

GEMEENTE BUNNIK

BESTEMMINGSPLAN Buitengebied Bunnik 2011

Opdrachtnummer : 75.17
ID-nummer : NL.IMRO.0312.bpBNKbuitenge2011-va01
Datum : november 2011
Versie : 5
Auteurs : *mRO* bv
Vastgesteld d.d. : 24 november 2011

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	WAAROM EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN?.....	5
1.2	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED.....	5
1.3	VOORGESCHIEDENIS	7
1.4	OPBOUW PLAN	7
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	INLEIDING	9
2.2	RIJKSBELEID	9
2.3	PROVINCIAAL BELEID	12
2.4	REGIONAAL BELEID	20
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	28
2.6	GEVOLGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	33
3.	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	35
3.1	BODEM EN GEOMORFOLOGIE.....	35
3.2	WATER	37
3.3	LANDSCHAP.....	42
3.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	46
3.5	NATUUR.....	54
3.6	LANDBOUW	62
3.7	RECREATIE.....	69
3.8	WONEN EN BEDRIJFVIGHEID	71
3.9	INFRASTRUCTUUR.....	73
4.	PLANBESCHRIJVING	77
4.1	ALGEMEEN	77
4.2	LANDBOUW	77
4.3	NATUUR EN LANDSCHAP.....	85
4.4	WONEN	90
4.5	BEDRIJVEN	92
4.6	CULTUURHISTORIE.....	93
4.7	RECREATIE.....	95
4.8	SPORT.....	95
4.9	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN.....	97
4.10	INFRASTRUCTUUR.....	97
4.11	UITSpraak Raad van State	98
5.	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	101
5.1	GELUIDHINDER.....	101
5.2	LUCHTKWALITEIT	103
5.3	GEURHINDER	105
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	106
5.5	BODEM	110
5.6	ECOLOGIE	111
5.7	WATER	114
5.8	ARCHEOLOGIE.....	116
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	119
6.1	ALGEMEEN	119
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART).....	119
6.3	DE PLANREGELS	120
6.4	BESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN	120

6.5	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	122
6.6	HANDHAVING.....	129
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	133
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	135
8.1	ALGEMEEN	135
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	135
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	135

Bijlagen bij toelichting:

Bijlage 1	Startdocument 1 ^e herziening bestemmingsplan Buitengebied (november 2009);
Bijlage 2	Aanvullend startdocument 1 ^e herziening bestemmingsplan Buitengebied (maart 2011);
Bijlage 3	Overzicht cultuurhistorische gebouwen;
Bijlage 4	Inventarisatie flora en fauna;
Bijlage 5	Lijst met faunistische waarden;
Bijlage 6	Nota vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro (mei 2011);
Bijlage 7	Kwantitatieve Risicoanalyse Carola BP-Bunnik-buitengebied (12 juli 2011);
Bijlage 8	Nota van zienswijzen (november 2011).

1. INLEIDING

1.1 Waarom een nieuw bestemmingsplan?

De gemeente Bunnik heeft op 29 januari 2009 het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Dit plan verving het oude plan uit 1982 omdat deze op onderdelen was verouderd en onvoldoende mogelijkheden bood om zowel op nieuw beleid als maatschappelijke ontwikkelingen in te spelen. Op hoofdlijnen voldoet dit bestemmingsplan 'Buitengebied', het nu vigerende plan. Er zijn echter een aantal leemten in het plan geconstateerd en er hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die een herziening van het plan wenselijk maken. Deze zijn onder meer:

- Diverse reparaties detailbestemmingen, mede naar aanleiding van de uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State m.b.t. het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en naar aanleiding van gevoerde gesprekken met belanghebbenden;
- Verwerken van het meest recente aangepaste gemeentelijk Archeologiebeleid;
- Een regeling voor het voorkomen van grote aaneengesloten oppervlaktes verharding (met uitzondering van kavelpaden);
- Daar waar mogelijk aansluiten bij het regionaal opgestelde Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP);
- Aansluiten bij diverse regionale beleidskaders, zoals het paardenbeleid, beleid voor seizoensarbeid en spuitzonebeleid;
- Opnemen van het bestemmingsplan Burgweg;
- Verwijderen van de Beeldkwaliteitsparagraaf;
- Opnemen Ecologische hoofdstructuur, contouren en archeologische waarden op de verbeelding (plankaart);
- Aanpassen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) i.v.m. de bruikbaarheid;
- Het aanpassen van omissies (o.a. foutieve verwijzingen, ander feitelijk gebruik).

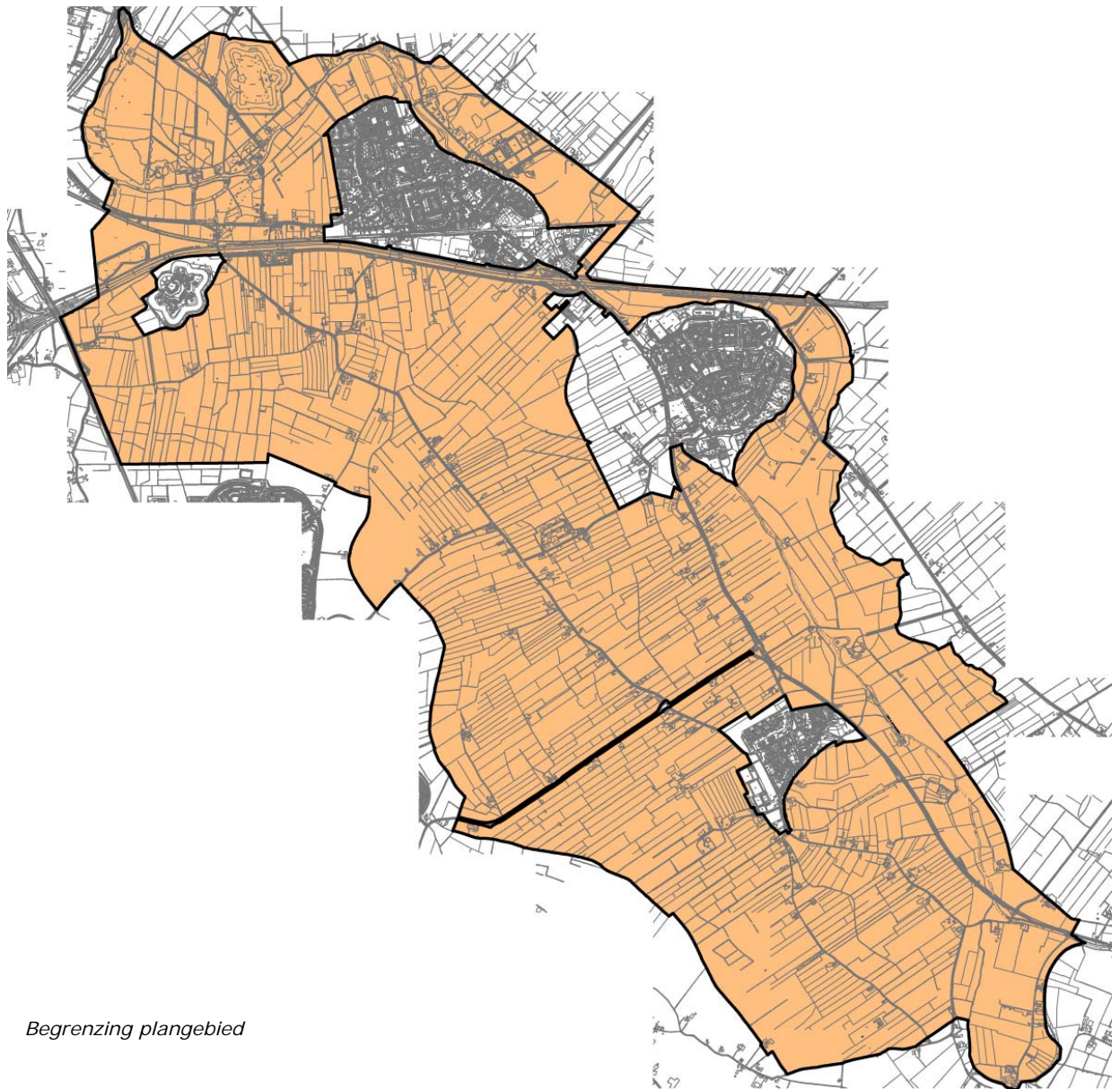
Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is aangesloten bij de zogenaamde RO-standaarden. Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 wettelijk van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel is de digitale uitwisseling en vaststelling van bestemmingsplannen, waarna het vervolgens ook digitaal moet worden aangeboden (via het internet). Voor de planopzet (en vorm) is vooral de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008) van belang. Dit zijn landelijke, bindende afspraken waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Bovendien is het bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied beslaat bijna het gehele buitengebied van de gemeente Bunnik. Dit betreft het grondgebied van de gemeente, met uitzondering van:

- het grondgebied van de bestemmingsplannen voor de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (de plangrens ten westen van Werkhoven is afgestemd op het raadsbesluit van september 2010 in het kader van de uitbreiding Werkhoven-West);
- Rijneland, Odijk;
- de ontwikkeling van Kassing-Raaphof die middels een separaat bestemmingsplan wordt vormgegeven;
- de gebieden die onder de Wet voorkeursrecht gemeenten vallen, namelijk de gronden bij Odijk-West;
- de ontwikkeling Fort Vechten wordt eveneens in een separaat bestemmingsplan vormgegeven;
- het Oostromsdijkje. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld om een vrijliggend fietspad ten noorden van het Oostromsdijkje mogelijk te maken.

In bijgaande figuur is de plangrens aangegeven.



Begrenzing plangebied

1.3 Voorgeschiedenis

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is in 2009 door de gemeente een zogenaamd 'Startdocument 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied' opgesteld (zie ook bijlage 1 behorend bij de plantoelichting). Dit document is een weerslag van de resultaten van de gesprekken die zijn gevoerd met verschillende belanghebbenden. Deze gesprekken zijn gevoerd in opdracht van de gemeenteraad naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied op 29 januari 2009. De gesprekken hebben inzicht verschaft in de omissies en verbeterpunten voor het nieuw op te stellen 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010'. Het startdocument is tevens aangevuld met ambtelijke bevindingen, een aantal gewijzigde beleidsaspecten en nieuwe initiatieven van burgers. In z'n algemeenheid kan echter gesteld worden dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied op hoofdlijnen ongewijzigd blijven.

Vervolgens is in 2010 (geactualiseerd in 2011) een aanvullend startdocument voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gemaakt. In dit document staan (actuele) initiatieven verwoord die zich in 2010 hebben voorgedaan en welke zullen worden meegenomen in de herziening. Bovendien is in deze notitie als gevolg van voortschrijdend inzicht een aantal uitgangspunten opgesomd die in de herziening wordt meegenomen. Ook dit document is volledigheidshalve als bijlage (nr. 2) bij de plantoelichting gevoegd.

Tevens heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State op 23 maart 2011 uitspraak gedaan met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied 2009 bekend. De gevolgen zijn als vanzelfsprekend meegenomen in onderhavige herziening (zie ook paragraaf 4.11).

De voorgestelde aanpassingen die volgen uit de startdocumenten en de uitspraak van de Raad van State zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald binnen de systematiek van het SVBP2008. Op enkele onderdelen, bijvoorbeeld in de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, is sprake van een afwijking van de voorgestelde aanpassingen uit het startdocument. Dit doet echter niets af aan de inhoud van de regelingen en voorgestelde aanpassingen uit de startdocumenten.

1.4 Opbouw plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de regels;
- de verbeelding (verdeeld over vier bladen).

Toelichting

De belangrijkste integrale beleidskaders van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn in hoofdstuk 2 opgenomen. Enkele aanvullende, sectorale beleidskaders zijn in het hoofdstuk met functionele analyse beschreven.

In hoofdstuk 3 is een bondige beschrijving van de huidige situatie gegeven. Dit betreft zowel de ruimtelijke aspecten als de voorkomende functies. Per functie is beschreven waar en hoe die voorkomt. Tevens zijn in deze

paragraaf de uitgangspunten voor de betreffende aspecten en functies uitgangspunten voor de planopzet geformuleerd.

Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de inrichting en van de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan. Dit hoofdstuk kan worden gezien als het belangrijkste onderdeel voor diegene, die niet de gehele toelichting wensen te lezen.

Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken (o.a. milieuaspecten) die betrekking hebben op het plan.

Hoofdstuk 6 betreft een korte toelichting op de verbeelding en de regels. Ook dit hoofdstuk kan, samen met hoofdstuk 4, worden gezien als het 'hart' van de toelichting.

Hoofdstuk 7 beschrijft de resultaten van de inspraak en het art. 3.1.1 Bro overleg (maatschappelijke haalbaarheid) en de economische haalbaarheid van het plan.

Regels en verbeelding

De regels en de verbeelding (plankaart) vormen samen het juridisch geldende deel van het bestemmingsplan. De regels geven samen met de verbeelding de gebruiksmogelijkheden weer van de gronden en opstallen.

Opgemerkt wordt dat de ontwikkelingskaart behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' als zodanig is komen te vervallen. Dit in verband met de verplichte digitale uitwisseling van de verbeelding (plankaart), waarin alle relevante informatie en inhoudelijke regelingen (relatie met de planregels) samenkomen.

Overigens betekent dit niet dat volledig aan de inhoudelijke uitgangspunten van de ontwikkelingskaart voorbij wordt gegaan. Deze worden echter op een andere wijze in het bestemmingsplan weergegeven. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. In het nationaal ruimtelijk beleid stelt het rijk zich tot doel: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking hebben op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Over de volgende punten die voor het plangebied relevant zijn, doet de Nota Ruimte een uitspraak:

Grondgebonden landbouw

De grondgebonden landbouw is een belangrijke economische en landschappelijke drager van het landelijk gebied. De productie van agrarische producten kan niet altijd voldoende opleveren om een landbouwbedrijf op lange termijn te continueren. Van de provincies wordt verwacht dat zij sturing geven aan de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw en daarmee rekening houden met de wens van de landbouwbedrijven om hun bedrijfsvoering te verbreden.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Het rijk wil de mogelijkheden om vrijkomende bebouwing te gebruiken voor niet-agrarische functies verruimen. Gemeenten bepalen, op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan. Uitbreiding van het ruimtebeslag van deze bebouwing is niet toegestaan.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Ook in de gemeente Bunnik is een gedeelte van de EHS gelegen. De meeste gebieden liggen direct in de omgeving en ten noorden van de Kromme Rijn. De beheerders van deze gebieden zijn verplicht zorg te dragen voor de kwaliteiten van de gebieden. Ook de gemeenten en waterschappen moeten ongewenste invloeden van buiten deze gebieden voorkomen.

Recreatie

De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.

Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)

Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt dat de benodigde bescherming en ontwikkeling van de gebieden dient te worden gerealiseerd in streek- en bestemmingsplannen. Het rijk zal in overleg met de betrokken overheden in - aan de UNESCO te overleggen - gebiedsdocumenten vastleggen hoe de instandhouding van het erfgoed planologisch en financieel wordt gewaarborgd.

Provincies en gemeenten dienen het 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff' een goede vertaling in streek- en bestemmingsplannen te geven.

2.2.2 Agenda Vitaal Platteland (2004)

De Agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland.

Het karakter, de functies en het aanzien van het Nederlandse platteland veranderen sterk. De plattelandssamenleving is al lang niet meer overwegend agrarisch. Hoewel de landbouw nog altijd sterk het grondgebruik en de identiteit van het landschap bepaalt, is deze in veel regio's niet meer de belangrijkste economische drager. Voor niet-agrarische functies is het platteland steeds meer een aantrekkelijke vestigingsplaats geworden. Soms biedt bestaande bebouwing ruimte aan nieuwe activiteiten. Een zorgvuldige

combinatie van nieuwe impulsen met bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden draagt bij aan een vitaal en aantrekkelijk platteland.

Op provinciaal niveau is deze agenda nader uitgewerkt.

2.2.3 Nota Belvédère (1999)

De Nota Belvédère geeft de visie van het Rijk op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Daartoe is in de Nota tevens aangegeven welke maatregelen dienen te worden getroffen. Op basis van dit uitgangspunt is besloten 'Belvédèregebieden' aan te wijzen, die speciale aandacht verdienen binnen de ruimtelijke ontwikkeling. De gebieden overlappen elkaar niet. Wel overlappen enkele Belvédèregebieden andere gebieden die door de UNESCO tot werelderfgoed zijn uitgeroepen. De gehele gemeente en daarmee ook het plangebied is in het Belvédèregebied "Kromme Rijngebied en Heuvelrug" gelegen. Deels aansluitend op en deels overlappend aan dat gebied ligt het UNESCO-gebied "Nieuwe Hollandse Waterlinie" (NHW).

Naar aanleiding van de aanwijzing tot Belvédèregebied is een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Bunnik, wat geresulteerd heeft in het rapport "Bunnik Buiten Gewoon Mooi". Daarin staat beschreven welke cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden dienen te worden behouden.

2.2.4 Linieperspectief Panorama Krayenhoff (2003)

Dit plan biedt een ruimtelijk perspectief voor de gehele Nieuwe Hollandse Waterlinie. Van belang voor het plangebied is de visie op Fort Rhijnauwen en de omgeving. Fort Rhijnauwen is al ingericht voor ecologische doeleinden. De gehele omgeving van het fort is aangewezen als zichtveld. Opgemerkt wordt dat de eenheid van de Hollandse Waterlinie ten oosten van Utrecht is weggefallen. Herstel is moeilijk, waardoor gekozen wordt voor de individuele benadering van de objecten. Dit betreft de forten, maar ook de kazematten.

Concreet worden de volgende punten genoemd:

- recreatief en ecologisch netwerk Rhijnauwen, Vechten en 't Hemeltje;
- actieve reconstructie van de hoofdverdedigingslijn als route;
- uitwerking ruimtelijke implicaties van Liniegezicht;
- haalbaarheid stedelijke waterberging rond de forten;
- aantakking Waterlinie op Romeinse Limes en A12.

Provincies en gemeenten dienen het 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff' te vertalen in streek- en bestemmingsplannen.

2.2.5 Waterbeleid Rijk

Samen met provincies, waterschappen en gemeenten heeft het Rijk het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. Dit is het uitgangspunt voor alle maatregelen en werkzaamheden op het gebied van water. Een andere belangrijk document is het Nationaal Bestuursakkoord Water. Dit akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland te verbeteren en daarna op orde te houden. Het gaat dan om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend

klimaat. Tot slot zijn er ook Europese afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in de Europese Kaderrichtlijn Water. Doel hiervan is dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in 2015 op orde is.

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

In de gemeente Bunnik is het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterbeheer. Zij besteedt in de Waterstructuurvisie aandacht aan de geschetste waterproblematiek en biedt oplossingen aan. In paragraaf 2.4 wordt deze Waterstructuurvisie verder beschreven.

2.2.6 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Vervolgens heeft de provincie deze beleidslijn verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008).

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum

van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

2.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

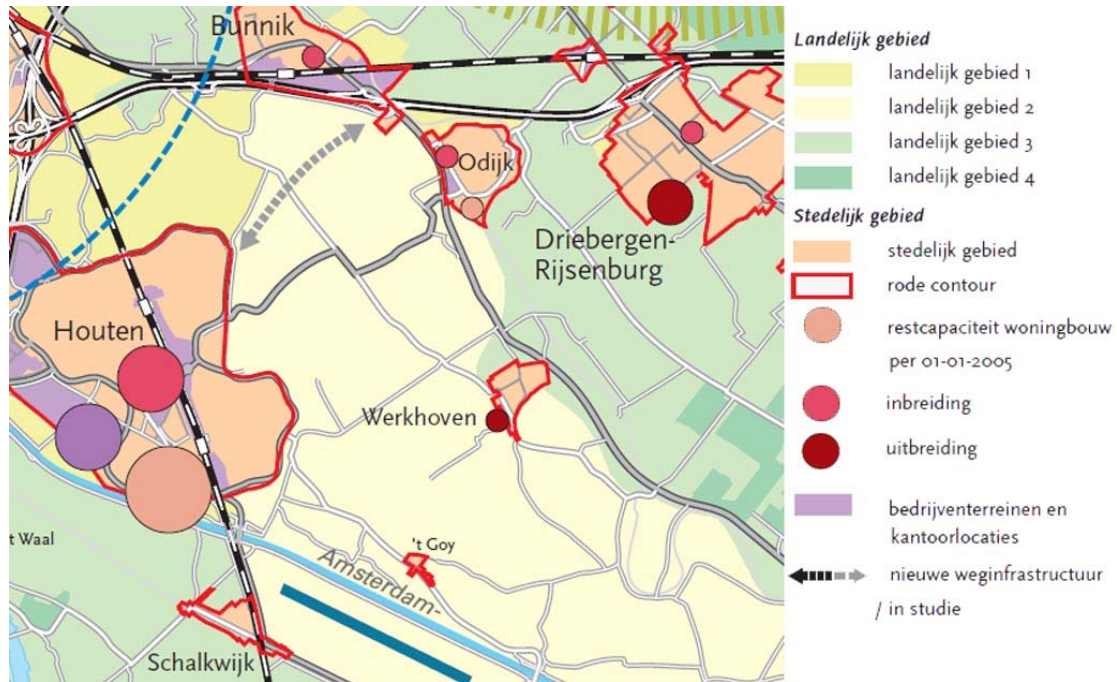
2.3.3 Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Bunnik van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen;
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

In de structuurvisie / het streekplan wordt een onderscheid gemaakt tussen vier typen landelijk gebied. Deze verschillende typen bevinden zich ook in het plangebied van Bunnik. In bijgaande figuur is aangegeven waar deze typen zich bevinden.



Uitsnede Streekplan Utrecht (Structuurvisie)

Landelijk gebied 1

Het gebied in de omgeving van Fort Vechten, ten oosten van Utrecht, is aangewezen als Landelijk gebied 1. Hiermee wordt bedoeld dat een combinatie van functies als recreatie, landbouw en natuur mogelijk is. De nadruk ligt echter op de functie hier recreatieve voorzieningen te treffen die afhankelijk zijn van het stedelijk gebied, inclusief landgoederen en buitenplaatsen met intensief recreatief gebruik.

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven kunnen zich niet vestigen; uitbreiding is alleen toegestaan indien de geurhinder niet toeneemt.

Landelijk gebied 2

Een groot deel van de gemeente tussen Houten, Bunnik, Odijk en Werkhoven, is aangewezen als Landelijk gebied 2. Dit is een gebied met voornamelijk grondgebonden en niet-grondgebonden landbouw. Ook komen hier ecologische en cultuurhistorische waarden voor. In het gebied komen kleinere recreatie- en natuurgebieden voor, alsmede ecologische verbindingzones. De grondgebonden landbouw krijgt ontwikkelingsmogelijkheden, ook als drager van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De niet-grondgebonden landbouw kan zich binnen milieukundige randvoorwaarden ontwikkelen. In dit gebied worden landschaps- en natuurwaarden, zoals weidevogels en watervegetaties, zoveel mogelijk gehandhaafd ook door middel van agrarisch natuurbeheer. Kleinschalige toeristische voorzieningen zijn mogelijk.

