contactpersoon Plannen-makers:	Dhr. C. Vaartjes & Dhr. W. Lakerveld
Kenmerk Plannen-makers:	PM22035
Opdrachtgever:	Dhr. P. Verkerk

Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 84970502

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 4
1.1 Aanleiding en doelstelling ... 4
1.2 Leeswijzer ... 4
2 Het plan ... 5
2.1 Ligging van het plangebied ... 5
2.2 Beschrijving van het plan ... 7
2.3 Vigerend bestemmingsplan ... 9
3 Beleidsmatige onderbouwing ... 11
3.1 Rijksbeleid ... 11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid ... 13
3.3 Gemeentelijk beleid ... 16
4 Milieutechnische uitvoerbaarheid ... 18
4.1 Milieueffectrapportage ... 18
4.2 Bedrijven en milieuzonering ... 19
4.3 Geluidhinder ... 19
4.4 Ecologie ... 20
4.5 Bodem ... 21
4.6 Luchtkwaliteit ... 21
4.7 Externe veiligheid ... 23
4.8 Archeologie en cultuurhistorie ... 25
4.9 Waterhuishouding ... 26
4.10 Verkeer en parkeren ... 29
5 Juridische planbeschrijving ... 31
5.1 Plansystematiek ... 31
5.2 Opzet van de regels ... 31
5.3 De bestemmingen ... 32
6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid ... 33
6.1 Economische uitvoerbaarheid ... 33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 33
7 Bijlagen ... 34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het planvoornemen om de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de bestaande boerderij op te heffen, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Het verdwijnen van een niet-agrarische bedrijfsbestemming uit het buitengebied is mogelijk als dit aan verschillende voorwaarden voldoet. De gemeente Bunnik heeft bij het collegebesluit van 8 maart 2022 in principe ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. Dit besluit is als bijlage 1 toegevoegd bij de toelichting.

Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele juridische regeling om de toekomstige functies in de bestaande bebouwing mogelijk te maken.

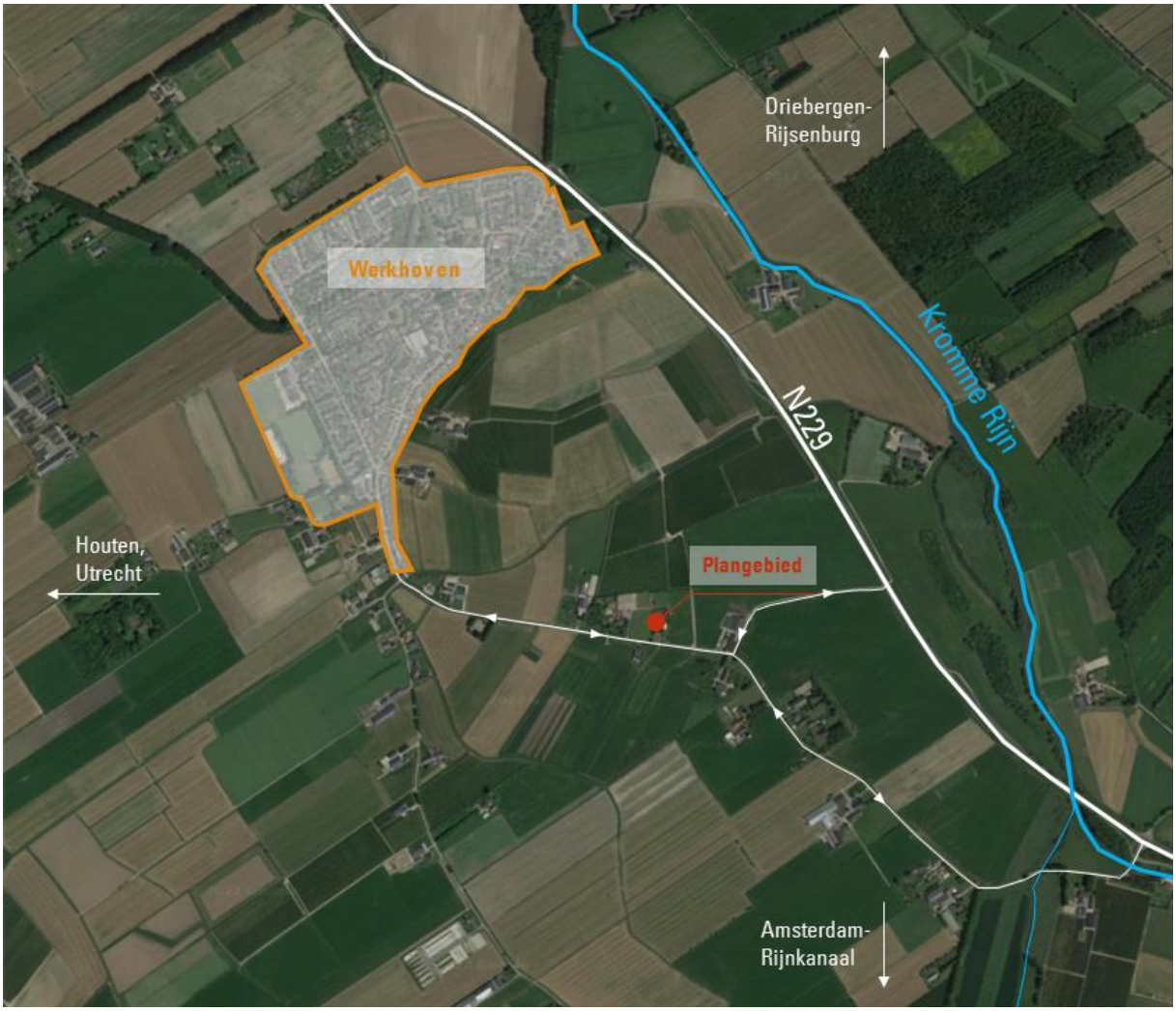
1.2 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied en het plan beschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beleid toegelicht op zowel rijksniveau als provinciaal en als regionaal niveau. Het vierde hoofdstuk gaat in op de milieuaspecten van het plan, zoals geluidhinder en bodem. Het vijfde hoofdstuk bespreekt de juridische planbeschrijving. Het zesde hoofdstuk beschrijft de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