Landelijk gebied 3

Ten noorden van Bunnik en in de omgeving van Odijk ligt Landelijk gebied 3. Hier is een verweving van functies aan de orde, door de provincie omschreven als een 'mozaïek van gescheiden functies'. Voor landbouw en recreatie geldt dat nieuwvestiging slechts mogelijk is als onderdeel van een integraal plan, waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst blijkt. De landbouw is van belang als drager van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

Een deel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) ligt in dit gebied. Buiten de EHS is versterken van de natuurwaarden onder voorwaarden mogelijk door middel van "rood voor groen", zoals nieuwe buitenplaatsen en landgoederen.

Landelijk gebied 4

Een zeer klein deel ten oosten van Werkhoven is aangewezen als Landelijk gebied 4, met hoofdfunctie natuur.

Nadere toelichting gebieden

Aangegeven wordt dat de bodem bestaat uit rivierkleibodems, waarin enkele kleinere gebieden worden aangegeven met een hoge prioriteit voor droogtebestrijding. Tevens zijn er enkele gebieden waar een lage prioriteit geldt, en verreweg het grootste gebied kent geen droogteproblemen. In het streekplan is het gebied ten oosten van de Kromme Rijn aangewezen als landbouwverwevingsgebied. Het gebied ten westen van de Kromme Rijn is aangewezen als landbouwkerngebied. Tussen Houten, Bunnik en Utrecht ligt een landbouwovergangsgebied. Het grootste deel ten oosten van de Kromme Rijn is aangewezen als EHS en is gelegen rond de landbouwverwevingsgebieden. Het Raaphofsebos, dat ten westen van de Kromme Rijn is gelegen, is ook opgenomen in de EHS.

Het landschap in het gehele buitengebied wordt in het streekplan omschreven als een halfopen-mozaïeklandschap. De visie "stad-land" is in de westelijke helft van de gemeente van toepassing, wat inhoudt dat gewerkt moet worden aan een geleidelijke overgang van stad naar land. In de oostelijke helft is de visie "zichten op de toekomst" van toepassing, waar de ontwikkeling van het landschap centraal staat.

De provincie heeft om de gewenste ecologische duurzaamheid te bereiken gekozen voor het realiseren van een ruimtelijk stabiele, duurzaam te behouden ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS (inclusief gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) en de Vogel en Habitatrichtlijngebieden zijn begrensd met een groene contour. Binnen de groene contour geldt het "nee, tenzij"-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Uitbreidingen van beperkte omvang (in absolute zin) van bestaande bebouwing in de EHS hebben geen significante gevolgen.

Het gebied tussen Utrecht, De Bilt, Zeist en Houten is belangrijk als recreatief uitloopgebied. De aanduidingen Landelijk gebied 1 en 3 voor dit gebied bieden mogelijkheden voor een verdere recreatieve invulling. De noodzaak voor een ingrijpende aanpassing van het gebied ontbreekt echter. Verstedelijking van dit gebied is niet aanvaardbaar. Dit doet zeer afbreuk aan de recreatieve waarden van het gebied. Wel bestaan er mogelijkheden om buiten de EHS en de niet-kwetsbare delen selectief en kleinschalig "rood voor groen" toe te passen. Gezien de bijzondere landschappelijke en ecologische kwaliteiten is hierbij grote zorgvuldigheid vereist.

De omgeving van Fort Rhijnauwen is in het streekplan aangegeven als recreatief kerngebied. Het gebied ten zuiden van Fort Rhijnauwen, op en rond

Fort Vechten, is door de provincie aangegeven als recreatief ontwikkelingsgebied. In het bestemmingsplan moet verder worden bekeken of en hoe aan die ontwikkeling gestalte kan worden gegeven.

Er is onderzoek uitgevoerd naar een nieuwe ontsluiting voor de kern Houten (Bestuursovereenkomst, juni 2009). Gezocht wordt naar een mogelijkheid het verkeer vanuit Houten sneller naar de snelweg te leiden. In het streekplan is een indicatief tracé opgenomen. Voor de ontsluitingsweg zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld, in de vorm van een provinciaal inpassingsplan.

In het streekplan is een stiltegebied opgenomen ten oosten van Werkhoven.

Landelijk gebied 1 en grote delen van Landelijk gebied 3 zijn zoekgebied voor nieuwe landgoederen. Nieuwe landgoederen worden in beginsel niet toegestaan in Landelijk gebied 2 en de EHS.

2.3.4 Streekplanuitwerking Nationale Landschappen (2008)

In de Nota Ruimte zijn door het rijk twintig gebieden in Nederland aangemerkt als nationaal landschap. Deze gebieden kenmerken zich door de aanwezigheid van internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en - zo mogelijk - worden versterkt.

In samenhang zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten groeien. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. Als strategie voor het ruimtelijk beleid wordt dan ook gehanteerd: "behoud door ontwikkeling". In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Het plangebied maakt deel uit van de nationale landschappen Rivierengebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie. Binnen deze gebieden zal via de uitvoering van concrete projecten een stevige impuls worden gegeven aan het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

Het ontwikkelingsperspectief van het gebied is afhankelijk van de kernkwaliteiten, die per landschapstype verschillen.

Rivierengebied

Landschap van de rivier

De rivier met uiterwaarden heeft een primaire functie voor waterafvoer en natte natuur en daarnaast grote recreatieve, aardkundige en cultuurhistorische betekenis. Contrast tussen enerzijds de (natuurlijke) dynamiek van de rivier met uiterwaarden, natuurontwikkeling en ruimte voor de rivier en anderzijds de dijken, kribben, cultuurhistorie en het agrarisch gebruik. Op bijzondere locaties zijn combinaties te maken tussen cultuurhistorie en recreatie.



Begrenzing nationaal landschap Riviereengebied (gedeelte Kromme Rijn)

Landschap van de stroomrug

Fruitteelt is een belangrijke functie op de stroomruggen. Daarnaast is de voornaamste bebouwing uit het gebied hier geconcentreerd in de vorm van kernen en linten. De stroomruggen van het Kromme Rijngebied kennen een blokverkaveling met golvend reliëf en slingerende wegen. Verdere ontwikkeling van de fruitteelt is mogelijk, indien deze zorgvuldig wordt afgestemd op het watersysteem en goed landschappelijk wordt ingepast.

Landschap van de Langbroekerwetering

De Langbroekerwetering heeft een copeverkaveling (met lange stroken land) met een kleinschalig, halfopen karakter. De afwisseling van bos, houtsingels, lanen, hagen, buitenplaatsen en landgoederen, ridderhofsteden, poorten, lanen en zichtassen is uniek in Nederland. Bijzonder zijn de afwisseling tussen open smalle, langgerekte ruimtes met zuwes (looppaden door moerassen) en meer besloten bossen, grienden, hakhoutpercelen en populieren bossen, het karakteristiek transparant bebouwingslint langs de wetering. Zichtlijnen van de Nederrijn naar de Heuvelrug en vice versa geven fraaie doorzichten; Om het karakter van het gebied te behouden is conservering van de afwisseling van open en besloten kavels nodig. Natuurontwikkeling en nieuwe landgoederen behoren hier tot de mogelijkheden.

Landschap van de overgang naar de Heuvelrug

Het gebied is bijzonder door de hoogteverschillen tussen Heuvelrug en Langbroekerwetering. De kleinschalige randzones van de Heuvelrug met gering reliëf, overgang van onregelmatige blokverkaveling van de kampen naar de natte lineaire broeklanden. Kenmerkend zijn de open ruimtes begrensd door houtwallen, bossen en landgoederen, veel cultuurhistorisch waardevolle landgoederen, kleinschalige dekzandgronden met kampenverkaveling, verspreid liggende hoeves in onregelmatige blokverkaveling en dorpsgezichten aan de rivier. Sterk is ook het contrast

tussen de steile, bosrijke, droge heuvelrug en het vlakke, open, natte rivierlandschap bij Rhenen.

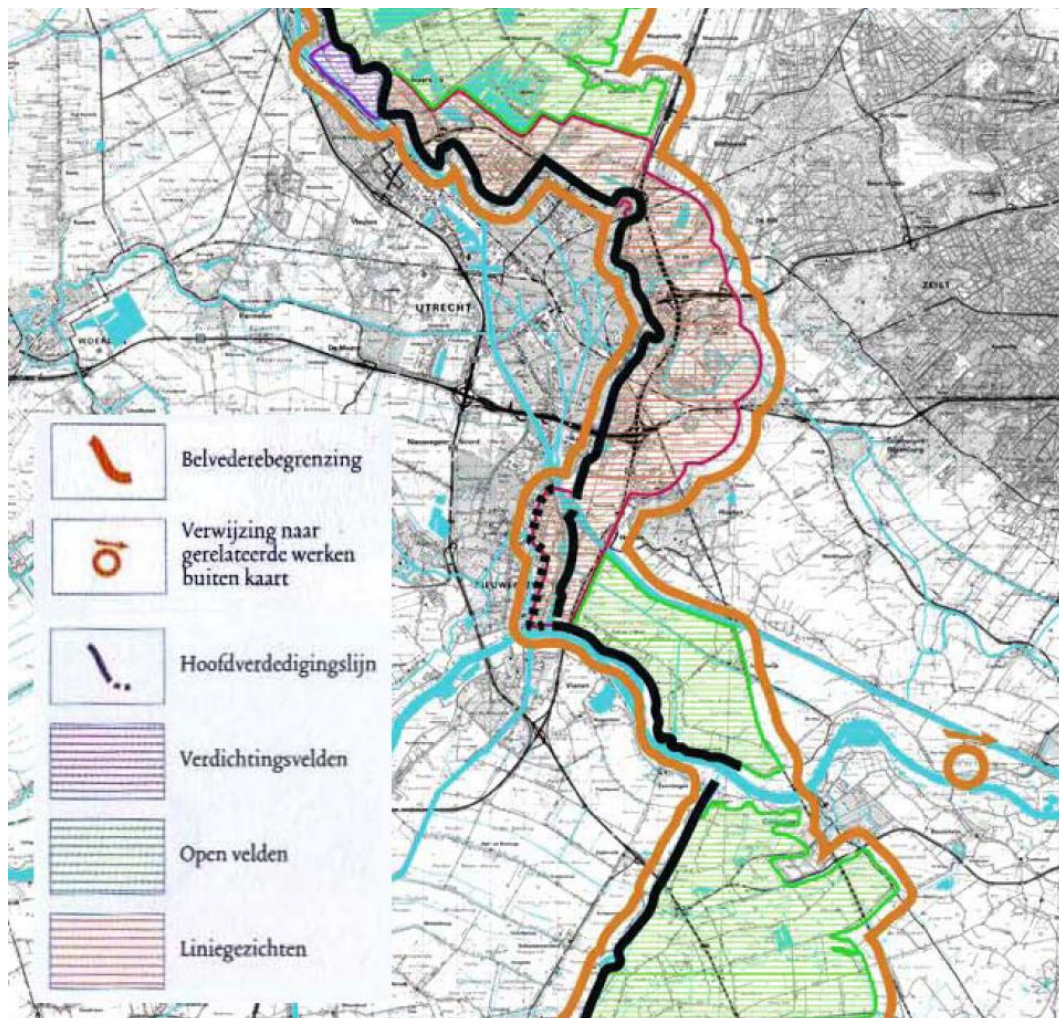
Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)

In beginsel is in het gebied van de NHW 'behoud door ontwikkeling' van de NHW het uitgangspunt. Alle ruimtelijke initiatieven moeten hier rekening houden met de NHW.

De kernkwaliteiten zijn:

- samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter;
- openheid.

De NHW is van oorsprong een militaire verdedigingslinie ter bescherming van de grote steden in het westen. De linie is 85 km lang en loopt van noord naar zuid van Pampus/Muiden tot in de Brabantse Biesbosch. Aan de linie is gebouwd vanaf het begin van de 19e eeuw tot aan de Tweede Wereldoorlog. Aan de oostkant van de verhoogde hoofdverdedigingslijn kon het land via een ingenieus stelsel van waterinlaten in enkele dagen onder water worden gezet. Op de vele kwetsbare plaatsen zijn forten gebouwd met open schootsvelden. Het noordelijk deel van de linie valt samen met de Stelling van Amsterdam. De NHW is sinds 2009 opgenomen als Rijksmonument.



Begrenzing nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie, conceptontwerp

Als vervolg op de Nota Belvédère is het principe 'behoud door ontwikkeling' in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project NHW. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming behandeld, waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de NHW. Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (projectenveloppe) te worden ontwikkeld.

Voor Rijnauwen-Vechten gelden de volgende uitgangspunten:

- behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden;
- vergroten beleefbaarheid;
- vergroten toegankelijkheid;
- vergroten maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarde.

2.3.5 Agenda Vitaal Platteland Meerjarenprogramma 2007-2013

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een meerjarenprogramma (2007 - 2013) waarin provincies, gemeenten, boeren en maatschappelijke organisaties, werken aan een krachtig landelijk gebied. Tegelijkertijd is ruimte nodig voor agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, zonder dat dit ten koste gaat van cultuurhistorie, natuur of landschap.

AVP-doelen:

- Scheppen van goede woonomstandigheden;
- Stimuleren van een levendige sociale structuur;
- Garanderen van een gezond functionerend ecosysteem;
- Zorgen voor behoud en ontwikkeling van aantrekkelijke en toegankelijke landschappen.

De Provincie Utrecht is verdeeld in 7 AVP-gebieden. Elk gebied is een samenwerkingsverband van gemeenten, waterschappen en diverse organisaties. Ze hebben elk een eigen gebiedscommissie en programmabureau. Elk AVP-gebied bepaalt dus zelf met welke projecten zij de AVP-doelen bereikt. De gebiedscommissie stelt de uitvoeringsprogramma's op. Een programmabureau voert de programma's uit.

2.3.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 (2009)

Invloeden van milieubeleid, klimaatveranderingen en duurzaamheidsbeleid zijn niet meer weg te denken uit de provinciale beleidsterreinen landelijk gebied, landbouw, mobiliteit, water en ruimtelijke ordening. Dit is een beweging richting meer integraliteit in de beleidsvorming die zeker nog verdere voortzetting verdient. Het Actieplan Duurzaamheid en het programma "Klimaat op Orde" van de provincie Utrecht zijn voorbeelden van dergelijke integrale beleidsvorming en uitvoering.

De ambitie in het Provinciaal Milieubeleidsplan richt zich vooral op het cluster duurzaamheid-klimaat-energie. De hernieuwde aandacht en mogelijkheden op dit terrein wil de provincie de komende jaren daadwerkelijk handen en voeten geven.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan staan een aantal onderwerpen centraal: luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater, duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

Voor al deze onderwerpen wordt in het Provinciaal Milieubeleidsplan een ambitie aangegeven.

2.3.7 Provinciaal Waterplan 2010-2015 (2009)

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Bunnik. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009)

Het Landschapsontwikkelingsplan voor het Kromme Rijngebied is een intergemeentelijke visie waarin de ambities op het gebied van landschap is vastgelegd. De deelnemende gemeenten zijn De Bilt, Zeist, Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, Houten en Wijk bij Duurstede. Dit plan is opgesteld door het bureau Brons & Partners.

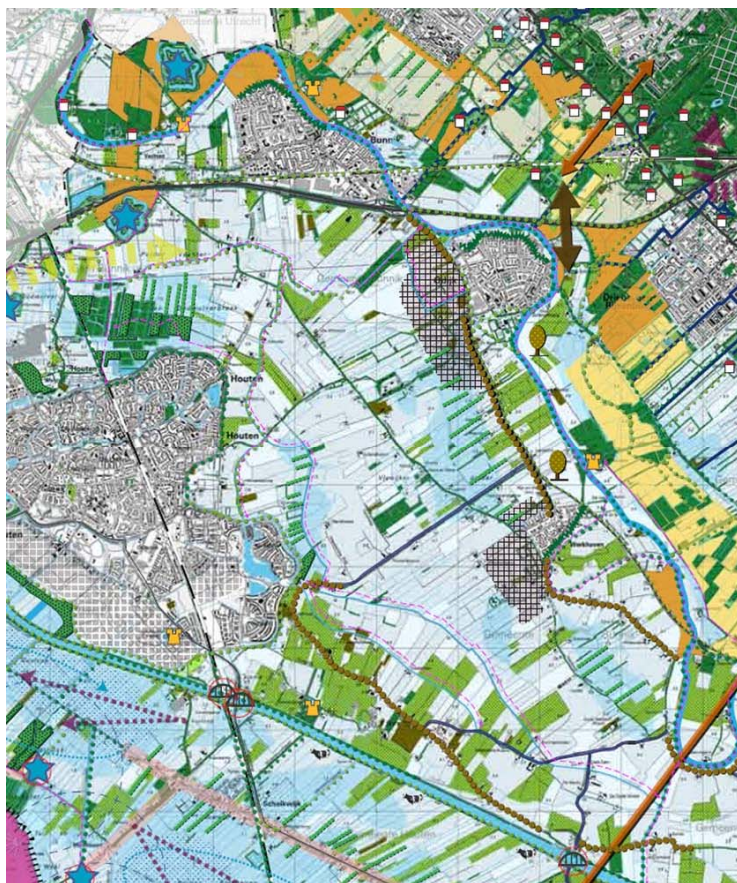
In bijgaande figuren is weergegeven welke doelstellingen het plan aan het plangebied en de onderscheiden deelgebieden toekent. In het algemeen staat het landschapsontwikkelingsplan een versterking van de identiteit van de verschillende landschapstypen voor. Dit kan enerzijds worden bereikt door middel van het stimuleren van de aanleg van passende landschapselementen (boschages, kavelgrensbeplantingen, hoogstamboomgaarden, oeverzones e.d.). Daarbij wordt ingezet op nieuwe ontwikkelingen en nieuwe functiecombinaties van landbouw, natuur, recreatie en waterberging. Anderzijds wordt gestreefd naar een betere toegankelijkheid van de verschillende delen van het landschap voor met name recreanten in de vorm van aanleg van fiets- en voetpaden.

Ten aanzien van de agrarische sector wordt een vitaal landelijk gebied voorgestaan waarin schaalvergroting als een randvoorwaarde voor instandhouding van de sector wordt gezien. Van belang is dan wel dat bij de inpassing van grotere schuren en stallen de ruimtelijke kwaliteit wordt



- Langbroekerwetering
Behouden en versterken gaaf coulisselandschap met karakteristieke ontginningslinten en beplantingspatronen
- Kromme Rijn
Behouden van de landschappelijke kwaliteit van de rivier en haar oeverwallen, versterken en ontwikkelen van de natuur, recreatie en cultuurhistorie
- Historische landmarks
Behouden herkenbaarheid historische landmarks (kerktorens). Nieuwe landmarks afstemmen op ruimtelijke kwaliteit landschap
- Oeverwallen- en kommenlandschap
Verbeteren herkenbaarheid en landschappelijke structuur oeverwallen- en kommen met vitale landbouw, plaatselijk aanvullen kleine landschapselementen
- Kom Schalkwijk
Behouden en versterken gaaf, veelal open copeontginningslandschap met karakteristieke bebouwingslinten
- Parklandschap
Ontwikkelen (park)landschap en recreatieve uitlopmogelijkheden rondom Houten
- Dijklint
Versterken en ontwikkelen beleving van karakteristieke Lekdijk
- Lek uiterwaarden
Accommoderen EHS met landbouwkundig medegebruik en recreatieve stapstenen
- Forten
Versterken herkenbaarheid en recreatieve samenhang forten Nieuwe Hollandse Waterlinie
- De "Slang"
Verbeteren recreatieve en ecologische verbindingen, inrichten groene bufferzone
- Storende bebouwing
Verbeteren storende invloed bebouwing

Landschapsontwikkelingsplan Visie Landschap



- 6. Kromme Rijn**
- Behouden afwisselend karakter Kromme Rijn en haar oevers en stroomruggen (agrarisch gebruik, begeleidende beplantingen, natuuroevers, nevengeulen, bosjes, kernen)
- Verbeteren waterkwaliteit, bevaarbaarheid en aanlegplaatsen
- Behouden en ontwikkelen natuurvriendelijke oevers
- Ontwikkelen evz
- Verder uitbouwen Kromme Rijn, jaagpad met pleisterplaatsen, herbergen en dwarsverbindingen
- Zoekzone voor Kromme Rijn fietspad
- Versterken ruimtelijke samenhang kern - landschap
- Behoud en ontwikkelen hoogstamboomgaard
- 7. Oeverwallen en kommen Kromme Rijn**
- Behouden en versterken sterke landbouw met landschappelijke inpassing bebouwing en erven
- Versterken groen karakter oude oost - west wegen op stroomruggen
- Versterken eigen karakter oude dwarsdijken
- Zoekzone ontwikkeling natuurvriendelijke oevers en wandelpad langs oude waterlopen
- Aanleggen / herstellen kavelgrensbeplantingen in zoekzones natte komgebieden
- Ontwikkelen evz (beleid (1) en aanvullend (2))
- Behouden karakteristiek ontginnings- en bebouwingslint
- Ontwikkelen hoogstamboomgaard op strategische plek bij kernen
- Ontwikkelen verbindend parklandschap nabij Houten
- Behouden open landschap tussen Utrecht en Houten
- Versterken beleefbaarheid en bereikbaarheid forten
- Ontwikkelen liniefietsroute

Landschapsontwikkelingsplan Visie deelgebieden

gewaarborgd. Daarbij dient aandacht te zijn voor vormgeving, situering, materiaalgebruik en kleurgebruik.

Tussen Utrecht en Houten (het gebied dat tevens valt onder het Nationaal landschap NHW) is een actieve landschapsontwikkeling gewenst, met versterking van historische relaties tussen onder andere de forten en de ontwikkeling van nieuwe ecologische en recreatieve verbanden rondom Utrecht. De verstedelijking vanuit Utrecht en de kernen in het plangebied heeft zich hier zover tot elkaar genaderd dat behoud van een groene bufferzone met een bijbehorende inrichting nu een sterke bestuurlijke inspanning vraagt van de betreffende gemeentes en provincie.

2.4.2 Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied +

In november 2010 heeft het college van gemeente Bunnik het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ vastgesteld. Gemeente Bunnik heeft dit plan opgesteld samen met de Kromme Rijn gemeentes De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist.

Het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ is een uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Kromme Rijngebied en vormt een aanvulling op de welstandsnota's van de Kromme Rijn gemeentes. De welstandsnota's gaan specifiek in op de kenmerken van de bebouwing in het buitengebied.

Het Beeldkwaliteitplan gaat in op de ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de omgeving, de erfinrichting en de visuele kenmerken van het landschap en geeft informatie over hoe nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk kunnen worden ingepast in het Kromme Rijnlandschap.

Naast het rapport hebben de gemeentes verschillende folders ontwikkeld waarin per landschapstype beknopte informatie wordt gegeven over de gewenste beeldkwaliteit.

2.4.3 Landinrichting

In het plangebied vinden op dit moment meerdere voorbereidingen en uitvoeringen van landinrichtingsprojecten plaats. Het noordelijke deel van de gemeente, met als grens de Houtenseweg/Burgweg, valt onder Herinrichtingsplan Groenraven-Oost. Het gebied ten zuiden van deze weg en ten westen van de Kromme Rijn valt onder de ruilverkaveling met een administratief karakter (RAK) Kromme Rijn. Het gebied oostelijk van de Kromme Rijn en zuidelijk van Odijk valt onder Plan van Aanpak (PvA) Langbroekerwetering.

Tussen het RAK-Kromme Rijn plan en PvA Langbroekerwetering is een kleine overlap. In deze paragraaf worden de relevante aspecten van de verschillende projecten kort besproken.

Herinrichting Groenraven Oost (1998)

De natuurwaarden in het gebied zijn het sterkst op de landgoederen en rond de forten van de Hollandse Waterlinie. De EHS in het gebied moet een kans krijgen zich te handhaven en zich te herstellen. Dit betekent dat ecologische verbindingzones, reservaatgebieden en natuurontwikkelingsgebieden een kans moeten krijgen. Nieuwe natuur wordt voornamelijk ten noorden van de A12 gerealiseerd. Ten zuiden van de A12 ligt het accent op landbouwkundige ontwikkelingen.

Vanwege de hoge landbouwkundige waarde van de stroomruggen wordt de nieuwe natuur voornamelijk buiten die stroomruggen gerealiseerd. Gestreefd wordt naar de realisatie van natuurvriendelijke oevers langs de Kromme Rijn. De aanleg daarvan vindt plaats op vrijwillige basis. Tenslotte zullen de provincie, Rijkswaterstaat en de NS faunapassages maken bij eventuele uitbreidingen van de spoorlijn of de A12.

Ten noorden van Houten is het bos Nieuw Wulven gerealiseerd, dat deels voor recreatie en deels voor natuur wordt ingericht. Dit bos ligt deels in de gemeente Bunnik, ten oosten van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. In het gehele plangebied van Groenraven Oost worden complete fiets- en wandelroutes gemaakt. Deze kunnen ook door landgoederen of natuurgebieden gaan lopen. De rustplaatsen bij deze routes komen vooral bij de Kromme Rijn en de fortenroute te liggen.

Binnen het plan is de doelstelling opgenomen melkveehouders een huiskavel te geven die minstens 60% van alle bedrijfsgrond van het bedrijf omvat. Ook de kavels van de fruittelers worden heringericht. Enkele agrariërs zullen na de herinrichting hun areaal kunnen vergroten. Daarbij wordt opgemerkt dat uitbreiding van fruit-areaal alleen mogelijk is als de agrariër een eigen waterberging ten behoeve van beregening (o.a. bij nachtvorstbestrijding) heeft aangelegd. In dit kader wordt verwezen naar het beleid dat is opgenomen in het 'Watergebiedsplan Tussen Kromme Rijn en Amsterdam Rijnkanaal'.

RAK Kromme Rijn (2000)

De landbouwfunctie in het zuidelijk deel van de gemeente is omvangrijker dan in het noordelijke deel. Om het landbouwkundige belang veilig te stellen is een ruilverkaveling met administratief karakter (RAK) opgestart.

Voor de melkveehouderij is de doelstelling in het RAK een huiskavel op te nemen die een oppervlakte heeft van minimaal 80% van de bij het bedrijf horende grond. Daarnaast is het doel slechts één veldkavel te hebben, op maximaal 1 km. De fruitteelt moet gunstigere productieomstandigheden krijgen, door kavolvergroting, slotendemping en verbetering van de waterhuishouding.

Langs de Kromme Rijn moet een ecologische oost-west verbinding komen met vochtige graslanden en moerassige elementen. Tussen de landgoederen Wickenburg en Beverweert moet een verbinding komen door de aanleg van twee bosjes ter grootte van 3 – 5 ha.

Het RAK is inmiddels afgerond.

Langbroekerweteringgebied (2003)

Het deel van het plangebied tussen de Kromme Rijn en de Langbroekerwetering is opgenomen in het Plan van Aanpak Langbroekerwetering. Ten zuidoosten van Werkhoven heeft dit Plan van Aanpak een geringe overlap met RAK-Kromme Rijn.

Uitgangspunt is dat het Langbroekerweteringgebied zijn bijzondere karakter moet behouden. Daarvoor is niet alleen een steun in de rug van natuur en landschap nodig, maar eveneens de bevordering van continuïteit van landgoederen en landbouw als de economische dragers van het gebied. Het plan van aanpak gaat uit van een ruimtelijke indeling van het gebied. Daarbij

wordt onderscheid gemaakt tussen een deel met goede ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en een gebied waar natuur de belangrijkste functie heeft. Het plan van aanpak wijst zoekgebieden aan voor nieuwe natuur. Daarnaast wordt het hele Langbroekerweteringgebied aangewezen voor 'agrarisch natuurbeheer' volgens de 'ruime jas methode'. Die methode maakt het mogelijk in daarvoor aangewezen gebieden gebruik te maken van de subsidieregeling voor agrarisch natuurbeheer.

Voor de landbouw wordt gestreefd naar verbetering van de bedrijfsomstandigheden (bijvoorbeeld door vergroting van de bedrijfsoppervlakte of door verbrede landbouw mogelijk te maken). Vrijkomende agrarische gebouwen behouden in principe hun functie. Functieverandering is slechts mogelijk onder strikte voorwaarden.

Bestaande landgoederen moeten vergroot en afgerond kunnen worden. Daarnaast moeten mogelijkheden voor nieuwe landgoederen geboden worden, evenals voor het instandhouden en herstellen van bestaande landgoederen.

In het gebied moeten ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur komen. Voor de recreatie moeten transferpunten aan de rand opgezet of verbeterd worden. Recreëren bij de boer moet meer kansen krijgen en langs de Kromme Rijn moet (met instemming van de eigenaren) een wandelpad gerealiseerd kunnen worden.

In dit uitwerkingsplan staat de uitvoering van het beleid in de visie Odijk, Werkhoven en Driebergen centraal. Uit het document blijkt ook dat gewacht wordt met het herstel van de laanbeplanting en de inpassing van de dorpsranden. Langs de Kromme Rijn wordt bos en natte natuur ontwikkeld. Tevens wordt beoogd nieuwe fiets- en wandelpaden aan te leggen.

2.4.4 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het hoogheemraadschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het hoogheemraadschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

2.4.5 Watergebiedsplannen

In de zogenaamde watergebiedsplannen wordt het algemene beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden per gebied nader uitgewerkt.

Het gaat dan om het voorkomen van wateroverlast, het integraal afwegen van functies en belangen bij het waterbeheer en het realiseren van schoon en ecologisch gezond water.

Voor het plangebied zijn de watergebiedsplannen "Tussen Kromme Rijn en Amsterdam-Rijnkanaal", "Groenraven Oost en Maartensdijk" en "Langbroekerwetering" gemaakt.

Watergebiedsplan Tussen Kromme Rijn en Amsterdam-Rijnkanaal (2008)

Het plangebied heeft twee belangrijke knelpunten, die beide tot verschillende andere knelpunten leiden.

Het eerste knelpunt is dat de grondwaterstanden in vrijwel het hele gebied diep onder maaiveld liggen. Dit wordt veroorzaakt door de drainerende werking van het Amsterdam-Rijnkanaal. Een gevolg van dit knelpunt is dat de landbouw snel met droogteschade te maken heeft. De behoefte aan beregening neemt daardoor toe. Bij natuur leiden de diepe grondwaterstanden tot het overwegend voorkomen van grondwateronafhankelijke natuurwaarden.

Het tweede knelpunt is dat het watersysteem te krappe dimensies heeft. Veel watergangen zijn te smal voor het huidige gebruik. Dit heeft tot gevolg dat het benodigde beheer en onderhoud relatief intensief is. De waterafvoer en met name de wateraanvoer voor de landbouw wordt door de krappe dimensies ook bemoeilijkt. Dit geldt in de zomersituatie, maar ook in een specifieke situatie, namelijk tijdens nachtvorstbestrijding.

Bij nachtvorst wordt tijdens de bloei van fruitbomen beregend om schade aan de bloesems te voorkomen. In de huidige situatie worden kunstgrepen uitgehaald om toch voldoende water te krijgen, zoals het hoog opzetten van de waterpeilen. Dit leidt weer tot wateroverlast op percelen nabij stuwen en het afkalven van slootkanten. Door de krappe dimensies van de sloten is er ook geen ruimte voor een ecologische inrichting, zoals natuurvriendelijke oevers.

Uit onderzoek is gebleken dat er nauwelijks of geen mogelijkheden zijn om de relatief diepe grondwaterstanden structureel te verhogen. Er is geen duidelijke relatie tussen het grondwaterpeil en het oppervlaktewaterpeil. Opzetten van oppervlaktewater is dus niet zinvol. Dit houdt in dat een optimalisatie van het watersysteem op het oppervlaktewater gericht wordt. In het peilbesluit worden de peilen overwegend op de huidige praktijkpeilen vastgesteld.

Het watersysteem wordt verbreed zodat de aan- en afvoer van water voor de huidige situatie optimaal zijn.

Een onderdeel van het watergebiedsplan is de inrichting van natuurvriendelijke oevers. Binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zet het hoogheemraadschap sterk in op de inrichting hiervan. Buiten de EHS wordt vooral gezocht naar een combinatie van verbreding en de gelijktijdige inrichting van natuurvriendelijke oevers.

Watergebiedsplan Groenraven Oost en Maartensdijk (2008)

In het plangebied liggen veel verdroogde natuurgebieden. Met name in de overgangszone van de Utrechtse Heuvelrug naar de lager gelegen delen is sprake van een onvoldoende waterkwaliteit, een verminderde aanvoer van

kwelwater en/of te lage grondwaterstanden, waardoor de natuur is verdroogd. Dit is het grootste knelpunt in het gebied. Daarnaast voldoet in grote delen van het plangebied de waterkwaliteit niet en zijn er barrières voor wat betreft vismigratie. In de hogere, zandige delen van het gebied is sprake van lage grondwaterstanden, omdat het water hier snel wegzakt en er in veel gevallen geen wateraanvoer mogelijk is. Op sommige locaties is, uitgaande van de normering in het Nationaal Bestuursakkoord Water, sprake van wateroverlast (Bunnik, De Bilt, ten oosten van Maartensdijk). Ook is de dimensionering van het watersysteem in het zuidwestelijk deel erg krap in periodes dat hier nachtvorstbestrijding ten bate van de fruitteelt plaatsvindt.

Om tot oplossingsrichtingen te komen, zijn enkele specifieke onderzoeken uitgevoerd. Hierbij is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het oppervlaktewatersysteem te optimaliseren voor de gebruiksfuncties in het plangebied. De resultaten zijn verwerkt in een peilbesluit en een maatregelenpakket (inclusief inrichtingsplan).

Watergebiedsplan Langbroekerwetering (2008)

De nauwe functieverweving in dit gebied maakt het moeilijk om voor alle functies een optimale waterhuishouding te ontwikkelen. Het waterschap moet zoeken naar een compromis in het waterbeheer, met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor alle functies. Samengevat zijn de belangrijkste knelpunten in de huidige situatie:

- Voor de landbouw zijn de grondwaterstanden in sommige delen van het gebied te hoog, in andere delen juist te laag;
- In het gebied is sprake van verdroging van natuur;
- De waterkwaliteit in het gebied voldoet niet aan de gestelde normen en ecologische doelen.

Als oplossing ligt het accent op verdrogingsbestrijding voor natuur en het verminderen van droogteschade voor de landbouw.

2.4.6 Regionaal Structuurplan 2005-2015, Bestuur Regio Utrecht (2005)

De driehoek Bunnik-Houten-Werkhoven is aangewezen als ontwikkelingslocatie, waar realisatie van nieuwe woningen mogelijk is. Primair gaat het hier om toevoeging van een substantieel aantal woningen in combinatie met groen en infrastructuur. Op beperkte schaal zullen hier ook werkfuncties kunnen worden toegevoegd. De gemeente Bunnik heeft in haar structuurplan de woningbouwplannen verder vorm gegeven. Het BRU heeft ingestemd met de nadere uitwerking van de gemeente Bunnik en heeft de provincie voorgesteld om over te gaan tot wijziging van het streekplan op dit punt.

2.4.7 Handreiking Paardenhouderij, Gelderse Vallei /Utrecht Oost (2009)

Voor de regio Gelderse Vallei/Utrecht Oost is door het projectbureau Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGv) een notitie opgesteld waarin aanbevelingen worden verwoord om te komen tot een integrale afstemming van het paardenbeleid in de regio.

Met nadruk wordt aangegeven dat de handreiking een hulpmiddel voor gemeenten is om hun eigen ruimtelijk beleid op te stellen.

Belangrijk in deze is dat onderscheid wordt gemaakt hobbymatige en bedrijfsmatige paardenhouderijen. Dit onderscheid is noodzakelijk bij het toekennen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor de betreffende paardenhouderijen. Niet alle paardenhouderijen hoeven namelijk dezelfde faciliteiten op het erf te hebben. Daar waar een paardenhouder hobbymatig paarden houdt, is de noodzaak tot een inbreuk op het landschap (door bijvoorbeeld de bouw van een rijhal) minder nadrukkelijk aanwezig. Met dit onderscheid wordt voorkomen dat de sector paardenhouderij teveel inbreuk op het landschap pleegt, en worden de meer professionele paardenhouderijen niet in hun bedrijfsvoering gehinderd.

Bovendien is er ook een onderscheid te maken in verschillende typen paardenhouderijen. In aansluiting op de Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke ordening van de VNG wordt in deze handreiking onderscheid gemaakt in productiegerichte (gericht op het fokken) en gebruikgerichte paardenhouderijen (gericht op het opleiden van paarden). Daarnaast is de categorie 'maneges' toegevoegd, vanwege de recreatieve waarde en de afwijkende ruimtevrage van dit type paardenhouderij.

In de handreiking wordt aangegeven op welke wijze het beleidskader voor paardenhouderijen in de gemeentelijke bestemmingsplannen kan worden vertaald. Daarbij worden ook concrete regels voorgesteld, zoals op te nemen begrippen, bestemmingsregels en bouwregels.

2.4.8 Notitie huisvesting seizoensarbeid

Sinds een aantal jaren zijn de mogelijkheden verruimd voor buitenlandse werknemers uit Midden en Oost-Europese landen (o.a. Polen, Bulgarije, Roemenië) om in West-Europa tijdelijke arbeid te verrichten. Een van de gevolgen daarvan is dat het huisvesten van deze seizoenswerknemers een onderwerp is geworden op de politieke agenda in Nederland.

Diverse gemeenten in de regio (o.a. Houten) hebben hiervoor reeds beleid opgesteld.

In dit kader wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde kortdurende werkverbanden (max. 12 weken) en langdurige werkverbanden (max. 9 maanden).

Voor de kortdurende werkverbanden (piekwerkers en seizoenswerkers) wordt volstaan met een meldingsregeling, zodat o.a. kan worden gecontroleerd op (brand)veiligheid, voor maximaal 8 kampeermiddelen voor de huisvesting van piekwerkers/seizoenswerkers. Gezien de korte termijn ligt het niet in de rede om hiervoor een planologische procedure te volgen.

Voor de langdurige werkverbanden (de 'vaste werknemers') zijn de kampeermiddelen niet geschikt, maar kan eventueel wel een bedrijfsgebouw voor tijdelijke huisvesting geschikt gemaakt worden.

In de notitie wordt voorgesteld om hiervoor een planologische procedure in de vorm van een tijdelijke ontheffing op grond van de Wro te voeren.

Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 wordt deze procedure echter automatisch vervangen door een tijdelijke afwijking, conform artikel 2.12, lid 2 van de Wabo. In de aanvraag moet zijn aangegeven of er wordt verbouwd, wat de indeling van het bedrijfsgebouw is, een verantwoording hoe is voldaan aan de eisen van het bouwbesluit met betrekking tot logiesfunctie bestaande bouw en brandveiligheidseisen.

De afwijkingen worden alleen verleend op een perceel met de bestemming agrarisch bedrijf/fruitbedrijf/glastuinbouw, waarop maximaal 10 werknemers

per jaar worden gehuisvest in een bedrijfsgebouw op het perceel van het fruitbedrijf c.q. het agrarisch bedrijf.

Binnen de gemeente Bunnik wordt in het kader van de huisvesting van (buitenlandse) seizoenswerknemers zo veel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals dat in de regio (o.a. gemeente Houten) is opgesteld.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015 (2008)

Het structuurplan omvat voor het hele grondgebied van de gemeente Bunnik uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen. Het structuurplan is de ruimtelijke component van de Toekomstvisie Bunnik uit 2004 en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010.

Uitgangspunten zoals vermeld in het structuurplan ten aanzien van het buitengebied zijn:

- De Kromme Rijn en de zones ten noordoosten daarvan hebben een bijzondere ecologische betekenis. De gemeente bevordert de uitvoering van plannen die verband houden met de EHS en de ecologische verbindingzones;
- De bijzondere dwarsdoorsneden, in de lengterichting van de gemeente en haaks daarop dienen, bij nieuwe invullingen, in ogenschouw te worden genomen. Daarmee wordt de herkenbaarheid van de verschillen en van de overeenkomsten bij ruimtelijke ingrepen vergroot.
- In het gebied ten zuiden van de Houtenseweg-Burgweg en ten westen van de Kromme Rijn biedt primair de landbouw perspectief, waarbij de mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan onverkort worden gehandhaafd.
- Het deel ten noorden van de A12 en ten oosten van de Kromme Rijn (historische landgoederenzone/Kromme Rijngebied) is kansrijk op vele vlakken van toerisme en recreatie, cultuurhistorie, natuur en landschap en landbouw. Dat wordt verder versterkt in het structuurplan.
- Een integrale, actieve benadering is op zijn plaats voor het noordelijk buitengebied, tussen de Houtenseweg-Burgweg en de A12 met inbreng vanuit toerisme en recreatie, cultuurhistorie, natuur en landschap en landbouw. Om dit te kunnen realiseren is in dit gebied op beperkte schaal kleinschalige woningbouw mogelijk op initiatief van de huidige (agrarische) grondeigenaren of op basis van vrijwilligheid. De gemeente zal initiatieven, die passen in de visie op het gebied, faciliteren en waar mogelijk bevorderen. De gemeente zal actief zoeken naar financieringsbronnen. Verder zou gebruik gemaakt kunnen worden van de mogelijkheden die het streekplan biedt met de "rood voor groen" of "ruimte voor ruimte" regelingen. In het streekplan zijn voorwaarden genoemd waaronder de provincie bereid is mee te werken aan "rood voor groen" buiten de EHS in landelijk gebied 1 en 3:
 - indien het initiatief daadwerkelijk leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

- indien de hoeveelheid toe te voegen bebouwing in verhouding staat tot de hoeveelheid extra groen;
- indien omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- In het buitengebied faciliteert de gemeente particuliere initiatieven, die erop gericht zijn kleinschalige bedrijvigheid te realiseren in bestaande, voormalig agrarische bedrijfsgebouwen.
- Bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied en op verspreide locaties in de kernen wordt uitgegaan van de bestaande en vergunde situatie. Bij veranderingen/vernieuwingen moet een verplaatsing naar een regulier bedrijventerrein worden overwogen. Atelierachtige ontwikkelingen worden gefaciliteerd in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

2.5.2 Projectnota Bunnik Buiten Gewoon Mooi (2003)

Deze projectnota heeft als doel een format van een ruimtelijk kwaliteitsplan te ontwikkelen en te testen. Het moet gezien worden als een beeldkwaliteitsplan in ruime zin, dat beleidsmakers en ontwerpers een handleiding aanreikt om ontwikkeling te geven aan de cultuurhistorische kwaliteiten in de gemeente. Per onderscheiden deelgebied worden beleidsadviezen uitgebracht. Deze hebben betrekking op beschermingsmogelijkheden, door middel van verschillende ruimtelijke plannen. De inhoud van deze nota is verwerkt in de cultuurhistorische paragraaf van dit bestemmingsplan.

2.5.3 Visie Waterplan Bunnik (2007)

Het waterplan van de gemeente Bunnik geeft een visie op de gewenste waterontwikkeling tot 2025. Als gevolg van de waterstructuurkaart van 2007 wordt water meegenomen in ruimtelijke ontwikkelingen. Het watersysteem voorziet in voldoende capaciteit tot het jaar 2025. De Kromme Rijn vervult een functie als ecologische verbindingzone. In 2025 zal de Kromme Rijn aantrekkelijk moeten zijn voor recreatie. Voor wat betreft het gebruik van water ten behoeve van de fruitteelt in Bunnik geldt dat bij de aanvoer en berging van water uitgegaan wordt van het fruitareaal van 2007.

2.5.4 Waterplan Bunnik (2008)

Op 15 mei 2008 is het 'Waterplan Bunnik, visie voor 2025, beleidslijnen en maatregelen' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Vitens en is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Bunnik. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Bunnik te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Als speerpunten zijn in het Waterplan geformuleerd:

- Water in ruimtelijk perspectief, hierbij gaat het om ruimte voor het vasthouden en bergen van water, het integreren van de wateropgave in ruimtelijke ontwikkelingen en het inrichten van ecologische verbindingzones;
- Gebruik van water gelet op doelgroep en de kwaliteit en kwantiteit van water, hierbij gaat het om voldoende water voor de fruitteelt, water voor recreatie, voorwaarden voor verantwoord gebruik, reductie van de emissie van riolering en van diffuse bronnen, aanpak van het

- stroomprofiel van de Kromme Rijn en natuurvriendelijk beheer en onderhoud;
- Organisatie van gezamenlijk waterbeheer, hierbij gaat het om het tijdig anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen, bijtijds beheer en onderhoud, goede communicatie en accountmanagement, aandacht voor waterbeheer bij particulieren en informatie over waterbeheer wanneer dat kan.

Deze speerpunten zijn vertaald in beleidslijnen. Relevante beleidslijnen zijn dat bij de (her)inrichting van de openbare ruimte geanticipeerd wordt op de klimaatontwikkeling, het afkoppelen van het riool projectmatig wordt aangepakt in combinatie met weg- en rioolrenovatie en herstructurering, infiltreren de voorkeur geniet boven het direct afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater, de Kromme Rijn waar nodig en mogelijk in de lengte en de breedte heringericht wordt en water een onderdeel vormt en een belangrijk medesturend element is voor zowel de ruimtelijke ordening als de landschaps- en groenplanvorming.