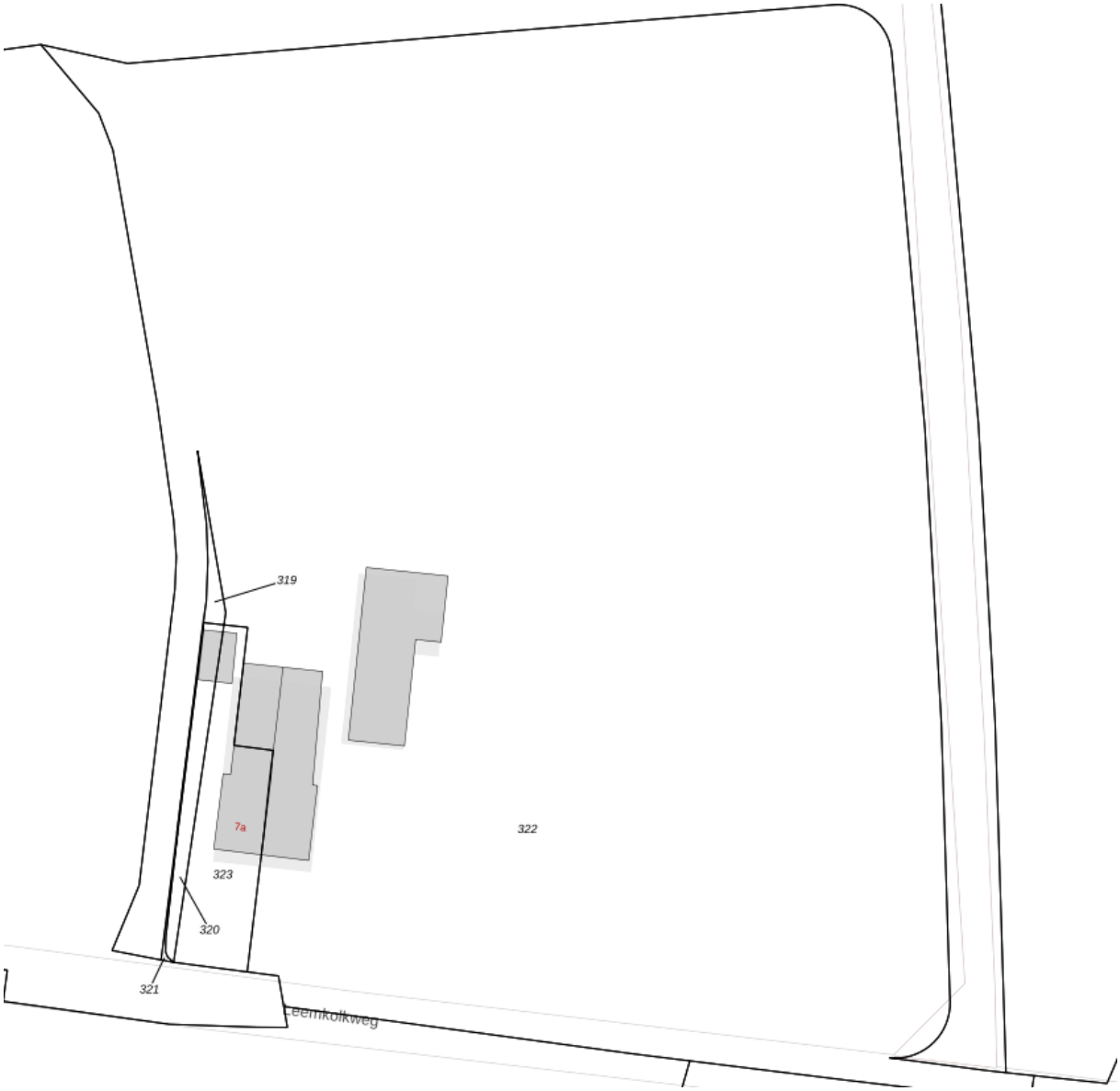
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Dit plan ligt in het agrarische gebied van Werkhoven in de gemeente Bunnik. De gemeente Bunnik ligt in de provincie Utrecht. De locatie aan de Leemkolkweg 7, 7a en 7b betreft een perceel met een bestaande boerderij. Het perceel van het plan staat bekend als Wekhoven, sectie F, nummers 319 tot en met 323 (afbeelding 2). De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden.



***Afbeelding 1**: Uitsnede luchtfoto locatie plangebied Leemkolkweg 7, 7a en 7b.*



***Afbeelding 2**: Begrenzing kadastrale percelen Werkhoven F 319 tot en met Werkhoven F 323.*

2.2 Beschrijving van het plan

De locatie Leemkolkweg 7, 7a en 7b ligt in het buitengebied van Werkhoven. De locatie betreft een bestaande boerderij waarin een autoherstelbedrijf is gevestigd. In de boerderij zijn twee woningen gevestigd aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich het huidige bedrijf. In de nieuwe situatie wordt de bedrijfsbestemming opgeheven. Het bedrijf aan de achterzijde verdwijnt waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden toegevoegd in de bestaande bebouwing. De opslag van de auto's vervalt. De gehele ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast door realisering van een landschappelijk inrichtingsplan. Deze nieuwe inrichting moet duurzaam in stand worden gehouden..

In afbeelding 3 en 4 is de bestaande boerderij weergegeven.

***Afbeelding 3**: Uitsnede Streetview, vooraanzicht bestaande bebouwing. Bron: Google Maps.*

***Afbeelding 4**: Uitsnede Streetview, zijlkant bestaande bebouwing. Bron: Google Maps.*

In afbeelding 5 is een overzicht te zien van de locatie waarin de nieuwe woningen worden gebouwd. De twee nieuwe zelfstandige woningen worden gebouwd in de bestaande boerderij. Hierdoor kan de boerderij behouden blijven.

Afbeelding 5: *Het beoogde plan.*

Als onderdeel van de bestemmingswijziging is een inrichtingsplan opgesteld door de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap namens de gemeente in overleg met de initiatiefnemer, zie bijlage 2. De landschappelijke inrichting heeft als doel om de wijziging van het gebruik ook landschappelijk goed in te passen.
De landschappelijke inrichting is ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Het plan moet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan uitgevoerd zijn en in stand worden gehouden.

Afbeelding 6: *Landschappelijk inrichtingsplan bron: Stuurgroep Kromme rijnlandschap*

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie zijn twee bestemmingsplannen van toepassing. Het eerste bestemmingsplan is genaamd 'Buitengebied Bunnik'. Het tweede bestemmingsplan is genaamd 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik'. In onderstaande paragrafen worden deze bestemmingsplannen besproken.

2.3.1 Buitengebied Bunnik

Het vigerend bestemmingsplan is 'Buitengebied Bunnik' die is vastgesteld op 24 november 2011. Op het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming – Wonen;
    - De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen er erven.
- Dubbelbestemming – Waarde – Archeologie – 3;
    - De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie – 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).
- Maatvoering – Maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Gebiedsaanduiding – Landschapstype Kromme Rijn en oeverwallen;
    - ter plaatse van de aanduiding 'overig - landschapstype kromme rijn en oeverwallen' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het landschap met de

volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), kavelstructuur, landschapselementen, natuurlijke oevers en plaatselijk een kwetsbare waterhuishouding.

Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan. De bedrijfsfunctie (paars) en de woonfunctie (geel) zijn omgeven door agrarische gronden (lichtgroen).

De bestaande situatie betreft een woonbestemming en een bedrijfsbestemming. Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan, omdat er twee nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dus een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

2.3.2 Parapluherziening Buitengebied Bunnik

Deze herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bunnik’ is opgesteld naar aanleiding van het pleidooi van het gemeentebestuur van Bunnik. Het pleidooi houdt een flexibel en versimpeling van het gemeentelijk beleid in. Naar aanleiding daarvan zijn de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Bunnik doorgenomen op flexibiliteit en versimpeling. Nadien is een herziening voor de verschillende bestemmingen in het buitengebied van Bunnik opgesteld, zoals plattelandswoningen e.d.