Om water in ruimtelijke planvorming op elkaar af te stemmen is de zogenaamde watertoets in het leven geroepen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

2.5.5 Milieubeleidsplan Bunnik 2008-2012 (2008)

Het milieubeleidsplan heeft tot doel een bijdrage te leveren aan het realiseren van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. De integratie van milieu in ruimtelijke ordening staat in dit milieubeleidsplan centraal. Vanuit een gebiedsgerichte integrale benadering van de milieuthema's is een visie voor de komende planperiode ontstaan.

Vanuit de milieuthema's is de huidige situatie beschreven en in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Bunnik zijn de mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering aangegeven. Het uiteindelijke doel van het milieubeleidsplan is om vanuit een integrale benadering van de milieuthema's binnen de gebieden de lokale leefomgevingskwaliteiten te optimaliseren.

In het voorjaar van 2007 is gestart met eerste fase van het milieubeleidsplan. Tijdens de eerste fase is een gebiedstypologie voor de gemeente Bunnik bepaald met daar binnen een beschrijving van kansen en knelpunten vanuit de verschillende milieuthema's.

Dit deel van het milieubeleidsplan is door de gemeenteraad van Bunnik in december 2007 vastgesteld. In de tweede fase, uit te voeren in 2008, worden burgers en partners geconsulteerd over de streefbeelden en accenten. Deze zullen leiden tot gebiedsgerichte acties en oplossingen, waarmee een uitvoeringsprogramma wordt opgesteld.

Voor de in het milieubeleidsplan onderscheiden gebieden Agrarisch, Natuur en Landgoederenzone (in feite in het buitengebied) zijn de hoofdaandachtspunten:

- Versterken natuurgebieden door cultuurhistorische (landgoederenzone) en ecologische (water en groen) aspecten met elkaar te verbinden.
- Ruimte voor waterbergings- en zuiveringsvoorzieningen. Watersystemen als drager voor het inrichten van het landelijk gebied (groen-blauwe dooradering).
- Versterken functiemenging natuur, cultuur en recreatie.

De beschrijving van de milieuthema's steekt in vanuit het bepalen van de basiskwaliteit van de huidige situatie, die veelal samenvalt met de wettelijk kaders en het benoemen van landelijke trends en gemeentelijke ontwikkelingen. Vooral door aansluiting te zoeken bij grote ruimtelijke projecten (verbreding A12, A12-SALTO traject, spoortunnel, uitbreiding Werkhoven en Odijk, de twee nationale landschappen) worden integrale streefbeelden zichtbaar. De meerwaarde voor milieu ligt vooral in vroegtijdige betrokkenheid bij deze ruimtelijke trajecten en het zoeken naar partners voor het uitvoeren van trajecten die uiteindelijk leiden tot realisatie van de streefbeelden. Daarbij geldt dat de wisselwerking tussen de ruimtelijke planprocessen zoals het waterplan en de structuurvisie kansen biedt voor milieu om mee te liften.

2.5.6 Groenstructuurplan Bunnik 2005-2015 (2006)

Het groenstructuurplan vormt het uitgangspunt voor het ontwerp, aanleg en het beheer van groenvoorzieningen in de gemeente. De hoofddoelstelling van het groenstructuurplan is dat het openbaar groen in de gemeente Bunnik een bijdrage levert aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Sleutelwoorden die van belang zijn bij dit beleid zijn leefbaarheid, (beeld)-kwaliteit en identiteit. Het plan is onderverdeeld in vier aandachtspunten:

- landschap en cultuurhistorie;
- stedenbouwkundige structuur;
- natuur en ecologie;
- beheer en onderhoud.

Vanuit het oogpunt van landschap en cultuurhistorie dient de relatie tussen dorpen en het buitengebied te worden versterkt. Om dezelfde reden dienen oude doorgaande verbindingswegen te worden geaccentueerd. Het contrast tussen het groen in het stedelijk gebied en het buitengebied zou moeten worden versterkt. Stedenbouwkundig gezien is de hoofddoelstelling dat bomen en beplanting de structuur versterken en accentueren. Voor natuur en ecologie voorziet het groenstructuurplan daar waar mogelijk in de toepassing van natuurlijk groen.

De dorpen binnen de gemeente Bunnik liggen in een halfopen landschap waarin de Kromme Rijn een bepalende factor is. De Kromme Rijn heeft een duidelijke recreatieve functie voor de bewoners. Het jaagpad wordt veelvuldig bewandeld en het kanovaren is populair. Om de identiteit van de Kromme Rijn te behouden, is het wenselijk om vanuit de openbare ruimte de waterloop zoveel mogelijk zichtbaar te houden. Direct grenzend aan de Kromme Rijn is het ongewenst hoogopgaande en gesloten beplantingen toe te staan. Waar dit onvermijdelijk is, dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor doorzichten naar de Kromme Rijn.

2.5.7 Welstandsnota (2004)

Vanaf 1 juni 2004 bezitten alle gemeenten in Nederland een welstandsnota. In die nota is opgenomen aan welke eisen de gebouwen moeten voldoen, die op basis van het bestemmingsplan opgericht kunnen worden. De Welstandsnota kan de bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan niet inperken. Het welstandsbeleid is van toepassing op verschillende vergunningplichtige en licht vergunningplichtige gebouwen en bouwwerken.

De gemeente Bunnik heeft ervoor gekozen geen welstandsvrije gebieden aan te wijzen. De drie niveaus van welstand zijn in de gemeente 'basis', 'plus' en 'bijzonder'. Het aantal welstandseisen dat aan een bouwwerk wordt gesteld is hoger in de 'plus' en 'bijzondere' gebieden.

Tevens zijn de eisen voor grotere bouwwerken omvangrijker dan voor kleinere. Indien een bouwwerk afwijkt van de criteria en een positieve beoordeling toch redelijk wordt geacht, kan worden teruggevallen op de algemene criteria die ook zijn opgenomen.

Het plangebied is overwegend aangewezen als welstandsniveau 'plus'. De landgoederen, forten en de omgeving van Niënhof zijn aangewezen als welstandsniveau 'bijzonder'. Dat geldt ook voor Weerdenburg en priorij Samaya.

De waardering van de bijzondere welstandsgebieden in het plangebied is gebaseerd op de herkenbare relatie tussen de groenstructuur en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in die gebieden.

2.5.8 A12 SALTO - project

In A12 SALTO-verband wordt gewerkt aan een tweede ontsluiting op het rijkswegennet voor Houten, inclusief aanvullende maatregelen om de verkeersoverlast in Bunnik tegen te gaan. Thans zijn verschillende varianten aan de orde, waarvan vier op het grondgebied van de gemeente Bunnik. Deze vier kansrijke varianten zijn in het structuurplan opgenomen. In het kader van de besluitvorming over het A12 SALTO-project zal een keuze uit die varianten worden gemaakt.

In 2006 en 2007 is een milieu-effectrapportage opgesteld, de MER A12 SALTO - een onderzoek naar de effecten van de vele denkbare varianten. De oplossing die uiteindelijk de voorkeur heeft is een verbinding van Houten naar de A12 via het zogeheten Rijsbruggerwegtracé. Die keuze is begin 2009 neergelegd in een Bestuursovereenkomst die in juni 2009 is bekrachtigd en ondertekend door de deelnemende overheden. De aansluiting is bedoeld voor verkeer van Houten naar het westen en vice versa. Over de afwikkeling van het verkeer in oostelijke richting zal op basis van een uitgevoerde studie nog moeten worden besloten.

Om de aansluiting via het Rijsbruggerwegtracé planologisch-juridisch mogelijk te maken is door de provincie Utrecht een inpassingsplan 'Verbindingsweg Houten-A12' opgesteld.

2.5.9 Nota parkeernormen (2008)

De gemeente heeft in december 2008 de 'Nota parkeernormen, gemeente Bunnik' vastgesteld, waarin per functie is aangegeven welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkeling in acht genomen moet worden. Het gaat dan met name om toekomstige in- en uitbreidingslocaties en substantiële uitbreidingen of functieverandering van bestaande objecten. De parkeernormen zijn niet van toepassing op bestaande bebouwing c.q. parkeersituaties.

Onderscheid is gemaakt in parkeernormen voor 'Zone 1 - centrum', parkeernormen voor 'Zone 2 - schil/overloopgebied' en parkeernormen voor 'Zone 3 - overig deel bebouwde kom en buitengebied'.

In het plangebied is de parkeernormering van zone 3 van belang. In de parkeernota is hiervoor een tabel opgesteld waarin per functie de

parkeernormering is weergegeven. Belangrijk uitgangspunt is dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarbij wordt opgemerkt dat parkeervraagstukken vooral worden getoetst in het kader van de bouwverordening (waarin een koppeling met de het gemeentelijk parkeerbeleid is gelegd), en niet zozeer via het bestemmingsplan als deze vooral een conserverend karakter heeft.

2.5.10 Archeologiebeleid (2010, concept)

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) een feit. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf 1 september 2007 bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

In dit kader is in opdracht van de gemeente Bunnik door archeologisch adviesbureau Vestigia in 2008 een archeologische inventarisatie gemaakt van het buitengebied (Archeologische waarden- en beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik).

In 2010 heeft een actualisering en gedeeltelijke herziening van dit onderzoek plaatsgevonden. Hierop is de nota 'Archeologiebeleid voor het buitengebied van de gemeente Bunnik en de kernen' (concept) opgesteld, dat de basis vormt voor de bescherming van de archeologische waarden in voorliggend bestemmingsplan.

In paragraaf 3.4 en 5.8 wordt hier nader op ingegaan.

2.6 Gevolgen voor het bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn tal van beleidsvoornemens opgesteld. Het bestemmingsplan is één van de instrumenten die kunnen worden ingezet om de beleidsvoornemens te verwezenlijken. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestemming van gronden en opstallen te regelen, voor zover het gaat om de ruimtelijke component.

Op rijksniveau wordt met name het belang van de grondgebonden landbouw als economische en landschappelijke drager van het landelijk gebied benadrukt. Er is gesignaleerd dat steeds meer agrarische bebouwing haar functie verliest. Deze gebouwen kunnen in gebruik worden genomen door andere functies. De gemeente Bunnik bepaalt in dit bestemmingsplan, op basis van algemene richtlijnen van de provincie Utrecht, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan. De vitaliteit van het platteland dient te worden verbeterd, onder meer door recreatie mede een economische drager te laten zijn. Aan de gemeente is gevraagd in haar bestemmingsplan het Linieperspectief Panorama Krayenhoff te vertalen.

Op provinciaal niveau is met name de structuurvisie richtinggevend. De streekplanzonering en de provinciale beleidsuitgangspunten zijn in dit bestemmingsplan verwerkt en op onderdelen aangescherpt. Desondanks heeft de provincie de mogelijkheid om door middel van een zogenaamde reactieve aanwijzing onderdelen van een bestemmingsplan niet

inwerking te laten treden. Voor de onderdelen van het bestemmingsplan waar een reactieve aanwijzing op is gegeven blijft het 'oude' bestemmingsplan van toepassing.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening benadrukt dat gemeenten ook een eigen beleidsvrijheid hebben voor zaken van lokaal niveau. Daarbij kan in specifieke situaties worden afgeweken van het provinciale beleid. Naarmate een eigen gemeentelijk beleid of een specifieke maatwerkoplossing sterker afwijkt van het provinciaal beleid, worden hogere eisen gesteld aan de onderbouwing van de door de gemeente gemaakte keuzes. Ontbreekt een goede onderbouwing van het beleid of een individuele beslissing, dan zal de provincie vasthouden aan de gangbare normen, met name in het landelijk gebied. De gemaakte ruimtelijke keuzes zijn in hoofdstuk 4 en 5 nader toegelicht.

Wat betreft het regionale en gemeentelijke niveau is met name het gemeentelijke structuurplan van belang voor het bestemmingsplan. De keuzes die de gemeente in het structuurplan heeft gemaakt, hebben een juridische vertaling gekregen in dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 en 5 is hier nader op ingegaan. Het gaat dan om onderwerpen als de geboden uitbreidingsmogelijkheden aan agrarische en niet-agrarische bedrijven, het toestaan van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, de mogelijkheden die in het kader van "ruimte voor ruimte" worden geboden en de ontwikkeling van recreatieve routes.

3. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

3.1 Bodem en geomorfologie

3.1.1 Huidige situatie



Ondergrond (c) Topografische Dienst Kadaster
Bodemkaart plangebied

Bodem

De bodemkundige ontwikkeling is bepaald door de geschiedenis van de Rijn en de Kromme Rijn. Bodemkundig heeft het Kromme Rijngebied de kenmerken van een oud rivierengebied; meer of minder zandige kleien, lichte accidenteringen en oude bochtige watergangen.

Tussen de oude beddingen van voormalige rivierlopen, de stroomruggen en de komgronden bestaat een verscheidenheid aan bodemtypen. Deze zijn gevormd door de destijds onbedijkte rivier met een grillig karakter en een zich voortdurend verplaatsende bedding.

De oude meandergeulen bestaan uit kalkloze poldervaaggronden van zavel en lichte klei. Langs de huidige loop van de Kromme Rijn ligt een nesvaaggrond van zavel en lichte klei. De bodem van de voormalige stroomruggen bestaat uit kalkloze ooivaaggronden. De huidige stroomruggen bestaan uit kalkhoudende ooivaaggronden van zware zavel en lichte klei. In het algemeen liggen de oeverafzettingen op komkleiafzettingen waarin de meandergordel zich in heeft ingesneden. De bodem in de kommen wordt gekenmerkt door een kalkloze poldervaaggrond van zware klei.

Geomorfologie

Het grondgebied van de gemeente Bunnik behoort geomorfologisch gezien tot het rivierengebied en is gedurende het Holoceen (de afgelopen 10.000 jaar) gevormd. Het is bijna volledig opgebouwd uit enkele, zich in de tijd opvolgende stroomruggen¹. Dat zijn achtereenvolgens:

- Werkhoven, actief tussen 3660 en 1430 voor Christus;
- Houten, actief van 1795 tot 560 voor Christus;
- Oudwulverbroek, actief tussen 930 voor Christus tot 85 jaar na Christus;
- Zeist, actief tussen 930 voor Christus en 345 na Christus;
- Kromme Rijn, actief tussen 1000 voor Christus tot 1122 na Christus, toen de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede werd afgedamd.

Van west naar oost kunnen meandergordels van circa 0,5 tot 1 km breedte worden onderscheiden met diverse restgeulen. Achtereenvolgens liggen van zuidwest naar noordoost de volgende meandergordels:

- Houten (1850-600 v Chr.);
- Werkhoven (3700-1500 v Chr.);
- Kromme Rijn (1050 v Chr. -1122 na Chr., huidige loop);
- Zeist (980 v. Chr.-295 na Chr.).

Het landschap wordt gekenmerkt door een complex van stroomgordelafzettingen met restgeulen van voormalige Rijntakken en relatief kleine komgebieden. De geulen zijn diep ingesneden in de onderliggende zandige pleistocene ondergrond. In de oever- en komafzettingen (gele en lichtgroene kleur) wordt de ondergrond gevormd door onverspoelde, fijnzandige eolische afzettingen van de Formatie van Twente.

De ruimtes tussen de stroomruggen zijn smal. Hier liggen de rivierkomvlaktes met enkele verspreide crevasse- (=oeverdoorbraak) afzettingen. De dikte van dit pakket Holocene afzettingen neemt in westelijke richting toe van 0 tot bijna 10 m. Het bestaat uit rivierafzettingen (klei en zand).

De oude bedding met oeverwallen (blauw) van de Kromme Rijn is de meest zichtbare aardvorm van het plangebied. Deze is met name ter hoogte van Nieuw-Amelisweerd en stroomopwaarts van Werkhoven zeer kenmerkend en maar beperkt aangetast.

Deze trajecten worden van regionaal belang geacht.

Andere oude stroombeddingen van de Rijn die nog goed herkenbaar zijn betreffen die van de Zeister en Houtense stroomrug. Die van het Zeister-systeem is bij de Niënhof gerestaureerd (nationaal belang). Ook de boogvormige gemeentegrens tussen Odijk en Driebergen markeert een oude meander van dit systeem (lokaal belang). De gemeentegrens met Houten ter hoogte van de Enghsloot is de middellijn van de oude loop van het Houtense systeem (actief tot 560 voor Christus). De oude (> 3500 jaar) lopen van het Werkhovense systeem zijn veel moeilijker zichtbaar en daarom niet onderscheiden.

Aardkundige waarden

De provincie Utrecht, de stichting Het Utrechts Landschap en de Stichting Aardkundige Waarden hebben in 2000 de Niënhof als aardkundig monument aangewezen. Het betreft een oude rivierbedding van de voorloper van de

¹ Berendsen, H.J.A. en E. Stouthamer, 2001: *Paleographic development of the Rhine-Meuse delta, The Netherlands; Koninklijke Van Gorcum, Assen.*

Kromme Rijn op de Niënhof (ten noorden van Bunnik). Het monument is in eigendom van de stichting Het Utrechts Landschap. Bij een Aardkundig Monument gaat het om een gebied of landschap waarin de ontwikkeling van de aarde over honderden, duizenden of zelfs tienduizenden jaren zichtbaar is.

3.1.2 Ontwikkelingen

Het gemeentelijke beleid is gericht op het handhaven c.q. versterken van de karakteristieken van hierboven genoemde bodemtypen. Dit betekent dat de verschillen in kenmerkend grondgebruik tussen de deelgebieden herkenbaar moeten blijven, hersteld of zelfs versterkt moeten worden. Ook de Nota Ruimte zet in op het herkenbaar houden van het landschap. Contrasten tussen openheid en geslotenheid moeten vergroot worden om de herkenbaarheid van de bodemtypen te verbeteren.

3.1.3 Aanbevelingen voor de planopzet vanuit bodem en geomorfologie

- 1) Bij het bieden van gebruiksmogelijkheden voor de gronden moet de geschiktheid van de grond betrokken worden.
- 2) De stroomrug en de ligging van de Kromme Rijn moet vanwege de landschappelijke kwaliteit herkenbaar blijven.
- 3) De gebieden met aardkundige waarden van regionaal en nationaal belang verdienen bescherming, dit geldt eveneens voor bijzondere geomorfologische en bodemkundige waarden en het aardkundig monument.

3.2 Water

3.2.1 Huidige situatie

Waterhuishouding

Watersysteem

Hydrologisch gezien behoort het noordoostelijke deel van het plangebied tot het systeem van de Utrechtse heuvelrug en het zuidwestelijk deel tot het systeem van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Het systeem van de Utrechtse heuvelrug reikt tot meer dan 200 m diep. In Bunnik ligt de westgrens ter hoogte van de Rijsbruggerwetering. De voeding van dit systeem in het inrijgebied (hogere zandgronden) bedraagt ca. 200 mm/jaar. De effectieve neerslag is echter groter, ca. 300 mm/jaar. Een belangrijk deel van het overschot aan effectieve neerslag wordt weggevangen door de pompstations. De onttrekking van pompstation Bunnik bedraagt ca. 1,5 miljoen m³/jaar, die van Vrumona 1 miljoen m³/jaar en van de Jong 0,1 miljoen m³/jaar.

Door de grondwateronttrekking maar ook door de veranderde inrichting van de Rijn/Lek² (met stuwen) en de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal (peil 0,4 m -NAP) is de kwel(flux) op de westflank van de heuvelrug danig verminderd³. Deze bedraagt nu alleen in het dal van de Kromme Rijn ter hoogte van Odijk meer dan 1 mm/dag⁴.

² *Grondwaterkaart van Nederland, Utrecht, 1978: TNO/DGW, Delft.*

³ *Grondwaterstromingsstelsels in Nederland, 1989; Min. LNV, Den Haag.*

⁴ *Gerretsen, M.L., 1994: Hydrologisch onderzoek Kromme Rijn; provincie Utrecht.*

Het systeem van het Amsterdam-Rijnkanaal wordt bepaald door infiltratie van regen en ingelaten oppervlaktewater en kwel aan het kanaal, waarvan het peil 3 à 4 m lager is dan het aangrenzende land. De infiltratie bedraagt (afhankelijk van de afstand tot het kanaal en de weerstand van de deklaag) 75 tot 300 mm/jaar.

Ontwatering

Het grootste deel van het grondgebied watert af op de Kromme Rijn, het zuidwestelijk deel op het Amsterdam-Rijnkanaal. Door de sterke wegzijging moet er ten behoeve van het handhaven van het peil, de doorspoeling in de zomer en beregening tegen nachtvorst, in het voorjaar water worden aangevoerd. Dat gebeurt door inlaat vanuit de Lek op de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede (139 miljoen m³ /jaar) en opmaling bij het gemaal Caspargouw aan het Amsterdam-Rijnkanaal (20 miljoen m³/jaar)⁵.

Grondwater

Het plangebied kende van nature een variabele grondwaterstand, variërend tussen 0 en 3 m onder maaiveld. De bodemgesteldheid was bepalend voor de verscheidenheid in grondwatertrappen. In 1122 is de Kromme Rijn afgedamd bij Wijk bij Duurstede.

Sinds de Middeleeuwen is getracht het grond- en oppervlaktewater te beheersen via waterstaatkundige maatregelen, zoals watergangen, gemalen en stuwen. Oorspronkelijk verliep de afwatering via de Kromme Rijn. Begin 20^e eeuw zijn hierin veranderingen opgetreden door zandwinning in het zomerbed van de Kromme Rijn en de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal met een waterpeil van 0,4 m +NAP. In de regel hebben de stroomruggonden een grondwatertrap VII en de komgronden een grondwatertrap III. Hiertussen liggen enkele overgangsgebieden met grondwatertrap V. De komgebieden zijn ontwaterd via een regelmatig watergangenstelsel met wetingen en sloten. Het betreft de Rijsbruggerwetering, Rietsloot, Goiren, Vlowijkerwetering, Enghsloot, Achter Rijn, Kattenveldsche Meer, Lubbersloot en de Oude Kromme Rijn. Enkele van deze watergangen zijn gelegen op de plek van oude restgeulen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt in het grootste deel van het gebied meer dan 40 cm beneden maaiveld (-mv): grondwatertrap VI en VII. Alleen in de kommen en het dal van de Kromme Rijn zijn de omstandigheden natter, te weten grondwatertrap II en III. Op de overgangen komt grondwatertrap V voor.

Waterbeheer

Het kwantitatieve en kwalitatieve beheer van het oppervlaktewater in het plangebied valt onder de verantwoording van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In het plangebied liggen verspreid enkele hoofdwatgangen. Daarnaast zijn er ook diverse ondergeschikte sloten die het water van één perceel afvoeren. Ook zijn er diverse primaire watergangen aanwezig die met name van belang zijn voor de waterbeheersing.

De primaire watergangen zijn bij het Hoogheemraadschap in beheer. De bepalingen die in de Keur van het Hoogheemraadschap zijn opgenomen, hebben tot doel de af- en aanvoer of berging van het op de bodem vrij aanwezige oppervlaktewater te bevorderen en de gewenste ontwatering te verkrijgen van de gronden die op dat oppervlaktewater afwateren.

⁵ *Waterbeheerplan 2003-2007; Stichtse Rijnlanden, Houten, 2002.*

Eigenaren van percelen die bij watergangen zijn gelegen moeten afrasteringen plaatsen om te voorkomen dat de oevers inzakken en de aan- en afvoer van het water wordt verhinderd. De verbodsbepalingen in de Keur voorkomen dat de aan- en afvoer van water wordt verhinderd. Zo is het door derden verboden de richting, vorm, afmeting of constructie van watergangen te veranderen, watergangen met elkaar in verbinding te brengen of watergangen te dempen. Het is verboden om houtbeplantingen aan te brengen, te hebben of te rooien. Dit moet voorkomen dat de stabiliteit van het profiel wordt aangetast, de aan- en afvoer, de berging of het onderhoud wordt verhinderd.

Langs de watergangen moeten onderhoudsstroken gemaakt kunnen worden. De stroken dienen zoveel mogelijk obstakelvrij te zijn. Aangezien strikte handhaving van deze zogenaamde keurstrook niet altijd mogelijk of noodzakelijk is, kan het hoogheemraadschap ontheffing verlenen van dit verbod.

Het is niet gewenst om de bescherming van de Keurstroken te regelen in het bestemmingsplan, om dubblures of tegenstrijdigheden met de Keur te voorkomen. Het is verboden de waterstand op een ander peil te houden dan voor het betreffende gebied door het bestuur van het hoogheemraadschap is vastgesteld. Wanneer geen nadelige effecten ontstaan voor de waterhuishoudkundige verzorging kan de waterstand tijdelijk op een ander peil worden gebracht.

In de gemeente Bunnik komen geen wateren met een scheepvaartfunctie voor. Over de Kromme Rijn loopt wel een kanoroute. Ruimtelijke ingrepen die de kanoroute zouden kunnen belemmeren, zoals het (re)construeren van duikers, bruggen, stuwen en de bouw van aanleg- en overstapplaatsen zijn niet zonder meer toegestaan. Deze ingrepen dienen altijd in overleg met het Hoogheemraadschap te gebeuren.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van een adequate wateraanvoer voor (met name) de beregening van de fruitboomgaarden, wordt water ingelaten vanuit de Kromme Rijn. De Kromme Rijn voldoet aan de KRW-normen. De oppervlaktewaterkwaliteit in het plangebied wordt verder negatief beïnvloed door diffuse bronnen vanuit de landbouw en puntbronnen, zoals overstorten en lozingen (afvalwater, effluent). Op verschillende meetpunten voldoet de waterkwaliteit niet aan de mtr-waarden (mtr = maximaal toelaatbaar risico).

Schoon water wordt uit de Langbroekerwetering in de Kromme Rijn ingelaten. Die inlaat is gericht op het ontwikkelen van de schoonwaterlandgoederenzone. Het bleek niet haalbaar die zone verder te ontwikkelen. Verdere maatregelen om die zone te ontwikkelen worden daarom voorlopig niet genomen.

In het plangebied dient aandacht te zijn voor het terugdringen van de PAK's, DDT en PCB⁶. De gebieden rond Oudewulverbroek en Beverweert zijn waardevol vanwege hun bijzondere kwelvegetatie. De daar aanwezige kwel is van voldoende kwaliteit om deze waardevolle vegetatie in stand te houden.

Grondwaterbeschermingsgebied

Ten zuiden van de kern Bunnik bevindt zich een drinkwaterwinlocatie. Het intrekgebied van de put van 'Hydron' (waterwingebied, grondwaterbescher-

⁶ PAK: PolyAromatische Koolwaterstoffen; DDT: niet meer toegestaan bestrijdingsmiddel; PCB: PolyChloorBenzeen

mingsgebied en de 100-jaarszone) is van regionaal belang ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Om ervoor te zorgen dat het grondwater zonder ingrijpende en kostbare zuivering duurzaam kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater, is bij de drinkwaterwinlocatie een grondwaterbeschermingsgebied opgenomen.

Daaromheen is een 100- jaars aandachtszone opgenomen.

Het drinkwaterbedrijf had in 1994 een vergunning voor de onttrekking van 1 - 4 miljoen m³ water per jaar. Naast deze drinkwaterwinning zijn nog twee bedrijven aanwezig die grote hoeveelheden ter plekke aan het grondwater onttrekken. Vrumona (frisdrankenproducent) heeft een vergunning voor onttrekking van 0,5 - 1 miljoen m³ per jaar. Het bedrijf de Jong heeft een vergunning tot maximaal 0,1 miljoen m³ per jaar. (Beheerplan Grondwaterkwantiteit, provincie Utrecht).

Binnen het waterwingebied geldt dat de meeste bodembedreigende activiteiten en inrichtingen absoluut verboden zijn. Voor grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat slechts bepaalde inrichtingen verboden zijn. Dat zijn dan vooral inrichtingen in de zin van de Wet Milieubeheer, met een verhoogde kans op bodemverontreiniging.

Andere bedrijven, die op zichzelf geen verhoogde kans op bodemverontreiniging met zich meebrengen, kunnen in het grondwaterbeschermingsgebied geen ondergrondse aardolietanks en collectieve mestopslag realiseren. Zonder ontheffing is ook de aanleg van infrastructuur of parkeerplaatsen in het grondwaterbeschermingsgebied verboden.

De beschermende regeling voor waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden is opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Utrecht (PMV). Een beschermende regeling opnemen in het bestemmingsplan is daarmee niet nodig. Wel is het gewenst om in het bestemmingsplan melding te maken van de reikwijdte van de PMV.

Waterzuivering

In Bunnik is, buiten het plangebied, een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig. De invloedssfeer van de geluids- en stankcontour reikt tot in het plangebied, maar behoeft geen regeling in het bestemmingsplan.

3.2.2 Toekomstige ontwikkelingen

Tegengaan verdroging

Eén van de speerpunten in het waterbeleid is het tegengaan van de verdroging. Om dit te bewerkstelligen is een Taskforce Verdroging ingesteld.

De Taskforce Verdroging bestaat uit bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers van het rijk, de provincies, de waterschappen, terreinbeheerders, landbouworganisatie en drinkwaterbedrijven.

De werkgroep heeft advies uitgebracht om de aanpak van de verdroging van natuur uit de impasse te halen en herstel van de natte natuur te bereiken.

Het advies bestaat uit drie kernpunten:

1. Het advies is om tot 2015 alle aandacht en energie te richten op een beperkt aantal verdroogde gebieden (de TOP-gebieden). Alleen op deze manier komt er beweging in de aanpak van de verdroging in die gebieden

en kan de verdroging werkelijk worden opgelost. In het verleden zijn steeds meestal slechts beperkte resultaten bereikt per gebied. Door concentratie op een beperkter aantal kan een groter herstel van de natuur bereikt worden.

2. Vooral de provincie is aan zet om voor deze gebieden afspraken te maken met betrokken organisaties (vooral waterschappen, natuurterreinbeheerders). Duidelijk moet worden afgesproken wat ieders rol is bij de aanpak van de projecten.
3. De Taskforce stelt dat het noodzakelijk is om essentiële landbouwpercelen op tijd te verwerven om de benodigde maatregelen te kunnen treffen of om tot overeenstemming te komen met de eigenaar. DLG en provincie moeten hiervoor actief aan de gang.

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op basis van het advies in december 2006 een TOP-lijst van verdroogde gebieden vastgesteld. Voor het plangebied is met name het TOP-gebied Langbroekerwetering van belang (1324 ha verdroogd oppervlak). De provincie is bezig om samen met de overige Utrechtse partijen die bij verdroging betrokken zijn het advies van de Taskforce in haar eigen aanpak te verwerken. De eerste projecten zijn al opgestart volgens de nieuwe aanpak.

Uitvoering watergebiedsplannen en landinrichtingsplannen

In de watergebiedsplannen zijn tal van maatregelen geformuleerd om het watersysteem te verbeteren. Het gaat daarbij onder andere om:

- het verbeteren van de watervoorziening ten behoeve van natuurgebieden;
- het verbeteren van de watervoorziening ten tijde van nachtvorstbestrijding;
- het oplossen van wateroverlastproblemen;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het verbeteren van de ecologie (aanleg natuurvriendelijke oevers en vispassages);
- en het verbeteren van het watersysteem (verplaatsen en/of vervangen van gemalen; vergroten capaciteit van gemalen, graven van nieuwe (hoofd)watergangen, verbreden van bestaande watergangen).

Zoals in paragraaf 2.4.2 is opgenomen, vindt de komende periode ook de uitvoering van een drietal landinrichtingsplannen plaats. Maatregelen die in de landinrichtingsplannen zijn geformuleerd, zijn bijvoorbeeld de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

3.2.3 Aanbevelingen voor de planopzet vanuit water

- 1) Het waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied dienen in het bestemmingsplan beschermd te worden.
- 2) De 100-jaars aandachtszone van de waterwinning in Bunnik heeft in het bestemmingsplan geen bescherming.
- 3) Het bestemmingsplan dient aan te sluiten bij de provinciale milieuverordening (PMV). Dit betekent onder andere dat in het grondwaterbeschermingsgebied intensieve vormen van landgebruik, zoals de boomteelt, fruitteelt en overige teelten die het grondwater onevenredig negatief zouden kunnen beïnvloeden, niet rechtsreeks zouden moeten worden toegelaten.

- 4) Het bestemmingsplan dient rekening te houden met de waterafhankelijke natuur (de centrale delen van het Oudwulverbroek en de laagste delen achter Beverweert).
- 5) Werken en werkzaamheden met invloed op de waterhuishouding moeten vergunningplichtig (middels omgevingsvergunning) worden gemaakt.
- 6) De hoofdwatgangen hebben een belangrijke functie ten behoeve van de ontwatering; deze dienen overeenkomstig hun functie te worden bestemd, voor kleinere watgangen ontbreekt deze noodzaak.

3.3 Landschap

3.3.1 Huidige situatie

Het landschap in de gemeente Bunnik is in het verleden ontstaan door agrarische activiteiten en het oprichten van verdedigingswerken. Belangrijke uitgangspunten waren de bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie voor de landbouw. De ligging aan de noordgrens van het Romeinse Rijk en aan de oostzijde van de Randstad had grote invloed op het oprichten van de verdedigingswerken. Deze paragraaf gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het landschap en geeft tevens een actuele beschrijving van het huidige landschap.

Occupatiegeschiedenis

In de Romeinse tijd fungeert de meandergordel van de Kromme Rijn als hoofdafvoer van het Utrechtse stroomstelsel van de Rijn. Het plangebied was op dat moment niet bedijkt, waardoor het regelmatig onder water stond en veel klei- en zandafzettingen plaatsvonden.

De Kromme Rijn fungeerde enige honderden jaren als fysieke begrenzing van het Romeinse Rijk: de Limes. Deze grens diende beschermd te worden, onder andere door forten (castella) die met elkaar verbonden waren door een weg (de Limes-weg).

Eén van die forten, Castellum Fectio, is gelegen in het plangebied. (direct ten westen van Fort Vechten). Historisch gezien is het tracé van deze weg van groot belang. De exacte ligging daarvan is nog niet aangetoond.

Aan de periode van zand- en kleiafzettingen is omstreeks het begin van de Middeleeuwen door bedijkingen een einde gekomen. In de 12^e eeuw werd de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede afgedamd, waardoor de kans op overstromingen afnam. Hierop volgend is een bodemvormend proces begonnen. Al in de Vroege Middeleeuwen ontstaan de eerste nederzettingen van de dorpskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven langs de oevers van de Kromme Rijn. Het zijn alle drie esdorpen met een gemeenschappelijke centraal gelegen brink. In de Late Middeleeuwen groeien de dorpskernen. Rondom de kernen ontstonden open dorpsengens. De belangrijkste wegen lagen of parallel aan de Kromme Rijn, of dwars daarop. De Achterdijk ontsloot al vroeg de meer zuidelijk gelegen gronden.

De grote vruchtbaarheid van de grond en de vele overgangen in bodemtypen hebben veel gemengde bedrijven doen ontstaan, die vrij kleinschalig van opzet waren. De zavelige stroomruggronden, zowel langs de Kromme Rijn als ten zuiden van de Achterdijk, waren rond 1900 voor een groot deel in gebruik

als akkers. Rondom de oude dorpskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven lagen veel hoogstamfruitboomgaarden. De zavelige grond was hier zeer geschikt voor. De vochtige komgronden werden vooral gebruikt als hooi- en weilanden voor vee. De overgangsgonden zijn door de tijd heen wisselend gebruikt.

Vanaf de 14^e eeuw werden in de van nature minder geschikte kom- en oevergebieden versterkte huizen en kastelen gebouwd, waarbij de verdedigende functie bepalend is geweest voor de locatiekeuze. De landgoederen langs de Kromme Rijn (Oud en Nieuw Amelisweerd, Rhijnauwen, Niënhof, Wulperhorst en Beverweert) vormden fraaie landschappelijke structuren in dit rivierenlandschap. Meer zuidelijk lagen enkele langgerekte bossen.

Vanaf circa de tweede helft van de 20^e eeuw hebben de agrarische bedrijven zich meer gespecialiseerd in veeteelt, fruitteelt of akkerbouw. Dit ging vaak gepaard met schaalvergroting van de opstallen en percelen en een hogere mate van mechanisatie. De bedrijvigheid is voornamelijk grondgebonden gebleven. De grondgebonden veeteeltbedrijven dragen bij aan de landschappelijke beleving.

Kenmerkende landschapstypen

Er zijn drie typen landschappen onderscheiden die allen deel uitmaken van het stroomruggen- en kommenlandschap van de Kromme Rijn, zoals ook beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het landschapstype van het LOP omvat het gehele plangebied. Omdat er binnen dit landschap wel verschillen aanwezig zijn, die een verschillende aanpak vergen, is een nader onderscheid gemaakt.

In het onderstaande zijn de drie landschapstypen en hun kenmerken beschreven:

Kromme Rijn en oeverwallen

Met dit landschapstype wordt de rivier de Kromme Rijn en de direct aangrenzende oeverwal bedoeld. Het betreft een landschap waarin, als gevolg van door de eeuwen heen wijzigen van de loop van de rivier en zijn voormalige zijarmen, aardig wat hoogteverschillen (reliëf) aanwezig zijn. Dit gaat gepaard met een afwisseling van drogere en nattere omstandigheden, specifieke natuurwaarden en een gevarieerd landschapsbeeld.

Ook de forten tussen Bunnik en Utrecht en het landschap hieromheen wordt gerekend tot het Kromme Rijngebied.

De kavelstructuur is, als gevolg van de krommingen in de loop van de Rijn, onregelmatig van vorm. Het is een agrarische landschap met een afwisseling van weidebouw op de langere delen en fruitteelt en kleinschalige akkerbouw op de hogere en zandige oeverwalgronden.

Voor het overige is het landschap vrij open, met langs de oevers van de Kromme Rijn wat natuurlijker beplantingen en vrij veel landschapselementen



*Uitsnede luchtfoto, voorbeeld landschapstype
'Kromme Rijn en oeverwallen'*

in het landschap ten westen van Bunnik, omgeving forten. Het landschap van de Kromme Rijn is door deze afwisseling voor recreatie attractief.

Te beschermen waarden zijn : bodemreliëf, kwetsbare waterhuishouding, kavelstructuur, landschapselementen.

Stroomgordel

De verder van de Kromme Rijn gelegen stroomruggen liggen op de overgang naar de kleiiger komgebieden. Het is een van oudsher overwegend agrarisch landschap met ontginningslinten en een vrij regelmatige gestrekte verkaveling, zoals ook in de komgebieden. Het landschap is vlakker dan de gronden langs de Kromme Rijn, maar kent ook een afwisseling van open en meer besloten terreinen door de aanwezigheid van bosschages, fruitteelt en lintbebouwing. Het landschap herbergt geen bijzondere te beschermen waarden anders dan het halfopen landschapsbeeld door de aanwezigheid van enkele landschapselementen, langs kavelgrenzen of sloten.



Uitsnede luchtfoto, voorbeeld landschapstype 'Stroomgordel'

Voor de groter aaneengesloten gebieden (zowel stroomruggen en kommen) is een meer open landschapsbeeld het kenmerk, waarvan met name weidevogels profiteren. Het zijn dan met name de lagere gronden die voor deze soort van waarde zijn. Bij de afweging van aanlegvergunningen zou hiermee rekening moeten worden gehouden.

Een deel van het open gebied is daarbij gelegen in primair agrarisch gebied, hier wordt alleen de openheid beschermd ('Agrarisch'). In de gebieden met de bestemmingen 'Agrarisch met waarde - Landschap', wordt ook de waarde die de gebieden hebben voor weidevogels beschermd. Ook de waterhuishouding speelt hierin een belangrijke rol.

Te beschermen waarden zijn: landschapselementen, (half) openheid, bodemreliëf, weidevogelgebied in delen van het plangebied.

Kom

Enkele gebieden binnen het oeverwallen en kommen landschap is dermate laaggelegen dat sprake is van ondiepe grondwaterstanden en in een enkel geval ook kwel. In het LOP komen deze gebieden voor: 'kwelgebied' op de kaart voor ruimtelijke kwaliteiten en op de Visiekaart als 'aanleggen / herstellen kavelgrensbeplantingen in zoekzones natte komgebieden'.

Deze gebieden bezitten veel potentie voor natuur en landschapswaarden die aan water en beplantingen zijn gekoppeld. In deze gebieden komen wat kavelgrensbeplantingen voor zoals wilgenrijen langs waterlopen. De landschappelijke en de natuurwaarden zouden ter plaatse sterk gediend zijn bij de aanplant van meer van dergelijke beplantingen, met andere woorden; meer kavelgrensbeplantingen zijn gewenst.

Te beschermen waarden zijn: kwetsbare waterhuishouding, landschapselementen, lage en vlakke ligging gronden.

Waardering landschap

Op nationaal niveau is erkend dat het landschap van de gemeente Bunnik bijzondere waarden heeft. Het plangebied maakt onderdeel uit van de in de Nota Ruimte aangewezen Nationale Landschappen Rivierengebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie. In paragraaf 3.4 'Cultuurhistorie en archeologie' wordt hier nader op ingegaan.



Uitsnede luchtfoto, voorbeeld landschapstype 'Krom'

Het gebied van de Langbroekerwetering wordt beschouwd als een bijzonder fraai landschappelijk gebied met een Middeleeuws ontginningspatroon. Voor dit gebied is een intergemeentelijk beeldkwaliteitplan opgesteld, het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+.

Verstedelijking en infrastructuur

Ten zuiden van Bunnik is, min of meer parallel aan de spoorlijn Utrecht-Arnhem, de autosnelweg A12 aangelegd. Deze doorsnijdt het plangebied en heeft tot gevolg gehad dat de zuidkant van Bunnik zich heeft ontwikkeld tot een stedelijk gebied met bedrijven en kantoren, die als zichtlocaties langs de snelweg liggen. Deze bebouwing is door haar hoogte van veraf in het open landschap zichtbaar. Odijk en Werkhoven zijn gegroeid, maar hebben de dorps sfeer behouden. Houten is als groeikern zeer sterk gegroeid en vormt dan ook voor een deel de zuidelijke begrenzing van de gemeente Bunnik. Aan de noordzijde is de bebouwing van Utrecht, de Uithof en Zeist tot op circa 1,5 km genaderd van de gemeente Bunnik. De groengordel die zich nog bevindt tussen de Uithof en Houten enerzijds en het plangebied anderzijds, ligt overwegend binnen het plangebied en functioneert als landschappelijke en recreatieve bufferzone. Opvallend is dat, op de A12 na, de wegenstructuur van het gebied de laatste 100 jaar nauwelijks is gewijzigd.

Verspreide bebouwing

De eerste bebouwing stond vooral in de omgeving van de Kromme Rijn. Dit gebied was van nature droger en vormde een belangrijke transportader. De oude dorpskernen zijn tot dorpen ontwikkeld, waarvan Bunnik (circa 6.700 inwoners) en Odijk (circa 5.200 inwoners) de grootste zijn. In de 20^e eeuw is er veel verspreide bebouwing in het buitengebied ontstaan langs nagenoeg alle wegen, zoals de Achterdijk, Werkhovenseweg, het Oostromsdijkje en de Burgweg.

3.3.2 Toekomstige ontwikkelingen

In de toekomst zijn diverse kansen en bedreigingen voor het landschap te signaleren. Enerzijds kan door een toename van de bebouwing ("verstening") het landschap verder verdicht raken. Door een zorgvuldige landschappelijke situering (binnen verkavelingsstructuur, vrijhouden zichtlijnen) en inpassing

(met gebiedseigen beplanting) kunnen de nadelige landschappelijke gevolgen van verstening geminimaliseerd worden. Daarnaast zal door een dalend aantal agrarische bedrijven de agrarische bebouwing vrijkomen voor een ander gebruik. Deze nieuwe functies voorkomen dat de vrijkomende agrarische bebouwing in verval raakt, maar kunnen daarentegen ook voor een verrommeling van het landschap zorgen door bijvoorbeeld buitenopslag of reclame-uitingen.

Het bestemmingsplan kan een bijdrage leveren aan de sanering van overtollige gebouwen in het buitengebied door een regeling als "ruimte voor ruimte" in het bestemmingsplan op te nemen. Bij "ruimte voor ruimte" mag in ruil voor de sloop van gebouwen, een nieuwe woning worden opgericht. Er moet dan wel sprake zijn van een "kwaliteitsverbetering". In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Daarnaast liggen er in de toekomst ook kansen voor landschapsontwikkeling, bijvoorbeeld binnen de landinrichtingsprojecten of als uitwerking van Panorama Krayenhoff.

3.3.3 Aanbevelingen voor de planopzet vanuit landschap

- 1) Waardevolle landschappelijke structuren (zoals oude stroomgordels, restgeulen van de Kromme Rijn, landgoederen, lanen) worden in het bestemmingsplan beschermd.
- 2) Het bestemmingsplan dient er zorg voor te dragen dat de belangen van het landschap worden betrokken bij nieuw op te richten bebouwing en bij de functiewijziging van vrijkomende agrarische bedrijven.
- 3) Uitbreiding van (agrarische) bedrijven dient landschappelijk te worden ingepast.
- 4) De "ruimte voor ruimte"-regeling kan bijdragen aan de sanering van overtollige bedrijfsgebouwen in het plangebied.
- 5) Het bestemmingsplan dient landschapsontwikkeling ter plaatse van de forten en landgoederen mogelijk te maken.
- 6) Clustering van bebouwing.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Huidige situatie

Historie

Het plangebied is bijzonder vanwege zijn lange geschiedenis als strategische bewoningsplaats. Sinds de IJzertijd is het gebied bewoond. Tot de oudste bewoningssporen in de gemeente behoort een stenen bijl uit de periode Neolithicumbronstijd (5300-2100 v. Chr.), gevonden ter plekke van het Rijksbeschermd archeologisch monument Castellum Fectio. In de periode daarna vormde het plangebied de noordgrens van het Romeinse Rijk. De begrenzing daarvan werd gevormd door de (oude ligging) van de Kromme Rijn en verdedigingsweg, Limes geheten. Bekend is Castellum Fectio, dat als nederzetting is opgericht om de grens van het rijk te verdedigen. Zowel van de IJzertijd als de Romeinse tijd zijn alleen nog sporen in de bodem aanwezig.