Voor het plangebied geldt zowel de bestemming ‘Bedrijf’ als de bestemming ‘Wonen’. De huidige bestemming ‘Bedrijf’ wordt opgeheven en wordt een woonbestemming. Daarnaast vindt nog een kleine correctie plaats aan de westzijde. De oprijlaan wordt binnen de woonbestemming getrokken. De bestemming wonen komt namelijk overeen met het feitelijk gebruik in plaats van de huidige agrarische bestemming die over de oprijlaan ligt.
De regels uit het paraplubestemmingsplan zijn overgenomen voor dit plan.

3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio’s
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema’s en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen is het raakvlak met het rijksbeleid nihil en zal geen strijdigheid ontstaan met de NOVI.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen vanwege het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een nauwkeurige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een precieze benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een nauwkeurige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. De "treden" van de Ladder bevatten wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen.

Planspecifiek

Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet niet in de stedelijk functie zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 van de Bro. Het ruimtebeslag zal daarnaast niet wijzigen, omdat de toevoeging van woningen alleen beoogd zijn binnen de bestaande bebouwing. Dit plan kan dan ook niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toch wordt in paragraaf 3.3 de behoefte van dit plan onderbouwd. In hoofdstuk 4 wordt nader verantwoord dat dit plan geen negatieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving en de milieuhygiënische waarden binnen en rondom het plangebied.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Het planvoornemen valt onder het aspect 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele

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

- Forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- Militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- Scheepswrakken

Op dit aspect wordt verder ingegaan in paragraaf 3.2.2 (Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht).

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan het rijksbeleid op basis van de voorgaand beschreven planspecifieke argumentatie.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 januari in 2024 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met zeven beleidsthema's richting gegeven aan d e ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

Planspecifiek

Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Het planvoornemen staat de ontwikkeling van duurzame woningen en/of voorzieningen niet in de weg en de verdere ontwikkeling van de vitale dorpen en steden wordt ook niet belemmerd.
Dit komt door de kleinschaligheid van het planvoornemen. Het plan heeft daarom ook geen nadelige invloed op de infrastructuur en staat de doelstellingen van een duurzame, gezonde en veilige bereikbaarheid niet in de weg.

De locatie ligt in het 'landschap rivierengebied'. Het landschap heeft de volgende kwaliteiten die behouden moeten worden:

- Een schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- Een samenhangend stelsel van rivier – uiterwaard – oeverwal – kom;

- Een samenhangend stelsel van hoge stuwwal – flank – kwelzone – oeverwal – rivier;
- De Langbroekerwetering en de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

De locatie ligt in een (half)open gebied dat aan te merken is als een oeverwal. De relatie tussen de rivier, de uiterwaard, de oeverwal en de kom wordt door dit plan niet aangetast, omdat het plan een kleinschalige ontwikkeling betreft die inpandig plaatsvindt. De impact op de oeverwal blijft dan ook zeer beperkt. Bouwkundige ingrepen vinden plaats in de bestaande boerderij, waardoor de aanwezige landschappelijke elementen niet blijvend worden aangetast.

Het plangebied ligt in de Neder-Germaanse Limes bufferzone. Voor de provincie is het van belang om het samenhangende stelsel van de grensrivier (met scheepswrakken in de voormalige bedding), de limesweg, de forten (castella) met bijbehorende kampdorpen (vici), grafvelden, wachttorens en waterwerken te behouden. De locatie ligt niet nabij forten, dijken en/of kanalen. Verder ligt de locatie niet nabij een grensrivier, de limesweg, forten of kampdorpen, grafvelden, wachttorens en/of waterwerken. Doordat in het planvoornemen de bestaande bebouwing behouden blijft wordt de openheid van het halfopen landschap niet aangetast. Hierdoor leidt het planvoornemen niet tot een aantasting van de benoemde kwaliteit van de Neder-Germaanse Limes bufferzone.
De locatie is gelegen in agrarisch gebied. Met het planvoornemen vindt een zeer kleine uitbreiding van de woonbestemming plaats omdat de oprijlaan aan de westzijde binnen de woonbestemming getrokken wordt. Hiermee sluit de bestemming beter aan op het feitelijk gebruik. Daarnaast worden twee extra woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Door het planvoornemen worden omliggende bedrijven en of functies in de ontwikkelingsmogelijkheden echter niet geschaad, omdat de invloedsfeer van de woonbestemming nagenoeg niet groter wordt.

Op basis van de vorige alinea's kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 1 april 2021 inwerking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

Planspecifiek
Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Navolgende thema's behandelen de regels en de eisen die de Interim Omgevingsverordening aan het planvoornemen stelt.

Overstroombaar gebied
Dit thema behandelt de instructieregel ter bescherming van vitale en kwetsbare objecten, maar ook buitendijkse individuele woningen en bedrijven. Het plangebied ligt binnendijks, waardoor aanvullende maatregelen niet nodig zijn. Daarnaast is in paragraaf 4.9 verantwoord dat het plan op het aspect water doorgang kan vinden, omdat er geen wijzigingen plaatsvinden waardoor het plan niet uitvoerbaar is.

Kwetsbare strategische grondwatervoorraad
Dit thema behandelt de regels ten opzichte van activiteiten die de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie schaden. Het planvoornemen maakt geen activiteit mogelijk die de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater beïnvloed. Hierdoor voldoet het planvoornemen aan dit thema.

Houtsopstanden
Dit thema behandelt de houtsopstanden en de bijbehorende regels. In het plangebied worden geen bomen gekapt of bosschages verwijderd. Ook zijn beschermde landschappelijke elementen niet aanwezig. Hierdoor schaadt het planvoornemen de belangen van dit thema niet.

CHS-Archeologische Waardevolle Zone
Dit thema behandelt een archeologische waardevolle zone en de regels die daarbij horen. In het planvoornemen reiken mogelijke graafwerkzaamheden ten behoeve van kabels en leidingen tot een diepte van maximaal 50 cm-mv, Graafwerkzaamheden ten behoeve van de fundering zijn vooralsnog uitgesloten, omdat het om een inpandige verbouwing gaat. Voor de nadere verantwoording van het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.8.
Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen de archeologische waarden van de CHS niet aantast. Hiermee is het plan ook in lijn met dit thema.

Landschap Rivierengebied
Dit thema wordt behandeld in paragraaf 7.9. In bijlage 15 van de Interim Omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten voor dit gebied opgenomen. De kernkwaliteiten zijn:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Het plangebied ligt, zoals aangegeven in paragraaf 3.2.1, in een (half)open gebied dat is aan te merken als een oeverwal. Dit bestemmingsplan regelt het mogelijk maken van twee nieuwe woningen in een boerderij. Externe bouwkundige of landschappelijke wijzigingen zijn niet aan de orde, waardoor de kernkwaliteiten van het Landschap Rivierengebied niet worden geschaad. Hierdoor is het planvoornemen in lijn met dit thema.

Stedelijke functies in landelijk gebied.
Dit thema wordt behandeld in paragraaf 9.1 van de interim Omgevingsverordening. Voor diverse situaties worden voorwaarden gegeven waarbinnen verstedelijking in het Landelijk gebied toegestaan wordt. Voor voorliggend plan is geen specifieke instructieregel van toepassing omdat het hier een niet agrarische bedrijfsbeëindiging betreft en de bebouwing zal niet wijzigen, enkel inpandig.
In zijn algemeenheid en in het verlengde van de meeste instructieregels kan gesteld worden dat de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd door het beëindigen van het autoreparatiebedrijf waarvoor de nodige auto’s op het achter terrein gestald worden. Daarnaast worden de twee extra woningen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Tot slot worden de omliggende functies niet in hun belemmering beperkt.

Aandachtsgebied stiltegebied
Dit thema wordt behandeld in artikel 9.27, waarin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan. Deze doelstelling wordt in artikel 9.24 besproken en geeft een $LA_{eq,24}$ van ten hoogste 45 dB(A) aan in de Bufferzone stiltegebied.
Het planvoornemen maakt een geluidgevoelige bestemming mogelijk. Daarnaast worden geen geluidsproducerende activiteiten mogelijk gemaakt. Hierdoor kan worden voldaan aan de $LA_{eq,24h}$ van 35 dB(A) op 50 meter afstand vanaf de grens van het stiltegebied, zoals besproken in artikel 9.28b.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid
Het planvoornemen voldoet aan het provinciale beleid op basis van de voorgaand beschreven argumentatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied

Op 30 maart 2017 heeft de gemeente Bunnik de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente. De omgevingsvisie biedt een niet-bindend ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd. De omgevingsvisie definieert drie uitgangspunten:

- Vraagstukken die gedefinieerd worden als ambities van de mensen uit het gebied en uit de regio;
- Gebiedskwaliteiten die gedefinieerd worden als de kenmerken van het gebied waaraan de gemeente wil werken;
- Verantwoordelijkheden die gedefinieerd worden als de verantwoordelijkheden die de gemeente heeft en lopende afspraken waaraan de gemeente zich moet houden.

De gemeente Bunnik biedt maatwerk aan nieuwe plannen. Het uitgangspunt hiervan is dat het totale initiatief een duidelijke positieve bijdrage levert aan het gemeentelijk gebied. Hierbij worden vormvereisten gebruikt en een inhoudelijke afweging. De vormvereisten bieden zekerheid en gelijkheid en de inhoudelijke afweging maakt specifieke keuzes mogelijk. Gebieden binnen het aanbod van maatwerk hebben deelaspecten met kwaliteiten. Als aan deze kwaliteiten ondersteuning wordt geboden vanuit het planvoornemen dan kan het tot een positief eindresultaat leiden.

Planspecifiek

Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Het plangebied ligt ten zuiden van het dorp Werkhoven. Dit dorp heeft een oud rivierfront in de richting van de rivier de Kromme Rijn. Het plan valt daarmee in het deelgebied ‘Kromme Rijn’. Vanuit de Omgevingsvisie bevat dit gebied de volgende (algemene) bestaande gebiedskwaliteiten. Deze zijn:

- Landschapselementen in de weilanden rondom de Kromme Rijn. In het bijzonder rijen met knotwilgen en sloten met rietkragen;
- De loop van de Kromme Rijn met in het bijzonder de zichtbaarheid van de kronkelige loop;
- Oude meanderbochten (tussen Cothen en Werkhoven, bij Werkhoven en in Odijk), vooral waar ze herkenbaar zijn als oude loop;
- Historische dorpsharten aan de rivier en de afleesbaarheid van de oorspronkelijke ligging van de dorpen aan de rivier;
- Interactie met de N229 en in het bijzonder de raakpunten van de Kromme Rijn en N229;
- Hoogteverschillen (oeverwallen) en de zichtbaarheid van die oeverwallen;
- Natuurlijk karakter van de oever en vooral de onbeschoeide plekken;
- De kastelen die direct aan de Kromme Rijn liggen: Beverweerd, Rhijnestein en de locatie van Scherpenburg;
- Afwisselend karakter met haar oevers en stroomruggen door agrarisch gebruik, begeleidende beplantingen, natuuroevers, nevengeulen, bosjes en kernen.

Een deel van deze gebiedskwaliteiten hebben aspecten die behouden moeten worden. Deze te behouden kwaliteiten zijn beschreven op pagina 87 van de Omgevingsvisie. Deze zijn:

- De zichtbaarheid van de kronkelige loop van de Kromme Rijn moet worden behouden;
- De herkenbaarheid van de oude loop moet worden behouden;
- De afleesbaarheid van de oorspronkelijke ligging van de dorpen aan de rivier moet worden behouden;
- De raakpunten van de Kromme Rijn en de N229 moeten worden behouden;
- Zichtbaarheid van de oeverwallen moet worden behouden;
- Onbeschoeide plekken moeten worden behouden.

Het bestemmingsgebied van het plan breidt niet uit, waardoor de bestaande gebiedswaarden worden behouden. Kleine uitzondering hierop is dat de oprijlaan aan de westzijde van het plangebied binnen de woonbestemming wordt getrokken. Door het behoud wordt van de bestaande situatie de herkenbaarheid van de meanderbochten niet aangetast. Een egalisatie binnen het plangebied is niet van toepassing, omdat de toevoeging van de twee woningen in het bestaande bouwwerk plaatsvindt. Het plan levert geen belemmering op voor de raakpunten van de Kromme Rijn met de N229, omdat het plan niet in de nabijheid van die raakpunten ligt. Tot slot blijft het huidige (half)open zicht van het landschap in de toekomstige situatie behouden, omdat het planvoornemen het landschap niet verandert.

Gezien bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de uitgangspunten ui de Omgevingsvisie Kromme Rijn van de gemeente Bunnik.

3.3.2 Visie op wonen Bunnik 2017-2021

Het college van B&W heeft in 2016 de Visie op wonen Bunnik van 2017 tot 2021 vastgesteld. De gemeente heeft op basis van haar ambitie een aantal doelen geformuleerd. Deze zijn:

- Voor iedereen een geschikte woning, met extra aandacht voor de lage en middeninkomens, senioren en kwetsbare doelgroepen en overige doelgroepen zoals mensen met een hoog inkomen;
- Nieuwbouwwoningen worden energieneutraal en gasloos gebouwd en de bestaande woningvoorraad wordt verduurzaamd;
- Nieuwe ontwikkelingen in alle woningtypen en prijscategorieën zijn passend in de sfeer en het karakter van Bunnik.

Om deze ambities te bereiken zet de gemeente in op kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor het nieuwbouwprogramma: aantallen, woningtypen en prijscategorieën in huur en koop. Doorstroming is een van de instrumenten die de gemeente gebruikt om in de bestaande woningvoorraad woningen vrij te maken voor doelgroepen. De doorstroming is op inkomen gerelateerd, waarbij sociale huur naar middeldure huur gaat en goedkope koop.

Ook is de doorstroming op levensfase gerelateerd, zoals senioren die van hun koop- of huurhuis naar zorgwoningen verhuizen. In regionaal verband wordt onderzocht hoe geborgd kan worden dat middeldure huurwoningen kwalitatief goed en betaalbaar zijn en ook beschikbaar blijven voor de doelgroep (lage) middeninkomens.

Planspecifiek

Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats inpandig twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet in een beperkte toevoeging aan de bestaande woningvoorraad, omdat twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Gezien de omvang van de bebouwing en de ligging in het buitengebied kunnen het zowel woningen zijn voor starters, ouderen als doorstromers. Het plan levert daarmee een kleinschalige positieve bijdrage aan de krappe woningmarkt al dan niet door middel van doorstroming.