Gedurende de Middeleeuwen werd het plangebied agrarisch gebruikt, maar ontstonden ter verdediging van de bewoners versterkte huizen in het

plangebied. Een relict uit die tijd is het versterkte huis Weerdenburg, gelegen nabij Werkhoven. Naast Weerdenburg zijn echter nog andere versterkte huizen in het gebied aanwezig geweest. Bekend zijn nog het huis 'Ten Vene' (nabij Beverweert) en Rijsenburg (net buiten het plangebied). Hiervan is echter niets meer terug te vinden.

Uit de late middeleeuwen stammen ook de landgoederen Rijnauwen, Oud-Amelisweerd, Nieuw Amelisweerd en Beverweert, die zijn opgericht als buitenplaats voor rijkere bewoners uit de stad. De sporen die de middeleeuwen hebben achtergelaten zijn zowel waarneembaar in de vorm van gebouwen en het landschap, als in de bodem in de vorm van archeologische sporen.

Archeologie

Zoals genoemd is per 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) een feit. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf 1 september 2007 bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

In dit kader is in opdracht van de gemeente Bunnik door archeologisch adviesbureau Vestigia in 2008 een archeologische inventarisatie gemaakt van het buitengebied (Archeologische waarden- en beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik).

In 2010 heeft een actualisering en gedeeltelijke herziening van dit onderzoek plaatsgevonden. Hierop is het rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' opgesteld, dat de basis vormt voor de bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Dit rapport is op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik.

Aan de hand van landschappelijke, bodemkundige, historisch-geografische en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen voor de gehele gemeente Bunnik opgesteld.

Onderscheid wordt gemaakt in:

1. De wettelijk beschermde archeologische monumenten;
2. gebied of terrein van archeologische waarde;
3. gebied of terrein met hoge archeologische verwachting;
4. gebied of terrein met gematigde archeologische verwachting;
5. gebied of terrein met lage archeologische verwachting of zonder behoudenswaardig bodemarchief.

Ad 1. Wettelijk beschermd archeologisch monument

Archeologische resten die vanuit nationaal oogpunt behouden dienen te blijven en derhalve als monument beschermd zijn ingevolge art.3 van de Monumentenwet of waar deze wordt voorbereid. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemverstorende activiteiten, tenzij de Minister van OCW hiervoor vooraf vergunning verleent.

Ad 2. Gebied of terrein van archeologische waarde

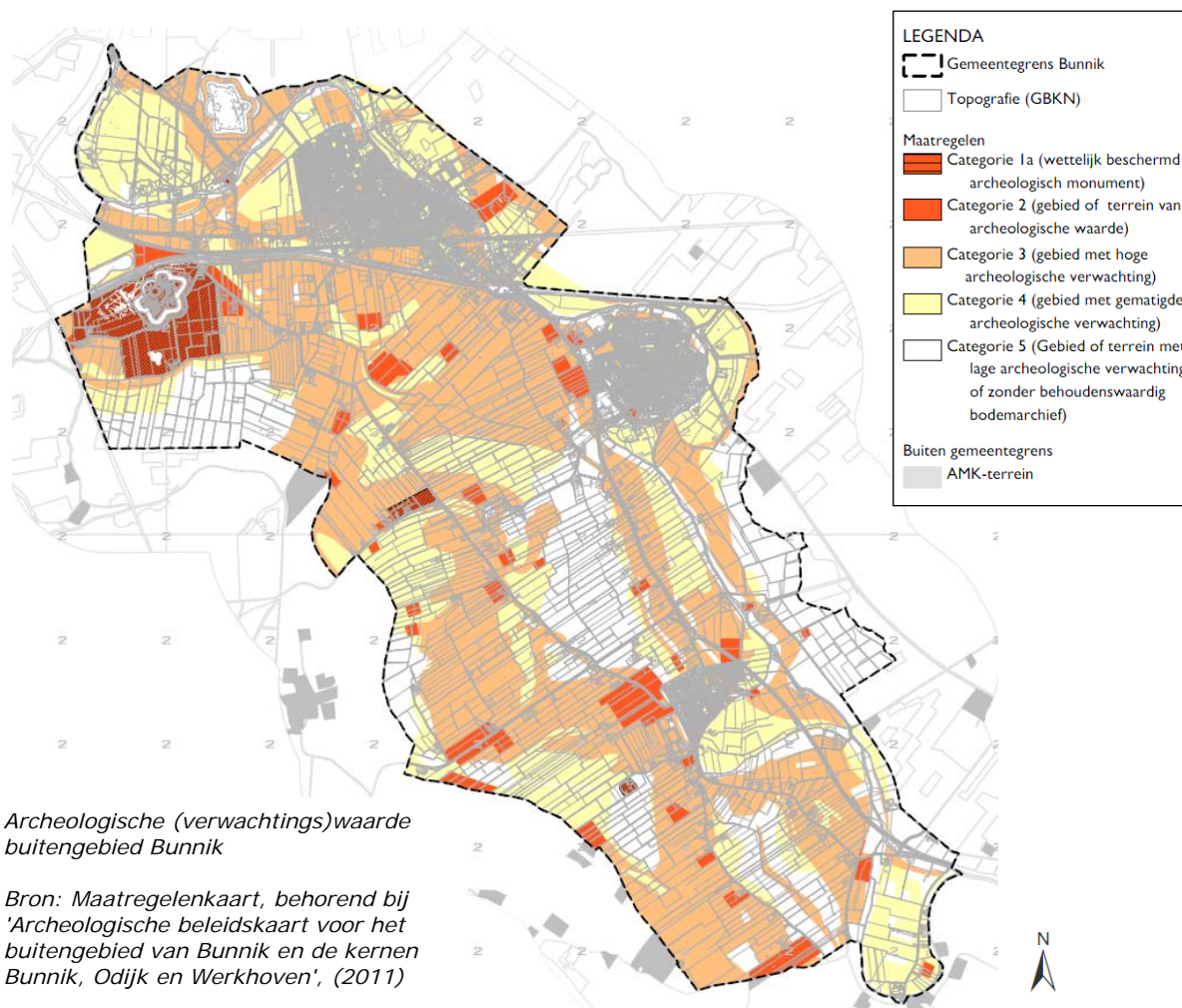
In eerdere onderzoeken is reeds aangetoond dat in deze zones hoge concentraties archeologische resten voorkomen, die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden.

Ad 3. Gebied met een hoge archeologische verwachting

In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.

Ad 4. Gebied met een gematigde archeologische verwachting

In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting veelal geschikt voor bewoning, echter de conserveringsomstandigheden zijn minder gunstig. In deze gebieden is de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting.



Archeologische (verwachtings)waarde buitengebied Bunnik

Bron: Maatregelenkaart, behorend bij 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven', (2011)

Ad 5. Gebied of terrein lage archeologische verwachting of waar geen behoudenswaardig bodemarchief (meer) aanwezig is

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Hieronder vallen tevens de gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van saneringen, ontgrondingen, onderkelderingen en zware funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. In bijgaande figuur is een overzicht van de archeologische (verwachtings)waarde in het buitengebied van de gemeente Bunnik weergegeven.

In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op de bescherming van de archeologische waarden en de doorwerking in de regels en op de verbeelding.

Verkavelings-, water- en wegenstructuur

De onregelmatige blokverkaveling van de stroomruggen dateert vooral uit de Vroege Middeleeuwen. De regelmatige slagenverkaveling van de komgebieden dateert vooral uit de Late Middeleeuwen.

Het patroon van natuurlijke waterlopen heeft de basis gevormd voor het huidige afwateringsstelsel. Oude natuurlijke (deels vergraven) waterlopen zijn de Kromme Rijn, het

Werkhovense Meer, de Broeksloot, de Rijsbruggerwetering, de Houtense Leesloot en de Rietsloot. De Hakswetering en de Langbroekerwetering zijn in de Late Middeleeuwen gegraven waterlopen.

De eerste wegen werden op de stroomruggen en oeverwallen aangelegd en rond de oude bouwlandcomplexen (Achterdijk, Koningslaan, Provinciale weg en Zeisterweg). Van jongere datum zijn de wegen in de komgebieden, vaak dwars op die van de stroomruggen (Burgweg en Oostromsdijkje). Op grond van archeologische vondsten is verondersteld dat ter hoogte van de Achterdijk en de Hollendewagenweg al in de IJzertijd en Romeinse tijd wegen moeten hebben gelopen, maar hier zijn geen resten van gevonden.

Langs de Kromme Rijn loopt een jaagpad. Een jaagpad is een pad langs een kanaal of rivier dat vroeger werd gebruikt om schepen, gewoonlijk vrachtschepen, als de wind niet gunstig was, vooruit te trekken. Dit voorttrekken werd jagen genoemd. Het jaagpad langs de Kromme Rijn is omgevormd tot fiets- en/of wandelpad.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

In de 19^e eeuw is de Nieuwe Hollandse Waterlinie ontstaan. Met de aanleg van deze linie werd in 1815 begonnen en is gestopt vlak voor de aanvang van de Tweede Wereldoorlog. De Nieuwe Hollandse Waterlinie strekt zich uit van de voormalige Zuiderzee bij Muiden tot aan de Biesbosch. Met een lengte van zo'n 85 km en een breedte tot 5 km, vormde De Linie een militaire verdedigingslinie rond de steden van Holland: Muiden, Utrecht, Vreeswijk, Gorinchem.

De linie bestond uit een zone die onder water kon worden gezet, verdedigingswerken (forten) op de hoger gelegen terreingedeeltes en objecten zoals sluizen, dijken, waterlopen, etc. Rondom de forten lagen zogenaamde 'Verboden Kringen', waar ten behoeve van een vrij schootsveld bouwbeperkingen golden. Zo mochten huizen alleen van hout worden

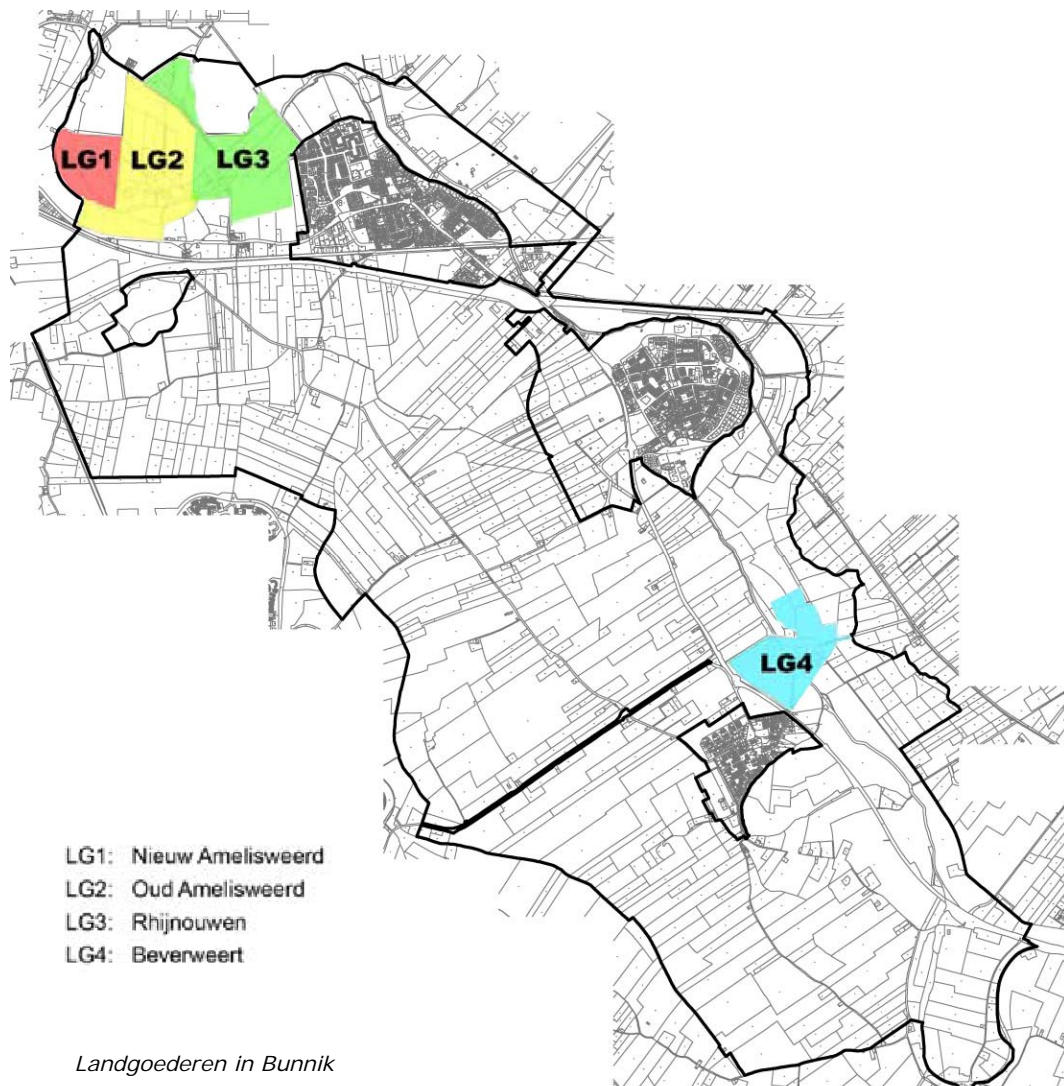
gebouwd. Tussen 1914 en 1918 werden ter aanvulling op de forten kleine betonnen schuilplaatsen (kazematten) gebouwd.

Verscholen tussen het groen ligt het grootste vestingswerk van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: het fort bij Rijnouwen. Door zijn bouwstijl en gaafheid is het fort historisch gezien uniek. Maar ook als natuurgebied is het van grote waarde. Het fort is te bezichtigen tijdens rondleidingen.

Landgoederen en buitenplaatsen

In de Nieuwe Tijd zijn langs de Kromme Rijn buitenplaatsen aangelegd op locaties van middeleeuwse kastelen, hofsteden, uithoven en boerderijen. De landgoederen Oud- en Nieuw Amelisweerd, Rijnouwen en Beverweert zijn ontstaan ter plaatse van voormalige kastelen. In bijgaande figuur, met toelichting, wordt nader ingegaan op de geschiedenis en achtergrond van deze landgoederen.

Buitenplaats Wulperhorst komt voort uit een Middeleeuwse boerderij. Landgoed de Niënhof was in de Middeleeuwen een uithof van de abdij 'Oostbroek'. De buitenplaatsen werden voorzien van uitgebreide landschapsparken, lanenstelsels en waterpartijen. De Niënhof en Wulperhorst bevinden zich deels buiten de gemeente Bunnik.



Toelichting behorend bij figuur:

AMELISWEERD

Amelisweerd is een landgoed ten oosten van de stad Utrecht. Het landgoed ligt aan de Kromme Rijn tussen Utrecht en Bunnik en grenst aan het landgoed Rhijnauwen. Amelisweerd is ontstaan in 1224 toen ridder Amelius uten Werde het waard in leen kreeg van het kapittel van Oud-Munster en er een ridderhofstad bouwde. De naam Amelisweerd is een verbastering van Amli(u)s' waard of Ameliswaard.

Bij het overlijden van Amelius uten Werde werd het landgoed door zijn zonen in drie delen opgesplitst. Twee delen vormen het huidige Oud-Amelisweerd en het derde deel vormt Nieuw-Amelisweerd. Het landgoed Oud-Amelisweerd werd vervolgens in 1537 officieel erkend als ridderhofstad. Nieuw-Amelisweerd werd in 1538 officieel erkend als ridderhofstad, een eerste vermelding van deze ridderhofstad was in het jaar 1350 als Groenewoude.

In 1761 kreeg Baron Gerard Godard Taets van Amerongen het landgoed in leen van zijn vader. Taets van Amerongen liet een brug over de Kromme Rijn aanleggen en herstructureerde het landgoed tot een park met uitgebreide tuinen. Deze structuur is tegenwoordig nog terug te vinden in het landgoed. Van 1808 tot 1810 was heel Amelisweerd in het bezit van koning Lodewijk Napoleon Bonaparte. Lodewijk Napoleon was van plan van het landgoed de koninklijke residentie te maken, zelf zou hij op Oud-Amelisweerd gaan wonen terwijl zijn manschappen op Nieuw-Amelisweerd zouden komen te wonen.

In 1951 kwam het landgoed Oud-Amelisweerd in handen van de gemeente Utrecht. Zij kocht het landgoed, inclusief de pachtboerderijen Zonnewijzer en Willegenburg van de familie Bosch van Drakenstein. De gemeente krijgt in 1963 ook Nieuw-Amelisweerd in haar bezit.

Een groep krakers kraakte het landhuis Nieuw-Amelisweerd in 1971. In 1984 is het landgoed gerestaureerd door architect dr. ir. E.J. Hoogenberk op initiatief van de oorspronkelijke krakers. Het huis wordt tegenwoordig nog bewoond en telt 17 appartementen.

In 1986 werd de A27 dwars door het westelijke deel van Amelisweerd aangelegd. Protesten hebben weten te bereiken dat de kapbreedte voor de nieuwe weg versmald werd van 175 m tot 55 m.

Tegenwoordig wordt Oud-Amelisweerd beheerd door het Centraal Museum. Het landhuis wordt op Open Monumentendag opgesteld en daarnaast ook gebruikt voor exposities. Beide landgoederen zijn vrij te bezoeken en er is een bezoekerscentrum en restaurant gevestigd in het oude koetshuis naast het landhuis Oud-Amelisweerd. Het huis Nieuw-Amelisweerd is bewoond en niet toegankelijk voor het publiek.

RHIJNAUWEN

Het huis of kasteel Rhijnauwen is gelegen op de rechteroever van de Kromme Rijn, ongeveer 2 km ten westen van Bunnik. In het tegenwoordig 18e-eeuwse landhuis zijn aan de achter- en linkerzijde delen van een ouder huis te zien, dat hier eerder moet hebben gestaan. Het huis vormt het middelpunt van een uitgestrekt, drukbezocht landgoed, waarover gewandeld kan worden door karakteristieke lanen. Sinds 1933 is in het landhuis een jeugdherberg gevestigd; dit is de oudste jeugdherberg van Nederland. Dicht bij de jeugdherberg staat Theehuis Rhijnauwen, een van de grootste trekpleisters van het gebied.

De naam Rhijnauwen is waarschijnlijk afgeleid van auen, een oud woord voor de natte weidegronden langs de Rijn. Het landgoed stamt waarschijnlijk uit de 13e eeuw. Een eerste vermelding van de ridderhofstad Rhijnauwen stamt uit het jaar 1212. Het Huis was in de eerste helft van de 14e eeuw in eigendom van het geslacht Van Lichtenberg. Deze familie was destijds een van de machtigste families van Utrecht en bezat tevens Groot Lichtenberg, dat gelegen was op een plek die tegenwoordig deel uitmaakt van het stadhuis van Utrecht. Rhijnauwen werd in 1536 officieel erkend als ridderhofstad.

Na het huwelijk van Aleydt van Lichtenberg en Johan van Renesse kwam het landhuis in de handen van het Zeeuwse geslacht Renesse. In 1449 werden de broers Frederik en Johan Renesse na de overwinning van Rudolf van Diepholt op Zweder van Culemborg verbannen, en in 1450 werd het huis Rhijnauwen in brand gestoken. Hierna wisselde het landhuis nog enkele malen van eigenaar.

De laatste particuliere bezitter van het huis Rhijnauwen was de familie Strick van Linschoten die Rhijnauwen in 1773 kocht. In 1919 werd het landgoed gekocht door de gemeente Utrecht. De toenmalige bewoonster, de douairière Strick van Linschoten mocht er blijven wonen tot aan het einde van haar leven. Op 1 april 1933 werd Rhijnauwen verhuurd aan de jeugdherbergstichting waarmee het gebouw zijn huidige bestemming kreeg.

Hoe het huis er oorspronkelijk heeft uitgezien, is onbekend. Waarschijnlijk is het een soort donjon geweest, omgeven door een gracht met in de buurt een boerderij. In 1450 is dit gebouw door brand verwoest. Resten ervan zijn nog te zien in de oostgevel en de zuidgevel. In de loop van de 15e eeuw is op de fundamenten een nieuw huis gebouwd. In het midden van de 16e eeuw heeft er een uitbreiding van het gebouw aan de noordkant plaatsgevonden, waarmee de burcht een L-

vormig grondplan kreeg. Waarschijnlijk in 1596 werd de zuidgevel uitgebreid met een vleugel, waardoor een U-vorm ontstond die werd afgesloten met een poortgebouw. In de 18e eeuw werden de tuinmuur, de voorburcht en het poortgebouw verwijderd en werd er een nieuwe westvleugel gebouwd. Aldus ontstond het gebouw dat er nu nog steeds staat, zij het dat bij verschillende renovaties na 1950 de meeste 18e-eeuwse elementen uit het interieur zijn verwijderd. Origineel zijn nog de deuren, inclusief de kozijnen, en een trap in Lodewijk XV-stijl. Het 18e-eeuwse poort/dienstgebouw vormde samen met de erachter gelegen brug over de gracht de toegang tot de voorburcht.

BEVERWEERT

Beverweert is een van oorsprong 13e eeuwse kasteel, dat zich op een eilandje langs de Kromme Rijn bij Werkhoven bevindt. Het kasteel is omgeven door fraai aangelegde tuinen, waarbij de Kromme Rijn zelf een belangrijke landschappelijke rol speelt. Het kasteel staat leeg en is niet toegankelijk voor het publiek. In de omliggende tuinen kan gewandeld worden, wat een fraai uitzicht op het kasteel en de Kromme Rijn biedt.

De oudst bekende bewoner van Beverweert is ridder Zweder van Zuylen. In 1563 erfde Filips Willem Beverweert; na zijn dood kwam het kasteel in 1620 in handen van prins Maurits, waarna het ruim 200 jaar in handen van de familie Nassau blijft, die overigens voornamelijk in 's Gravenhage woonden. In 1782 komt Beverweert in het bezit van de familie van Evert Frederik Baron van Heeckeren van Enghuizen, waar het tot 1908 blijft. In 1958 wordt het kasteel door Lutgardis van Rechteren Limburg, echtgenoot van van Constantin Friedrich graaf zu Castell-Castell verkocht aan de stichting voor Quakerscholen in Nederland en wordt het kasteel verbouwd om het geschikt te maken voor de vestiging van de 'Beverweert International School'.

Het oudste gedeelte van het kasteel (de rechthoekige woontoren) stamt uit de 13e eeuw.

Sinds een tiental jaren staat het kasteel leeg. Het gebouw is ondertussen dringend aan restauratie toe.

Het oudste gedeelte van het kasteel (de rechthoekige woontoren) stamt uit de 13e eeuw. Vrij snel hierna zijn de zuidelijke en westelijke hoektorens aangebouwd. In de eerste helft van de 14e eeuw wordt tegen de westtoren een vierkant gebouw neergezet, dat in de 16e eeuw wordt verlengd tot voorbij de woontoren. Het gebouw wordt in de loop van de tijd enkele keren verhoogd, waarna in de 17e eeuw de oude binnenplaats wordt dichtgebouwd met een langwerpige vleugel tussen de beide hoektorens. In de 19e eeuw wordt het kasteel gemoderniseerd in neogotische stijl door de Utrechtse architect Christiaan Klamm. Hierbij werd het een regelmatig gevormd landhuis en werden kantelen toegevoegd. In 1934 werd het kasteel grotendeels van de pleisterlaag ontdaan.

Molenbiotopen

Rond de molen Rijn en Weert geldt een molenbiotoop. Een windmolen kan niet functioneren zonder een vrije windtoevoer. In vroeger tijden werden molens doorgaans gepacht, en in ruil voor de pachtsom verleende de heer het zogenaamde "windrecht" aan de pachter. Dit hield in dat binnen een zekere afstand van de molen geen bouwsels of begroeiing de wind mochten belemmeren.

Monumentale gebouwen

In de gemeente zijn diverse rijksmonumenten aanwezig. Dit zijn objecten van nationaal belang die tenminste 50 jaar oud zijn. De rijksmonumenten zijn weergegeven in bijlage 3 van de plantoelichting. Op de archeologische monumenten is eerder in deze paragraaf ingegaan. Beschermd dorps- en stadsgezichten komen in het plangebied niet voor en zijn dus ook buiten beschouwing gelaten. Het merendeel van de rijksmonumenten ligt ten noordwesten van Bunnik. Ook de gebouwen van de landgoederen en de houten boerderijen die gelegen waren in het schootsveld van de forten, vallen hieronder. De bescherming van rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet.

Daarnaast heeft de gemeente Bunnik recentelijk een gemeentelijke monumentenlijst vastgesteld. Deze monumenten zijn van regionaal belang en er wordt geen leeftijdsgrens gehanteerd. Voor gemeentelijke monumenten is

de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing. Ook de gemeentelijke monumenten zijn weergegeven in bijlage 3 van de toelichting.

Daarnaast heeft in opdracht van de provincie Utrecht een Monumenten Inventarisatie Project (MIP) plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft erin geresulteerd dat gebouwen, gebieden en andere cultuurhistorische waardevolle elementen zijn geïnventariseerd om een overzicht te krijgen van de jongere bouwkunst en stedenbouw tussen 1850 en 1940. De MIP-panden in het plangebied zijn opgenomen in bijlage 3.

In het plangebied zijn diverse karakteristieke boerderijen aanwezig. Deze boerderijen worden gekenmerkt door een deel die aan de boerderij verbonden is. De gemeente heeft een inventarisatie gemaakt van deze boerderijen. De inventarisatie is opgenomen in bijlage 3 van de plantoelichting.

3.4.2 Toekomstige ontwikkelingen

Het toekomstperspectief voor de cultuurhistorische waarden wordt bepaald door de mate van bescherming die aan deze waarden worden geboden. Het bestemmingsplan zal voldoende aandacht moeten besteden aan het veiligstellen van de cultuurhistorische waarden.

Het linielandschap heeft unieke cultuurhistorische waarde. Daarom hebben Rijk, provincies en gemeenten in het gebied in 2000 de handen ineen geslagen om de Nieuwe Hollandse Waterlinie te herstellen. Doel is de linie als ruimtelijke eenheid zichtbaar te maken in het landschap en cultuurhistorische waarden zoals objecten en gebouwen nieuwe bestemmingen te geven. Deze operatie zal naar verwachting in 2020 voltooid zijn. Centraal staat het leefbaar en toegankelijk maken van De Linie, onder meer door gebouwen te herstellen en fiets- en wandelpaden aan te leggen.

3.4.3 Aanbevelingen voor de planopzet vanuit archeologie en cultuurhistorie

- 1) Het bestemmingsplan dient de aanwezige en te verwachten archeologische waarden te beschermen. Het rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) vormt hiervoor de basis.
- 2) Kenmerkende cultuurhistorische elementen, historische structuurlijnen en Waardevolle historische bebouwingslinten moeten in het gebied gehandhaafd blijven en beschermd worden.
- 3) Bestaande, waardevolle zichtlijnen en de molenbiotop moeten behouden blijven en gevrijwaard worden van een verdere aantasting.
- 4) De bestaande buitenplaatsen en landgoederen moeten worden beschermd in het bestemmingsplan.
- 5) Omdat rijksmonumenten op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumenten via de gemeentelijke monumentenverordening worden beschermd, is een bescherming in het bestemmingsplan niet strikt noodzakelijk.
- 6) Voor de MIP-panden dient een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

3.5 Natuur

In Nederland zijn vele natuurwaarden beschermd. Zowel soorten kunnen zijn beschermd als gebieden. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de aanwezige waardevolle soorten, waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen flora en fauna. Daarna worden de natuurgebieden behandeld.

3.5.1 Huidige situatie

Flora en vegetatie

Het onderzoek naar de floristische waarden is gebaseerd op de provinciale inventarisatie uit 2002. In bijlage 4 is in alfabetische volgorde een lijst opgenomen van alle in het plangebied aangetroffen bijzondere plantensoorten.

Bossen

Vegetatiekundig behoren alle bossen in het plangebied tot het type Essen-Iepenbos⁷. Dat geldt niet alleen voor de vochtige eiken- en populierenopstanden, maar ook het essenhakhout en de grienden. Karakteristieke soorten in deze bossen zijn het Groot heksenkruid, de Bloedzuring, het Geel nagelkruid, de IJle zegge, het Reuzenzwenkgras en de Bosandoorn. Meer bijzonder zijn de Grote keverorchis, de Boszegge, de Gevlekte aronskelk en de Boskortsteel. Deze bijzondere soorten komen voor in rijper bos, zoals in (de omgeving van) Beverweert, de Niënhof en Amelisweerd. Een aantal andere soorten, zoals de Elzenzegge, de Ruwe smele en de Mannetjes- en Vrouwtjesvaren indiceren nattere omstandigheden (zoals het oostelijk deel van Beverweert, nabij de Langbroekerwetering). Tenslotte komen in het plangebied nog de zogenaamde stinzeplanten voor, die alleen in de parkbossen en lanen bij de landhuizen groeien. Voorbeelden hiervan zijn het Daslook, de Bosanemoon, de Italiaanse aronskelk, de Zwartblauwe rapunzel, de Gewone salomonszegel, de verschillende sleutelbloemen, de Gulden boterbloem, de Wilde hyacint en het Maarts viooltje.

Water- en moerasvegetatie

De twee meest binnen het plangebied verspreide bijzondere moerasplanten zijn de Holpijp en de Zwanenbloem. De Holpijp komt voor op locaties met kwel van schoon grondwater en groeit vooral in de sloten van de lager gelegen komgronden. De beschermde Zwanenbloem daarentegen komt voor op plaatsen waar gebiedsvreemd en voedselrijk oppervlaktewater wordt aangevoerd. Deze groeit langs de Kromme Rijn en aan de oevers van de grotere beken.

Andere in het plangebied voorkomende kwelplanten, behoudens de Holpijp, zijn de Waterviolier, de Kleine watereppe, de Gewone dotterbloem, het Paarbladig fonteinkruid, het Rossig fonteinkruid en het Gewoon sterrekroos. Moeras- en waterplanten van meer voedselrijke omstandigheden zijn de Wilde bertram, het Waterkruiskruid, de Slanke waterweegbree, de Witte waterlelie, het Glanzend en Doorgroeid fonteinkruid, het Gevleugeld helmkruid, de Kleine egelskop en de Echte koekoeksbloem.

⁷ Stortelder, A.F.H., J. H.J. Schaminee en P.W.F.M. Hommel, 1999: *De vegetatie van Nederland, deel 5*; Opulus Press, Uppsala, Leiden

Grasland

Floristisch interessante graslanden komen alleen voor op de forten Rhijnauwen en Vechten. Het betreft hier hooiland van het Glanshaver-associatie typicum. Op de steilste en meeste zandige stukken komt stroomdalgrasland voor, van het Associatie van Sikkelklaver en Zachte haver-type⁸. Vooral het laatste type herbergt bijzonder soorten, zoals de Ruige weegbree, de Brede orchis, het Geelhartje, de Grote ratelaar, de Zeegroene zegge en het Fraai duizendguldenkruid. In het buitengebied komen verspreid enkele, relatief extensief beweidde graslanden van het Kamgrasweidetype voor.

Bermvegetatie

Plaatselijk komen er bijzondere bermvegetaties voor. De aangetroffen bermsoorten wijzen op een extensief maaibeheer. Dit zijn de Gewone agrimonie, de Heelblaadjes, de Bermzegge, de Aardaker, de Nachtkoekoeksbloem en de Grote kaardenbol (P/G47k). Dergelijke ruige graslanden moeten gerekend worden tot de Kruisbladwalstro-associatie (onvolledig).

Epifyten

Epifyten zijn plantensoorten die groeien op andere bomen en planten, zonder hieraan voedsel te onttrekken. De forten Rhijnauwen en Vechten zijn bolwerken van epifyten, in de vorm van muurplanten als Muurvaren en Tongvaren. In de Vlowijkerpolder komt de eikvaren op knotwilgen voor.

Akkerplanten

Alleen in de wegbermen komen het Spiegelklokje en de Spiesleeuwebek voor.

Paddenstoelen

De omgeving van Bunnik is vermaard vanwege de zogenaamde kleibospaddenstoelen⁹. Te Fort Rhijnauwen komen meer dan 400 soorten paddenstoelen voor, waarvan 99 Rode lijstsoorten¹⁰.

Waardering flora en vegetatie

De parkbossen van Amelisweerd en Niënhof zijn botanische kerngebieden van nationaal niveau. Dit geldt ook voor het vochtige Essen-Iepenbos van Beverweert. Ook de schrale stukken stroomdalgrasland van Fort Vechten en vooral Fort Rhijnauwen herbergen bijzondere floristische waarden, met onder andere vier Rode lijstsoorten, Deze graslanden zijn van nationaal belang.

De vegetatiekundig min of meer volledig ontwikkelde grienden, essenhakhout en opgaande bossen van het Essen-Iepenbostype zijn van regionaal belang. Met name het Raaphofse bos is een volledig ontwikkeld bos van het Essen-Iepenbostype.

Een aantal sloten tussen de Kromme Rijn en de Langbroekerwetering herbergen enkele bijzondere kwelplanten, zoals de Snavelzegge, de Waterviolier, de Gewone dotterbloem, het Paarbladig fonteinkruid, de Kleine

⁸ Schaminee, J. H.J., A.F.H. Stortelder en E.J. Weeda, 1996: *De vegetatie van Nederland, deel 3: Opulus Press, Uppsala, Leiden*

⁹ Keizer, P.J., E. V den Dool en M.T. Veerkamp, 1995: *Kleibospaddestoelen II; Coolia 38, 54-68.*

¹⁰ *Lijst van de Nederlandse Mycologische Vereniging, 2002.*

egelskop, het Gewoon sterrekroos en het Rossig fonteinkruid. De hier aanwezige natuurwaarden zijn van regionaal belang.

Tenslotte komen in het plangebied op de volgende plaatsen ook floristische waarden voor, die op lokaal niveau van belang zijn. Dit zijn:

- de sloten en jonge bossen van Oudwulverbroek, met daarin de Echte koekoeksbloem, de Kleine watereppe, het Reuzenzwenkgras en de Holpijp;
- de oeverlanden en het water van de Kromme Rijn tussen Utrecht en Bunnik, met daarin de Zwanenbloem, het Waterkruiskruid, de Echte koekoeksbloem, de Amandelwilg, de Ruwe smele en de Witte waterlelie;
- de bermen van de spoorlijn Arnhem-Utrecht, de A12 en de N229, met daarin de Bermzegge, de Aardaker, de Gewone agrimonie, de Heelblaadjes en de Knolboterbloem;
- enkele sloten als de Rijsbruggerwetering (bovenloop), de Enghsloot, de Vlowijkerwetering, de Lubbersloot en de Oude Kromme Rijn, met daarin de Holpijp, de Zwanenbloem, het Kamgras, de Echte koekoeksbloem, de Kleine watereppe, het Waterkruiskruid en het Doorgroeid fonteinkruid;
- enkele verspreide houtopstanden achter Werkhoven, met daarin de Vrouwtjesvaren, de Eikvaren, het Gewoon nagelkruid, de Bosandoorn en de Bosaardbei.

Fauna

De inventarisatie is met name gebaseerd op de provinciale inventarisaties tussen 1991 en 2000, gegevens van Staatsbosbeheer, waarnemingen ter plaatse, de inventarisaties die gedaan zijn in het kader van de RAK Kromme Rijn en de verschillende landelijke verspreidingsatlassen. In bijlage 5 is een lijst opgenomen met de in het plangebied waargenomen diersoorten, althans voor wat betreft de hieronder te bespreken groepen. Gezien het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan zijn de huidige soorten voldoende beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. De Flora- en faunawet verbiedt het doden van diersoorten die in deze wet worden genoemd. De Rode lijst is een indicatieve lijst met ernstig bedreigde soorten, waar evenwel geen wettelijke verplichting aan is gekoppeld. Inmiddels is de beschermde werking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald naar de Natuurbeschermingswet (2005) en hebben de richtlijnen geen directe beschermende werking weer.

Vogels

In de gemeente Bunnik komen verschillende broedvogels voor, die staan opgenomen op de nationale Rode lijst. Dit zijn de Groene specht, de Grutto, de Tureluur, de Steenuil, de Kerkuil en de IJsvogel¹¹. De IJsvogels is tevens een EU-richtlijnsoort.

Moeras- en watervogels zijn in de gemeente schaars vertegenwoordigd. Weidevogels komen algemener voor, hoewel de in Nederland weinig voorkomende soorten ontbreken. In de komgebieden komen redelijke aantallen Grutto's tot broeden¹².

¹¹ SOVON Vogelonderzoek, 2002: *Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000*; KNNV, Utrecht.

¹² Bijtel, H. van den, 1998: *Achtergronddocument natuur en landschap bij het RAK KrommeRijn; Haver Droeze, Amersfoort.*

Bosvogels die voorkomen in loofbossen, zoals de Bosuil, de Appelvink, de Boomklever, de Glanskop, de Holenduif en de Kleine bonte specht komen slechts voor op de landgoederen. In de verspreide populierenbosjes, essenhakhout- en vriendpercelen komen alleen algemene bosvogels tot broeden. In deze bosjes broeden wel veel struweelsoorten, zoals de Ransuil, de Patrijs, de Nachtegaal, de Spotvogel en de Grasmus.

Zoogdieren

In de gemeente Bunnik komen weinig bijzondere zoogdieren voor. Alleen de landgoederen en forten zijn bijzonder vanwege de aanwezigheid van (overwinterende) vleermuizen. In Rhijnauwen betreft dit onder andere de Grote hoefijzerneus, de enige vindplaats van die soort in Nederland (overwinterend tussen 1992 en 1998), de Meervleermuis (overwinterend in 2001) en de Franjestaart¹³. De Franjestaart is een Rode lijstsoort.

Reptielen en amfibieën

In de gemeente komen veel algemene soorten voor, zoals de Gewone pad, de Bruine kikker, de Middelste groene kikker en de Kleine watersalamander. De meerkikker is in 2000 aangetroffen in de nieuwe waterpartijen van golfbaan Amelisweerd, nabij Fort Vechten. In 1997 is deze ook aangetroffen bij de pas uitgegraven oude rivierbedding van de Kromme Rijn op de Niënhof. De Heikikker, een Rode lijst- en EU-richtlijnsoort, komt voor in de omgeving van de Enghsloot (achter Weerdenburg bij Werkhoven). De kikker overleeft op natuurvriendelijk beheerde agrarische gronden in de nabijheid van een bosje. Gezien de status van deze soort zal in dit bestemmingsplan de biotoop ervan in stand gehouden moeten worden.

De ringslang is het enige bijzondere reptiel dat is aangetroffen in de gemeente Bunnik.

Er zijn waarnemingen in de grienden bij Nieuw-Amelisweerd en de Niënhof (Vinkenbuurt), en in steile bermen aan de Vossegatsedijk en de A12 nabij Odijk.

Vissen

In de gemeente komen een drietal beschermde vissoorten voor, te weten de Kleine modderkruiper, Bittervoorn en het BERPJE. Daarnaast komen er twee Rodelijstsoorten voor, te weten het Vetje en de Paling. De Kleine modderkruiper is tevens een EU-richtlijnsoort.

Het Vetje komt voor in de zandwinplas bij Vechten. De andere soorten zijn, met uitzondering van de Kleine modderkruiper, alleen in de Kromme Rijn gevangen. De Kleine modderkruiper komt ook voor in de sloten¹⁴.

Dagvlinders

Van de dagvlinders zijn een twintigtal tamelijk algemene soorten in de gemeente waargenomen. Voorbeelden zijn het Groot koolwitje, het Klein geaderd witje, het Klein koolwitje, het Boomblauwtje, het Icarusblauwtje, de Atalanta, de Kleine Vos, de Dagpauwoog, de Distelvlinder, het Landkaartje, de Gehakkelde aurelia en de Argusvlinder.

Het Oranjetipje, het Groot dikkopje en de Citroenvlinder komen voor in de vochtige bospercelen van Beverweert, Wulperhorst en de Niënhof. Het Zwartsprietdikkopje, het Bruin zandooogje en de Kleine vuurvlinder (en in

¹³ Limpens, H., K. Mostert en W. Bongers, 1997: *Atlas van de Nederlandse vleermuizen*. KNNV, Utrecht en waarnemingen vleermuiswerkgroep Utrecht.

¹⁴ Nie, H. de, 1997: *Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen*; Media Publishing, Doetinchem.

mindere mate het Icarusblauwtje) zijn indicatief voor de iets schralere wegbermen en graslandjes.

Interessante doelsoort voor de gemeente Bunnik is het Bruin Blauwtje. Hiervan worden jaarlijks enkele exemplaren waargenomen in de bermen van de N229¹⁵. Zeldzamere soorten ontbreken in de gemeente.

Nachtvinders

Op Fort Rhijnauwen komen meer dan 150 soorten nachtvinders voor¹⁶.

Libellen

Binnen de geïnventariseerde kilometerhokken zijn waarnemingen bekend van 30 soorten libellen. Soorten als het Lantaarntje, de Grote roodoogjuffer, de Kleine roodoogjuffer, de Gewone oeverlibel, de Houtpantserjuffer, de Paardenbijter en de Blauwe glazenmaker zijn weinig kritisch en wijd verspreid in de gemeente. De Bruine rombout en Weidebeekjuffer stellen hogere eisen aan hun leefmilieu (zuurstofrijk, stromend water). Deze worden gevonden langs de Kromme Rijn, de Enghsloot en nabij de fortgracht van Rhijnauwen.

Sprinkhanen

Soorten als de Bruine sprinkhaan, de Kustsprinkhaan en de Ratelaar komen algemeen voor in wegbermen en extensieve graslandjes. In de grienden en hakhoutpercelen zijn de Grote groene sabelsprinkhaan en de Rietsprinkhaan aanwezig.

Hommels

Op beperkte schaal zijn waarnemingen gedaan van de Aardhommel, de Steenhommel, de Akkerhommel en de Weidehommel. Dit zijn algemene soorten die een groot verspreidingsgebied hebben.

Kevers

De aangetroffen Geelgerande watertor en het Elzenhaantje zijn algemene soorten.

Waardering fauna

Fort Rhijnauwen is een bijzondere plaats voor vleermuissoorten, te weten voor de Grote hoefijzerneus en de Meervleermuis. Deze worden genoemd in bijlage II van de Habitatrichtlijn. Het fort is faunistisch gezien van Europees (twijfelachtig) en nationaal (zeker) belang¹⁷. In totaal overwinteren op het Fort Rhijnauwen ca. 400 dieren, op Fort Vechten ca. 70.

De houtopstanden van de landgoederen op de rechter oever van de Kromme Rijn, waar de Ringslang is gesignaleerd, zijn van nationaal belang. Het betreft een griend bij Nieuw-Amelisweerd, een loofbos aan de Vossegatsedijk, het parkbos van de Niënhof en een griend en essenhakhoutperceel aan de Kromme Rijn (bij Odijk). De landgoederen zijn verder vanwege de aanwezigheid van bosvogels en vleermuizen van regionaal belang. Dit geldt ook voor de omgeving van Fort Vechten en Fort Rhijnauwen. De Kromme Rijn zelf is van regionaal belang vanwege de vissen en libellen.