Gezien bovenstaand kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met de Visie op wonen Bunnik 2017-2021.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijk beleid op basis van de voorgaand beschreven argumentatie.

4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

In het Besluit-milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die direct m.e.r. plichtig zijn (de zogenaamde 'C-lijst') en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde 'D lijst'). In de D-lijst is voor iedere activiteit een drempelwaarde opgenomen. Wanneer deze drempelwaarde door een activiteit wordt overschreden geldt een m.e.r. beoordelingsplicht.

Is een activiteit wel genoemd in de D-lijst, maar wordt de drempelwaarde niet overschreden? Dan dient er een vormvrije m.e.r.- beoordeling opgesteld te worden. Evenals bij een m.e.r. beoordeling dient er voor de vormvrije beoordeling getoetst te worden aan de criteria die genoemd zijn in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' (2011/92/EU.)

De vormvrije m.e.r. beoordeling dient om te bepalen of de kenmerken van het plan en de nadelige gevolgen voor het milieu niet alsnog noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapportage (MER), ondanks dat de activiteit onder de drempelwaarde van de D-lijst blijft. De vormvrije m.e.r. beoordeling wordt door een m.e.r. aanmeldnotitie aangeboden aan het bevoegd gezag, op basis waarvan ze een m.e.r. beoordelingsbesluit moet nemen. Dit m.e.r. beoordelingsbesluit moet eerder genomen worden dan het besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te laten gaan.

Planspecifiek

Dit plan valt in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject". Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r niet (kolom C en D). Deze grenzen zijn in tabel 1 benoemd.

Tabel 1: Onderdeel D van het Besluit m.e.er waar activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien van de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet op van toepassing is.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Op basis van de niet aanwezige overschrijding is geen sprake van een vormvrije m.e.r. beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r richtlijn. Ook moet geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.
Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

De ontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 2.2 voorziet in het opheffen van de bedrijfsbestemming en in de toevoeging van twee woningen in de bestaande boerderij. In de nabije omgeving zijn geen relevante bedrijven aanwezig waar milieubelastende activiteiten plaatsvinden.

Spuitzones

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bunnik’ wordt in artikel 3, lid 4.3 benoemd dat het aanplanten van fruitbomen vanwege de spuitzone niet is toegestaan binnen 30 meter van woningen. In de huidige situatie ondervindt de activiteit ‘aanplanten van fruitbomen’ al hinder van de woonbestemming van het plangebied. Omdat de toekomstige woonbestemming binnen de grenzen blijft van de huidige woonbestemming zal de beperking voor omliggende agrarische percelen niet toenemen voor de aanplanting van fruitbomen.

Het aspect ‘spuitzones’ vormt geen belemmering op voor het planvoornemen. Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ levert ook geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft ook aan in welke situaties door onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

De ontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 2.2 voorziet in het opheffen van de bedrijfsbestemming en in de toevoeging van twee woningen in de bestaande boerderij. Het plangebied ligt binnen de verplichte onderzoekcontouren voor wegverkeerslawaai (Wgh, artikel 74), omdat het aan een weg ligt waar meer dan 30 km/h mag worden gereden. Vanwege de toevoeging van twee extra woningen in de boerderij is beoordeeld of aan de normen van verkeerslawaai voldaan kan worden. Zie hiervoor bijlage 3.

De conclusie uit het onderzoek luidt:

De geluidbelasting op de voorgevel van een planologisch om te zetten bedrijfswoning aan de Leemkolkweg 7 in Werkhoven bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg maximaal Lden=48 dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, niet overschreden. Het plan voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Geluidhinder' geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

4.4 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

4.4.1 Flora en fauna

Voorgenomen planontwikkeling houdt het opheffen van een bedrijfsbestemming en de toevoeging van twee woningen in de bestaande boerderij in. Bij het transformeren van een locatie moet beoordeeld worden of er geen beschermde gebieden en of soorten benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling. Gezien de beoogde ontwikkeling een inpandige wijziging van de boerderij betreft wordt een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Tevens worden geen bomen gekapt, bosschages verwijderd of sloten gedempt. Gezien de kleinschaligheid van deze wijzigingen is het niet aannemelijk dat eventuele aanwezige rust- en voortplantingsverblijfsplaatsen worden aangetast.

Zoals bij de inleiding aangegeven is er nog geen keuze gemaakt of het achterste deel van de schuur voor de nieuwe woningen herbouwd gaat worden of dat het bij een inpandige verbouw blijft. Als alsnog wordt besloten om sloop en nieuwbouw toe te passen dan wordt een onderzoek naar beschermde soorten overlegd aan het bevoegd gezag.

4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma-aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator.

Planspecifiek

Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Het plangebied ligt niet vlak naast of in een Natura 2000-gebied. Daarnaast ligt het plangebied op circa 8,2 kilometer vanaf het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. De

negatieve effecten op de Natura-2000 gebieden zijn nihil, omdat de woningen gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast nemen de verkeersbewegingen af, zoals beschreven in paragraaf 4.10, waardoor de stikstofdepositie in de omgeving afneemt. Hierdoor is verder onderzoek niet nodig.

Gezien bovenstaande alinea vormt het aspect 'Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden' geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Als sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Wanneer de functie van een planlocatie wijzigt naar gebruik dat hogere milieueisen aan de bodem stelt dan het bestaande gebruik zal onderzocht moeten worden of de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Vooral de verblijfsduur van mensen op een locatie is hierbij bepalend. Voorliggend plan wijzigt de bestemming van de locatie, waardoor bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusies zijn als volgt:

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De onderzochte, meest verdachte grondlagen ter plaatse van de werkplaats en de drie verdachte deellocaties zijn niet verontreinigd met de onderzochte (verdachte) parameters;*
- *Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuizen B1/P1, B2/P2, B3/P3) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters, met uitzondering van een licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater in peilbuis B1/P1, welke wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' verworpen te worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het onderzochte terreindeel geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming. Tevens is hiermee de eindsituatie in verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten afdoende vastgelegd.

Het aspect 'Bodem' vormt op basis van het bodemonderzoek geen belemmering voor dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Luchtkwaliteitseisen

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). 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 weergegeven.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Advieswaarde** (WHO)
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	10 µg / m³
	Uurgemiddelde	200 µg / m³	

	concentraties (overschrijding per jaar max. 18 keer)		
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	15 µg / m³
	Uurgemiddelde concentraties (overschrijding per jaar max. 18 keer)	50 µg / m³	
Fijn stof ($PM_{2.5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg / m³	5 µg / m³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddeldegrenswaarde NO_2 en PM_{10}.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Dit plan houdt de toevoeging van twee nieuwe zelfstandige woningen aan de achterzijde van de bestaande boerderij in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Tabel 2: NSL-waardes NO_2, $PM_{2,5}$ en PM_{10} voor de jaren 2020 en 2030 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Waarde µg / m³ 2020	Waarde µg / m³ 2030	Grenswaarde µg / m³	Advieswaarde (WHO) µg / m³
Stikstofdioxide (NO2)	14,8	10,2	40	10
Fijn stof (PM_{10})	16,0	14,0	40	15
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	8,8	7,4	25	5

Uit de waardes van de NSL-kaart blijken geen waardes te komen die maatregelen eisen. Zie tabel 2. Het aspect luchtkwaliteit vormt, op basis van de voorgaande conclusies, geen beperking voor het voorliggende plan.

4.6.2 NIBM-toetsing

Voor de bijdrage van dit plan is gebruik gemaakt van de NIBM-tool, versie jaar 2022. Deze tool is bedoeld om op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet-in-betekende-mate (NIBM). Voor de twee nieuwe woning is uitgegaan van 16 voertuigbewegingen per dag.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 6: *NIBM-toetsingsresultaat*

Voorliggend plan voldoet op basis van bovenstaande informatie aan de milieueisen voor de luchtkwaliteit. De bijdrage van het plan voor extra verkeer is niet in betekenende mate. Er is daarom geen nader onderzoek nodig.

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de risicovolste bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag over de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hoge druk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek
Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's aanwezig zijn voor het planvoornemen is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. Er zijn geen relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied in de categorie weg, water, spoor of inrichtingen. Zie afbeelding 7 voor een overzicht. Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Afbeelding 8: Externe veiligheidsrisico's liggen op meer dan 2 kilometer of (in specifieke gevallen) op meer dan 4 kilometer van het plangebied. Bron: AtlasLeefomgeving.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Het melden dient meteen te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek
Archeologie
Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze waarden in zal houden. Zoals benoemd in paragraaf 3.1.4 en in paragraaf 3.2.2 valt dit plan in een archeologische waardevolle zone vanwege de Romeinse Limes. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag niet worden gebouwd op de grond van de beoogde ontwikkeling die aangewezen is als Waarde – Archeologie – 3.

Het planvoornemen gaat uit van twee nieuwe woningen in de bestaande boerderij. De ondergrond zal daardoor niet dieper geroerd worden dan in de bestaande situatie reeds gebeurd is. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de artikel 23.2 lid 1 sub a tot en met d van het vigerende bestemmingsplan. Een archeologisch onderzoek kan achterwege blijven. Daarnaast is in voorliggend plan de dubbelbestemming waarde archeologie opgenomen. Wanneer voor de verbouw toch dieper

gegraven zal worden dan vooralsnog beoogd. Dan zal bij de toekomstig in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen alsnog een archeologisch onderzoek aangeleverd moeten worden. Het aspect ‘Archeologie’ is daarmee afdoende geborgd in voorliggend plan.

Cultuurhistorie

Het perceel en de daarop bestaande bebouwing zijn niet aangewezen als gemeentelijkmonument, als rijksmonument of als mip pand op basis van bijlage 3 van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor kan een beoordeling door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed of door de gemeente achterwege blijven. Het aspect ‘Cultuurhistorie’ vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 geadviseerd over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport ‘Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw’ (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21ste eeuw worden twee keuzes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer met de ‘watersysteembenadering’. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het bij elkaar brengen van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door een watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische toepassing van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in een aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma-invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Wateragenda Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
De ontwerp wateragenda van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) is in februari 2019 tot stand gekomen in samenwerking met de provincie Utrecht, gemeenten en ketenpartners (o.a. Rijkswaterstaat, Vitens, GGD en de Veiligheidsregio Utrecht). Via de agenda maakt het waterschap inzichtelijk hoe water kan bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling. De agenda bevat vier thema's: klimaatbestendige stad en land, kracht van het levende landschap, energietransitie en de circulaire economie en co-creatie voor een veilig en gezond leefklimaat. Met de agenda sluit de HDSR aan bij de Provinciale omgevingsvisie. De agenda is geen toetsingskader; het is visionair.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027
Het waterbeheerprogramma van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) is op 22 december 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet van het HDSR voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied en hoe het HDSR daar samen met u aan willen werken. Hiervoor zijn een aantal doelen opgesteld binnen thema's als zuiver afvalwater, energie, grondstoffen, gezond water, waterrobuust en klimaatbestendig, het tegengaan bodemdaling, grondwater, biodiversiteit en waterveiligheid. De HDSR streeft om de vijf laatstgenoemde doelen in 2027 op operationele doelen te halen.

Planspecifiek
In de hierna beschreven onderdelen wordt ingegaan op de volgende aspecten over water. Deze zijn het bestaand watersysteem, het lozen van afvalwater, uitloogbare materialen, hemelwater, watercompensatie en de watertoets.

Bestaand watersysteem
Op basis van de leggerkaart van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden zijn de watergangen in beeld gebracht. Voor het plangebied geldt geen onderhoudsplicht, omdat het plangebied geen watergangen bevat. Verdere aspecten zoals bergingsgebieden en natuurvriendelijke oevers zijn ook niet van toepassing. Zie hiervoor afbeelding 8.

Afbeelding 9: Uitsnede bestaande situatie vanuit de legger van het Hoogheemraadschap de Sitchtse Rijnlanden. Bron: HDSR Legger Oppervlaktewater 2020.

Lozen van afvalwater
De twee nieuwe zelfstandige woningen genereren alleen huishoudelijk afvalwater; de lozing van afvalwater vanuit deze locatie zal gebeuren via het (bestaande) vuilwaterriool van het perceel.

Uitloogbare materialen
Er worden geen uitloogbare materialen toegepast.

Hemelwater
Het hemelwater wordt geloosd op het onderliggende maaiveld. Vanwege het behoudt van het huidige verharde en onverharde oppervlak geldt geen verplichting vanuit het waterschap voor het afkoppelen van hemelwater.

Watercompensatie
In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit verhard en onverhard oppervlak. Door voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlakte niet toenemen, waardoor watercompensatie niet hoeft plaats te vinden.

Watertoets
De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Uit de gegevens die zijn ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Het HDSR heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan het HDSR. Deze watertoets is opgenomen in bijlage 5.

4.10 Verkeer en parkeren

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en parkeren in en rondom het plangebied. De gemeente Bunnik heeft een Nota Parkeernormen. Deze Nota is op 30 april 2019 in werking getreden. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn is voor dit plan de Nota geraadpleegd.

Planspecifiek

Voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 heft de bestaande bedrijfsbestemming aan de achterzijde van de boerderij op, waarvoor in de plaats twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Voor het aantal parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie is de CRWO 381 publicatie uit 2019 geraadpleegd op basis van een koophuis met het type twee-onder-een-kap.

Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen *voor* de nieuwe zelfstandige woningen zijn op basis van de CROW 381 publicatie als volgt berekend in een niet stedelijk buitengebied:

$$\frac{\boldsymbol{minimaal(1,8) + maximaal(2,6)}}{\mathbf{2}} = \mathbf{2,2}$$

Berekening 1: Parkeerplaatsen in niet stedelijk buitengebied voor twee-onder-een-kap.

Omdat er twee nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd zijn 5 parkeerplaatsen benodigd:

$$\mathbf{2,2 * 2 = 4,4\ \boldsymbol{parkeerplaatsen}}$$

Berekening 2: Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor de twee nieuwe woningen.