¹⁵ Bijtel, H. van den, 1998: *Achtergronddocument natuur en landschap bij het RAK Kromme Rijn; Haver Droeze, Amersfoort*

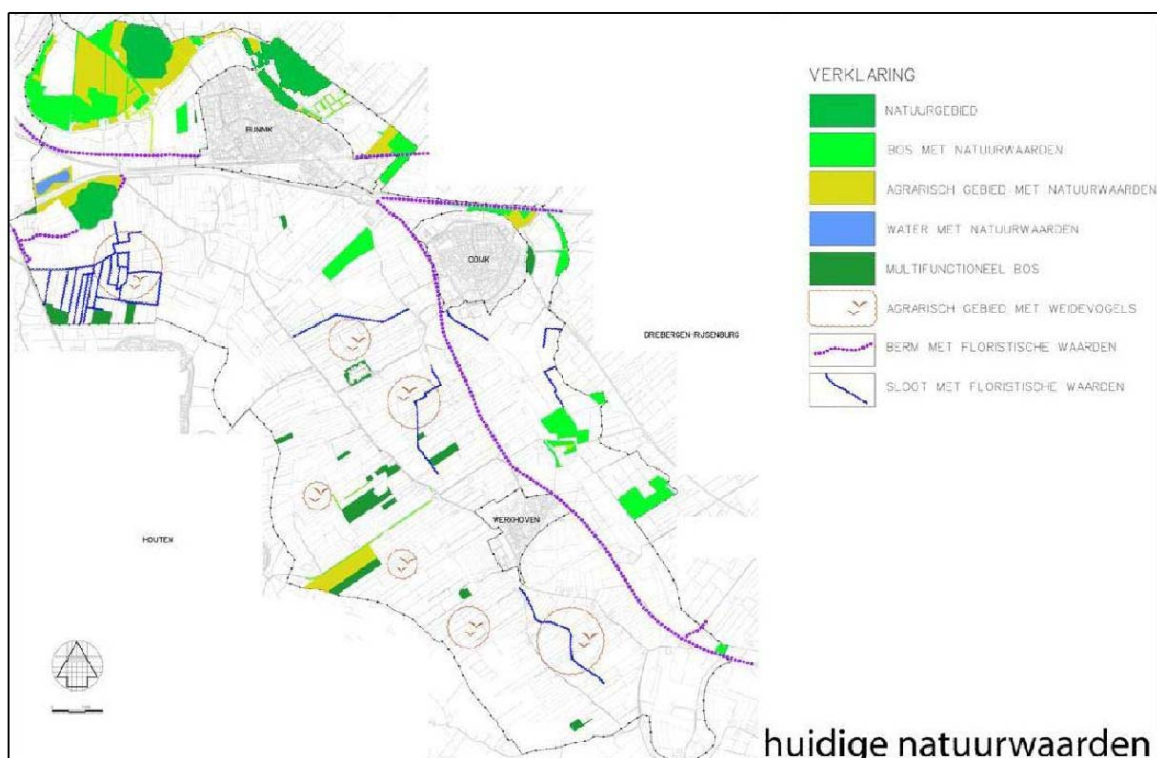
¹⁶ *Waarnemingen KNNV Gouda & Omstreken, Vlinderwerkgroep, 2002.*

¹⁷ *Dijkstra, V., 1998: Belangrijke zoogdiergebieden in Nederland; VZZ, Arnhem.*

Vanwege de aanwezigheid van de bijzondere Heikikker is het agrarisch gebied tussen Oostromsdijkje en Enghsloot eveneens van regionaal belang.

Tenslotte zijn er in het agrarisch gebied faunistische waarden van lokaal belang aanwezig, die samenhangen met de ruimtelijke structuur. In open gebieden zijn hier en daar concentraties weidevogels (Grutto) aanwezig. In gebieden met veel grienden en populierenbossen komen juist struweelvogels (Grasmus, Spotvogel) voor.

Bovenstaande flora en fauna waarden zijn geïntegreerd om tot een eenduidige aanbeveling te komen vanuit het natuurbelang. Deze integratie leidt tot de natuurwaardenkaart (zie onderstaande figuur) waarop de actuele natuurwaarden zijn weergegeven. Deze geeft een beeld van de verspreiding van de actuele natuurwaarden. Er is ook een onderscheid gemaakt naar (ambitie)niveau (bijvoorbeeld bos met natuurwaarden versus multifunctioneel bos) en gebruik (bos, waterhuishoudkundig, agrarisch). Er is geen onderscheid gemaakt naar vochtbehoefte (nat en droog). Vrijwel alle natuur in Bunnik is in meer of mindere mate waterafhankelijk. Vanwege het bijzonder ontwikkelde Essen-Iepenverbond in het Raaphofbosje zal om dit bos een natuurrandzone worden gelegd, om deze bijzondere waarden te behouden. De natuurrandzone voorkomt verstoring van het bos en voorkomt veranderingen in de waterhuishouding. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat het bos niet gevoelig is voor verzuring, als gevolg van de afzet van (drijf)mest in de directe omgeving.



Actuele natuurwaarden

Natuurgebieden

Natura 2000

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren Natura 2000 genaamd. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken hiervan deel uit. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen het plangebied en in de omgeving hiervan zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurgebieden hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijk of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. De aanwijzing vindt plaats door de minister van Landbouw, Natuur en Visserij. Voor elk gebied zijn de te beschermen waarden beschreven in een aanwijzingsbesluit.

Voor beschermde natuurmonumenten geldt dat het verboden is om handelingen te verrichten die schadelijk zijn voor de wezenlijke kenmerken van het natuurmonument, tenzij er een vergunning kan worden verleend. De Natuurbeschermingswet is van toepassing.

In het plangebied komt één beschermd natuurmonument voor, het Raaphofse Bos. Het natuurmonument bedraagt ongeveer 13 ha en is eigendom van Staatsbosbeheer. Het gebied bestaat uit hakhout, waarvan het merendeel wordt gevormd door Es en een klein deel uit iep. In het hakhout liggen struwelen van Meidoorn en Sleedoorn. De aangetroffen vegetatie van het Elzen-Vogelkersverbond zijn typerend voor plantengemeenschappen op voedselrijke, vochtige grond. Karakteristieke soorten zijn Bloedzuring, Bosaardbei, Bosandoorn, Breedbladige Wespenorchis, Dauwbraam, Heksenkruid, Inlandse vogelkers, Nagelkruid, Reuzenzwenkgras, Robertskruid en Vogelmelk. De hakhoutvegetatie is ontstaan door een jarenlang gevoerd continu beheer.

Het gebied kent een unieke epifytische mosvegetatie, die gerekend kan worden tot de soortenrijkste mosgemeenschap op bomen van Nederland. Bijzondere soorten zijn bijvoorbeeld Palmpjesmos, Spatelmos en Struikmos.

In faunistisch opzicht is het gebied waardevol als broedgebied voor roofvogels (Ransuil, Steenuil en Torenvalk) en zangvogels (Wielewaal). Het dichte hakhout biedt een schuilplaats aan allerlei zoogdieren, waaronder reeën¹⁸.

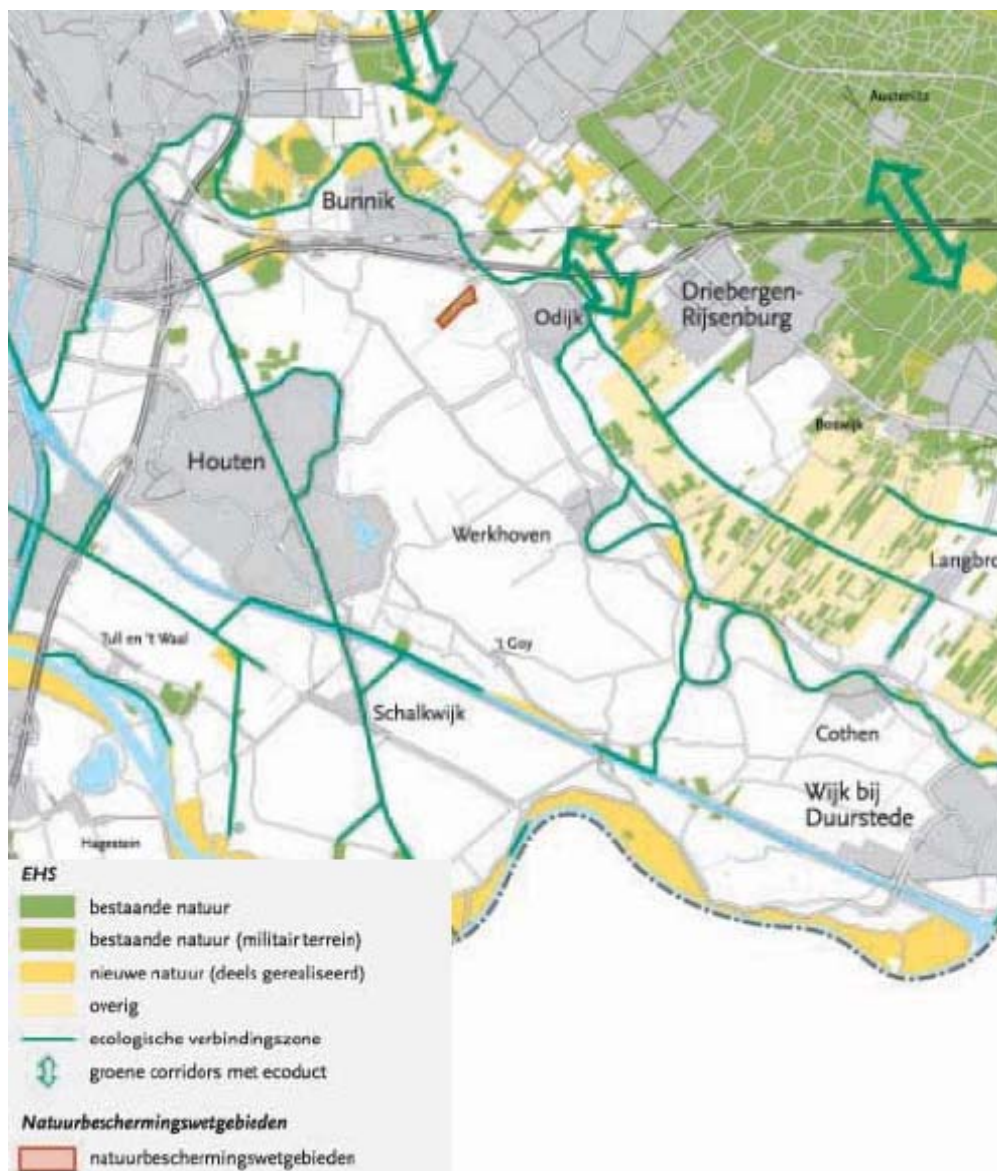
Beschermde natuurmonumenten kennen een externe werking. De vergunningplicht strekt zich uit tot handelingen die buiten het gebied plaatsvinden en schadelijk of ontsierend zijn voor het natuurmonument. Deze bescherming strekt zich echter minder ver uit dan bij Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het geldt alleen voor activiteiten die voorkomen op de lijst in het aanwijzingsbesluit.

Ecologische hoofdstructuur

¹⁸ Aanwijzingsbesluit staatsnatuurmonument De Raaphof, Ministerie van LNV, december 1982

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland.

Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte en deze grotendeels netto begrensd weergegeven in de Nota Ruimte in 2004. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden zijn in de structuurvisie (voorheen streekplan) opgenomen. Gemeenten leggen in bestemmingsplannen nauwkeurig vast wat wel en niet mag in een EHS-gebied.



Ecologische Hoofdstructuur en natuurbeschermingswetgebied De Raaphof

In bijgaande figuur is de (provinciale) EHS weergegeven. Voor het plangebied zijn de volgende EHS-gebieden van belang:

- Bestaande natuurgebieden.
- Nieuwe natuur (natuurontwikkelingsgebieden): Deze zijn sinds 1 mei 1988 ontwikkeld of moeten nog ontwikkeld worden. Meestal gaat het om landbouwgronden waar belangrijke natuurwaarden kunnen ontstaan.
- Overige gebieden: Dit zijn agrarische gebieden met hoge actuele en potentiële waarden (beheers- en reservaatgebieden, zoekzones voor nieuwe natuur en zoekzones voor ecologische verbindingzones).
- Ecologische verbindingzones: Gebieden die planten en dieren de mogelijkheid moeten bieden zich te verplaatsen tussen bestaande en nieuwe natuurgebieden.
- Groene corridors met ecoducten: Onderdelen van boscomplexen op de Utrechtse Heuvelrug met te realiseren grote technische bouwwerken, die het dieren mogelijk maken infrastructuur te passeren.

3.5.2. Toekomstige ontwikkelingen

De inzet is in de (nabije) toekomst verder te gaan werken aan de realisatie van de EHS. Belangrijke elementen van de realisatie van de EHS zijn betrokken in de landinrichtingsplannen.

Daarnaast wordt ingezet op zelfrealisatie en -beheer op vrijwillige basis van nieuwe natuur. Hiervoor is het provinciaal beheersgebiedsplan opgesteld, die het agrariërs mogelijk maakt aan agrarisch natuurbeheer te doen op vrijwillige basis. Tevens wordt gewerkt aan de ontwikkeling van ecologische verbindingzones, die door zelfrealisatie of aankoop worden aangelegd. Sinds 2004 wordt gewerkt aan de realisatie van faunapassages.

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen de provinciale groene contour dienen te voldoen aan het "nee, tenzij"-principe.

3.5.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit de natuur

- 1) Gebieden met actuele natuurwaarden van Europees, nationaal, regionaal of Lokaal belang dienen beschermd te worden. De actuele natuurwaarden (figuur op blz. 59) zijn hierbij leidend.
- 2) Natuurontwikkelingsgebieden dienen eveneens planologisch verankerd te worden.
- 3) Gelet op de status van het Raaphofse bos als beschermd natuurmonument is beschermende regelgeving noodzakelijk.
- 4) Het bestemmingsplan dient de realisatie van de EHS mogelijk te maken.
- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen of handelingen binnen de groene contour met rekening worden gehouden met het "nee, tenzij"-principe.

3.6 Landbouw

3.6.1. Huidige situatie

Deze paragraaf is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van 2009. De inhoud en de gegevens zijn nog voldoende actueel.

Er is destijds gebruik gemaakt van gegevens over de gemeente Bunnik uit de Statline-databank van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Daarbij is gebruik gemaakt van de meest recente gegevens (2005 of 2007).

Daarnaast is gebruik gemaakt van de gegevens uit de agrarische enquête die in 2004 is uitgevoerd. De agrarische enquête is onder andere uitgezet om de huidige situatie van de (agrarische) bouwpercelen en de niet-agrarische bedrijven beter inzichtelijk te maken. Circa 50% van de agrariërs (en overige bedrijven in het buitengebied) heeft de enquête ingevuld en teruggestuurd.

Aantal bedrijven

In het plangebied bevonden zich in 2007 107 agrarische bedrijven. Onderstaande tabel laat zien dat het aantal bedrijven in de afgelopen 15 jaar behoorlijk is afgenomen, waarbij opvalt dat er relatief veel bedrijven gestopt zijn waarbij het belangrijkste inkomen niet door de landbouw werd verdiend. Belangrijke verklaring hiervoor is dat voor eigenaren van nevenbedrijven de vereiste investeringen moeilijker op te brengen zijn, zodat deze al snel onrendabel worden.

hoofd- en nevenbedrijven			
	Totaal	hoofdbedrijf	Nevenbedrijf
1992	167	137	30
1997	146	126	20
2002	123	107	16
2005	119	109	10
2007	107	---	---
verandering (#)	- 60	- 28	- 20
verandering (%)	- 36%	- 20%	- 78%

Aantal agrarische bedrijven in de gemeente Bunnik in 1992-2007 (Bron: Brons & Partners, 2009)

Bedrijfsomvang

Naast dat het belangrijk is te weten hoeveel hoofd- en nevenbedrijven er zijn, is het ook van belang te weten welke omvang de bedrijven hebben. Voor een aantal bedrijven is de omvang in ha van belang, zoals bij de akkerbouwbedrijven en de meeste graasdierbedrijven. Sommige bedrijven hebben minder eigen grond nodig, zoals intensieve veehouderijen en fruitteilers. Ze kunnen ondanks weinig grond toch een volwaardig bedrijf hebben. Om de verschillende bedrijfstypen qua omvang met elkaar te kunnen vergelijken, wordt de NGE-eenheid gebruikt¹⁹.

De gemiddelde bedrijfsomvang in hectare kan sterk worden beïnvloed door het voorkomen van veel bedrijfjes die veelal als nevenbedrijf worden gevoerd. In het algemeen kan worden uitgegaan van een minimale bedrijfsomvang van 70 nge voor een volwaardig agrarisch bedrijf.

¹⁹ Nederlandse grootte eenheden (nge's) zijn verhoudingsgetallen die een vergelijking mogelijk maken van de omvang van agrarische bedrijven. Elk diersoort en elk hectare gewas worden daarbij omgerekend in een geldwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met regionale verschillen en met de geldontwaarding. Daardoor wordt een vergelijking in de tijd mogelijk.

Gemiddelde bedrijfsgrootte in 2005						
	totaal	akkerbouw	tuinbouw	graas- dieren	hokdieren	combinatie
totaal aantal bedrijven	1019	7	23	72	12	15
totaal aantal ha	2746	64	194	2102	29	357
totaal aantal nge	7461	58	1243	4714	140	1306
gemiddeld aantal ha	2,7	9,1	8,4	29,2	2,4	23,8
gemiddeld aantal nge	7,3	8,3	54,0	65,5	11,7	87,1

Gemiddelde bedrijfsgrootte (Brons & Partners, 2009)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ondernemers in de akkerbouw en de hokdierbedrijven de minste kans hebben om in de toekomst een volwaardig bedrijf te blijven uitoefenen. Dit sluit aan op de afname van de akkerbouw- en hokdierbedrijven in de afgelopen jaren. De graasdierbedrijven hebben met een gemiddelde omvang van 29 ha en 66 nge een goede kans te overleven, al zullen enkele van hen alsnog stoppen. Hierdoor kan de gemiddelde bedrijfsgrootte verder worden vergroot. Zoals blijkt vormen de graasdierbedrijven 63% van het totale aantal nge in de gemeente Bunnik. De combinatiebedrijven hebben een sterke gemiddelde bedrijfsgrootte, al is hun aantal gering.

aandeel per bedrijfstype (nge)						
	totaal	akkerbouw	tuinbouw	graasdie- ren	hokdieren	combinatie
1992	100%	1%	20%	64%	2%	13%
1997	100%	0%	23%	65%	2%	10%
2002	100%	1%	11%	70%	3%	15%
2005	100%	1%	17%	63%	2%	18%

Bedrijfsomvang per bedrijfstype in nge ten opzichte van het totaal aantal bedrijven (Brons & Partners, 2009)

Om inzicht te krijgen in het aandeel van de verschillende bedrijfstypen op het totale aantal agrarische bedrijven, is het aandeel uitgedrukt in percentages van het totale aantal nge (zie bovenstaande tabel). Het aandeel tuinbouwbedrijven is afgenomen, voor de overige bedrijfstypen is dit ongeveer gelijk gebleven.

Agrariërs met meer dan 70 nge hebben over het algemeen goede toekomstperspectieven ("blijvers"). Dit heeft te maken met het feit, dat deze ondernemers over het algemeen al de nodige investeringen hebben gepleegd en vaak manager zijn van sterk gespecialiseerde bedrijven. Het aandeel van deze bedrijven binnen het plangebied bedraagt in 2005 ongeveer 37%. Het zijn voornamelijk deze bedrijven, die in de toekomst aan schaalvergroting kunnen gaan doen.

Voor de tussenliggende categorieën van 40 tot 70 nge (16%) zijn de perspectieven relatief onzeker. De perspectieven zullen grotendeels worden bepaald door ondernemerschap, vakmanschap en financiële uitgangssituaties. Een gedeelte van deze bedrijven zal wijken en een gedeelte zal tot de blijvers behoren.

totaal aantal bedrijven naar economische omvang (nge's)						
	3-20 nge	20-40 nge	40-50 nge	50-70 nge	70> nge	totaal
1992	47	31	11	35	43	167
1997	38	19	8	12	69	146
2002	34	19	11	8	51	123
2005	33	23	3	16	44	119
verandering (#)	- 14	- 8	- 8	- 19	+ 1	- 48
verandering (%)	- 30%	- 26%	- 73%	- 54%	+ 2%	-29%

Aantal bedrijven per nge-klasse (Brons & Partners, 2009)

Volwaardige agrarische bedrijven met een omvang van minder dan 40 nge zullen waarschijnlijk op korte termijn problemen krijgen met de bedrijfsvoering. De noodzakelijke investeringen ten behoeve van het milieu en de diergezondheid zullen voor deze bedrijven (te) hoog blijken te zijn. Dit betekent niet dat kleinere bedrijven per definitie onrendabel zijn. In de praktijk blijkt dat een bedrijf tussen de 20 en 40 nge vaak nog als een volwaardig eenmansbedrijf kan functioneren, wanneer er bijvoorbeeld een relatief groot eigen vermogen is (weinig geleend geld). Daarnaast vallen in de categorie tot 40 nge ook veel nevenberoepsbedrijven, waar naast het inkomen uit het landbouwbedrijf ook inkomsten uit andere bronnen worden gehaald. Over het algemeen hebben deze nevenberoepers voldoende financiële middelen om met de landbouwbedrijfsvoering door te gaan. Het al dan niet stoppen met de bedrijfsvoering wordt hier met name bepaald door de opvolgingssituatie. In de klasse tot 20 nge zitten ook veel bedrijfjes, waar alleen nog maar hobbymatig wat vee wordt gehouden.

Uit de bijgaande tabel (vorige bladzijde blijkt, dat in het plangebied 46% van de agrariërs in 2005 een bedrijf had met een geringere omvang dan 40 nge.

Uit de toekomstvisie Bunnik blijkt dat de gronden in het plangebied veelal in eigendom zijn van de agrariërs, en dat erfpacht veel minder een rol speelt. Dit heeft zeker invloed op de toekomstmogelijkheden van de agrarische bedrijven.

Tendens per bedrijfstype

Aansluitend op de bevindingen van de bedrijfsomvang, blijkt dat in de afgelopen jaren met name de tuinbouw het moeilijk heeft gehad. Het CBS rekent hieronder overigens ook de fruitteelt. De geringe toename van het areaal akkerbouwgrond (onderstaande tabel cultuurgrond) heeft geen groei van het aantal nge's bij de akkerbouwbedrijven kunnen bewerkstelligen (bijgaande tabel bedrijfstype, volgende bladzijde).

oppervlakte cultuurgrond per bedrijfstype (ha)						
	totaal	akkerbouw	tuinbouw	graasdieren	hokdieren	combinatie
1992	2959	54	312	2261	8	323
1997	2749	28	325	2153	7	236
2002	2776	59	149	2180	15	373
2005	2746	64	194	2102	29	357
verandering (#)	- 213	+ 10	- 118	- 159	+ 21	+ 34
verandering (%)	- 7%	+ 19%	- 38%	- 7%	+ 263%	+ 11%

Aantal hectare cultuurgrond per bedrijfstype (Brons & Partners, 2009)

omvang per bedrijfstype (nge)						
	totaal	akkerbouw	tuinbouw	graasdie- ren	hokdieren	combinatie
1992	8303	70	1692	5343	157	1041
1997	10563	28	2449	6823	205	1058
2002	7716	65	872	5408	210	1160
2005	7461	58	1243	4714	140	1306
verandering (#)	- 842	-12	- 449	- 629	- 17	+ 265
verandering (%)	- 10%	- 17%	- 27%	- 12%	- 11%	+ 25%

Aantal nge's per bedrijfstype (Brons & Partners, 2009)

De graasdierbedrijven zijn ongeveer even groot gebleven (in ha en nge's). Vermoedelijk valt een gedeelte van hen in de categorie groter dan 70 nge. De groei van de cultuurgrond heeft zich in de afgelopen jaren met name voorgedaan bij de hokdierbedrijven. Het aantal vleeskalveren, varkens en kippen is eveneens toegenomen (zie tabel 'Veestapel', volgende bladzijde). Op basis van de milieuvergunningenlijst blijkt dat er vele soorten combinatiebedrijven voorkomen, maar de grootste groep is die van melkvee in combinatie met varkenshouderij.

Ontwikkeling van de veestapel

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de veestapel binnen het plangebied.

Veestapel							
	melkvee	vlees/ weidevee	vlees- kalveren	varkens	schapen	kippen