Binnen het plangebied kunnen de 5 benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zie hiervoor afbeelding 9.. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de nota parkeernormen.

Afbeelding 10: Het plangebied bergt voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Bron: Google Earth.

Verkeersgeneratie
De verkeersbewegingen nemen af door het verdwijnen van het huidige garagebedrijf op de planlocatie. De verkeersgeneratie vanuit de twee nieuwe zelfstandige woningen hebben een effect op de bestaande infrastructuur. De verkeersgeneratie voor een twee onder een kap woning in een niet stedelijk buitengebied is als volgt:

$$\frac{\boldsymbol{minimaal(7,4) + maximaal(8,2)}}{\mathbf{2}} = \mathbf{7,8}$$

Berekening 3: Verkeersgeneratie van een twee-onder-een-kap woning.

Omdat er twee woningen worden gerealiseerd is de totale verkeersgeneratie 16 vervoersbewegingen per weekdag. Het is aannemelijk dat de bestaande infrastructuur deze vervoersbewegingen aankan. Het aspect ‘Verkeer en parkeren’ vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Vanwege de SVBP2012 zijn de regels van dit bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels of de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de manier van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In de eerste plaats zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij moet worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (vooral de maximale goot- en/of bouwhoogte).
De verschillende bestemmingen bevatten, wanneer nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat vanuit het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. De planregels zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2022. De planregels zijn aangepast zodat ze geschikt zijn voor dit specifieke plan. Hieronder wordt een verdere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor 2 extra woningen in een bestaande boerderij. Het totaal aantal woningen in de boerderij komt daarmee op 4 woningen. e planregels voor deze woonbestemming zijn gebaseerd op de bestemmingsplannen 'Buitengebied Bunnik 2011' en 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik.

Het artikel gaat in op de bouwregels en de mogelijkheden tot het afwijken van die bouwregels. Daarnaast worden er specifieke gebruiksregels gegeven voor deze bestemming. In de bestemmingsomschrijving en in de bouwregelsopgenomen is opgenomen dat enkel in de bestaande bebouwing gewoond mag worden. Deze regel is opgenomen zodat geborgd wordt dat de karakteristieke boerderij behouden blijft.
Daarnaast worden de realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan gegarandeerd door een voorwaardelijke verplichting. Indien hieraan niet wordt voldaan, is het gebruik van het hoofdgebouw voor de functie wonen in strijd met de bestemmingsplanregels.

Naast de bovengenoemde bestemmingen is één dubbelbestemming opgenomen in het plan. Het gaat om de volgende bestemming:

Artikel 4 'Waarde - Archeologie 3'

Op de verbeelding is deze dubbelbestemming opgenomen om de eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden te beschermen. Het artikel gaat ook in op uitzonderingen die gelden als aan een van de aangegeven voorwaarden is voldaan.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid op een andere manier is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden door de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Ook wordt een anterieure overeenkomst en/of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan.

Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van de provincie, waterschap en gemeente.

Het plan wordt ook gedurende de ontwerpfase in het kader van art. 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van xx-xx-xxxx tot en met xx-xx-xxxx ter inzage gelegen. Eenieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn (geen) zienswijzen op het plan ingediend.

7 Bijlagen

1. Besluit collegevoorstel vooroverlegplan Leemkolkweg 7, 7a en 7b, Gemeente Bunnik, 11-03-2022;
2. Landschappelijke uitgangspunten Leemkolkweg 7 Werkhoven, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, 10 november 2023
3. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Leemkolkweg 7 te Werkhoven, Weel geluidadvies, 28-09-2022;
4. Verkennend bodemonderzoek Leemkolkweg 7, Inventerra B.V., 26-08-2022;
5. Vergunningencheck Digitale watertoets, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, 07-09-2022.

Leemkolkweg 7 te Werkhoven

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Wonen	10
Artikel 4	Waarde - archeologie - 3	12
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene bouwregels	16
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**21**
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Leemkolkweg 7 te Werkhoven' van de gemeente 'Bunnik'.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0312.xxxxxxx-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan- en uitbouw

een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.7 archeologisch deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.9 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten.

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 Bed & Breakfast

kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf aan een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben, al dan niet met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis, dat wordt gerund door de eigenaren van het desbetreffende woonhuis, met maximaal 5 slaapplaatsen, dan wel het maximum aantal slaapplaatsen dat in de desbetreffende gebruiksregel is voorgeschreven.

1.13 bedrijfsactiviteiten aan huis

het in een woning op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.14 begane grond

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

1.15 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbare objecten volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 beroep aan huis

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de aard en de omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.17 bestaande aantal woningen

het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreden van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van de woningen die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.21 binnenrijbaan

overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden.

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.25 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 buitenrijbaan

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden. Een buitenrijbaan wordt ook wel paardenbak genoemd.

1.30 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.31 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren (danwel soortgelijke transacties) en/of leveren van goederen, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.34 horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatige dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Onder horeca worden niet begrepen: nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen.

1.35 huishouden

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.36 kap

het bedrijfsmatig houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel.

1.37 kortdurend toeristisch nachtverblijf

recreatief nachtverblijf met een duur van maximaal twee weken per persoon in een periode van een half jaar, waaronder in ieder geval niet is begrepen tijdelijk verblijf zonder recreatief motief of tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten.

1.38 landschappelijke waarde

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.39 nge

Nederlandse Grootte Eenheid, maat om de economische waarde van de verschillende typen agrarische bedrijven met elkaar te kunnen vergelijken.

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.41 ondergeschikte nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel, met dien verstande dat de nevenactiviteit nooit meer dan 30% van het inkomen uit de totale activiteiten van een bedrijf mag omvatten.

1.42 peil

a. bij gebouwen: de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond;
b. bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.43 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.44 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.45 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.46 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstypen en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen.

1.47 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.48 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.49 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, de tot de wegen of paden behorende vrijliggende fietspaden, alsmede de aan de wegen liggende parkeergelegenheden.

1.50 weiden

grond of gronden die zijn begroeid met gras, geschikt voor het laten weiden van dieren.

1.51 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.52 wooneenheid

een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de bouwdiepte

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 peil

a. voor een gebouw op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of aanduidings- en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend binnen het bestaande woongebouw;
b. met de bijbehorende tuinen en erven;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

a. binnen het hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aangeduide aantal wooneenheden, binnen het bestaande hoofdgebouw, niet worden overschreden;
c. het zij- of achtererf van de woning mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

a. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijgebouwen en overkappingen, maximaal zoveel als de bestaande inhoud mag bedragen;
b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter of indien de bestaande goothoogte meer dan 4,5 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter of indien de bestaande bouwhoogte meer dan 9 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
b. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 30 meter bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand, indien die meer dan 30 meter bedraagt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde wooneenheid behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag, onverminderd het bepaalde in artikel 3.2.1. onder c, niet meer dan 70 m² bedragen;
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
f. de dakhelling van bijgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. een buitenrijbaan is uitsluitend met een afwijking toegestaan, zoals genoemd in artikel 9 lid i;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters

overkappingen en pergola's	3
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, en toegangspoorten	2
overige erf- of perceelsafscheidingen	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals antenne-vlaggenmasten, uitgezonderd lichtmasten	10

c. voor het bouwen van overkappingen dient ook het gestelde in lid 3.2.3, onder c in acht genomen te worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Erker en entree

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3, onder a, ten behoeve van het bouwen van een erker of een entree tot maximaal 1 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 m² en de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter mogen bedragen, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend, indien de stedenbouwkundige en verkeerstechnische belangen niet worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

a. hoogstens 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m², en een maximum van 150 m² op percelen met een oppervlakte van 1.500 m² of meer;
b. de bewoner het beroep of bedrijf aan huis zelf uitoefent, met ten hoogste twee personen die structureel ter plaatse werken, maar daar niet hun hoofdverblijf hebben;
c. het gebruik geen onevenredige parkeer- en/of verkeersdruk veroorzaakt;
d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis', dan wel naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in deze Staat genoemde beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
e. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van de verkoop zoals genoemd in de 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis';
f. geen autoreparatiebedrijf wordt uitgeoefend;
g. per beroeps- of bedrijfsuitoefening zich maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel bevindt van maximaal 1 m²;
h. geen buitenopslag plaatsvindt;
i. in afwijking van het bepaalde onder a, maximaal 300 m² mag worden aangewend ten behoeve van een bed & breakfast in een voormalige agrarische bedrijfswoning, een monument of een MIP-pand met een inhoud van tenminste 850 m³.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijk inrichtingsplan

Het Landschappelijk inrichtingsplan, zoals opgenomen in de Bijlage 2 bij deze regels, moet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan ten uitvoering worden gebracht en vervolgens duurzaam in stand worden gehouden. Indien hier niet aan wordt voldaan, is het wonen in strijd met de bestemmingsregels.

Artikel 4 Waarde - archeologie - 3

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie - 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 3 mede bestemde gronden.

4.2.2 Uitzonderingen

Het onder 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
d. de bestaande fundering wordt gebruikt;
e. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
f. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 4.3.2 aan de vergunning.

4.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een

archeologisch deskundige.

4.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
c. het scheuren van grasland;
d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

4.4.2 Uitzonderingen

Het onder 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige

archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 4.4.4 aan de vergunning.

4.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 4.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Verwijderen bstemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd.

4.5.2 Wijziging naar Waarde - Archeologie - 2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk veranderen in Waarde - Archeologie - 2 voor gronden die op basis van nader archeologisch onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. Het bepaalde in artikel 6.1, onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse gebouwen, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals voorzieningen voor ventilatie en daglichttoetreding, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
b. de bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
c. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b voor het bouwen van een ondergronds bouwwerk met een bouwdiepte van maximaal 10 meter, mits uit een onderzoeksrapport is gebleken dat hydrologische belangen niet worden geschaad en de waterbeheerder hierover heeft geadviseerd.

6.3 Parkeervoorzieningen

a. Bij de realisering van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de in het plan opgenomen bestemmingen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, conform de geldende Nota Parkeernormen;
b. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien is aangetoond dat elders wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

a. het (laten) gebruiken van een bijgebouw bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
b. het (laten) gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik is toegestaan krachtens de gegeven bestemming;
c. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik is toegestaan krachtens de gegeven bestemming;
d. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen voor een seksinrichting;
e. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen voor (raam)prostitutie.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Voor de aangeduide landschapstypen gelden de volgende regels:

8.1 Overig landschapstypen

8.1.1 Beleid en kernkwaliteiten

ter plaatse van de aanduiding 'overig - landschapstype kromme rijn en oeverwallen' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het landschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), kavelstructuur, landschapselementen, natuurlijke oevers en plaatselijk een kwetsbare waterhuishouding;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

a. het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten;
b. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
c. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
d. het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 meter, met dien verstande dat:
    1. per geval dient vast te staan dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals reclamezuilen of hoogspanningsmasten;
    2. de locatie dient te zijn gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing;
    3. de mast door situering en uitvoering ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig mag aantasten.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken en aanduidingen wijzigen zodanig dat:

a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
b. geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits:
   1. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   2. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   3. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Leemkolkweg 7 te Werkhoven

Leemkolkweg 7 te Werkhoven

Inhoudsopgave

Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 **Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis** **4**

Bijlage 2 **Landschappeljike uitgangspunten Leemkolkweg 7 Werkhoven** **7**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

- *individuele praktijk voor dierenarts, huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.*

Kledingmakerij, waaronder:

- *(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;*
- *woningstoffeerderij.*

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- *schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.*

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- *schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;*
- *uurwerkreparatiebedrijf;*
- *goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;*
- *reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;*
- *reparatie van muziekinstrumenten;*

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- *reclame ontwerp;*
- *grafisch ontwerp;*
- *architect.*

Computerservice- en informatietechnologiebedrijven

waaronder mede verstaan internet- of telefonische detailhandel waarbij de levering elders plaatsvindt.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- *notaris;*
- *advocaat;*
- *accountant;*
- *assurantie-/verzekeringsbemiddeling;*
- *exploitatie en handel in onroerende zaken.*

Onderwijs

- *autorijschool;*

Maatschappelijk

- *kinderdagverblijf.*

- *onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.*

Overige dienstverlening
- *kappersbedrijf;*
- *schoonheidssalon.*

Bedrijven
een individuele ondernemer zoals een loodgieter, een schilder of een metselaar, met een kleine werkplaats binnen het toelaatbare aantal vierkante meters bedrijf aan huis.

Verkoop
- *verkoop van producten in het kader van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zoals de verkoop van haarproducten in het kader van een kapsalon en de verkoop van sierraden in het kader van een zilver- en goudsmederij.*
- *Internetverkoop, waarbij ter plaatse geen levering (afhalen) is toegestaan en ook geen uitstalling ten verkoop (etalage/showroom).*

Bed&Breakfast
Kleinschalige bed&breakfast met maximaal 5 slaapplaatsen, dan wel het maximum aantal slaapplaatsen zoals in de desbetreffende gebruiksregels voorgeschreven.

dan wel beroeps- of bedrijfsactiviteiten die niet in deze staat zijn genoemd maar naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten beroeps- en bedrijfsactiviteiten

.

Bijlage 2 Landschappeljike uitgangspunten Leemkolkweg 7 Werkhoven

Landschappelijke inpassing Leemkolkweg 7, 7b, 7c

get. WJ, nov 2023
schaal ca 1: 500

oppervlakte woonbestemming is qua vorm geoptimaliseerd maar wel zelfde oppervlakte gebleven
bestaande inrit is vervallen en verplaatst naar buitenzijde erf
Bestaande bijgebouwen gesloopt en indicatief 3x 70m2 terug.

Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Plangebied

Leemkolkweg 7 te Werkhoven

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie - 3

Gebiedsaanduidingen

overige zone - landschapstype kromme rijn en oeverwallen

Maatvoeringen

4 — maximum aantal wooneenheden

Verklaring

topografische en kadastrale gegevens (09-09-2022)

datum	29-11-2023
schaal	1 : 1000
formaat	A3
project nr.	-
blad	1/1

gemeente
Bunnik
bestemmingsplan
Leemkolkweg 7 te Werkhoven

planid : NL.IMRO.

planstatus : ontwerp

N

Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap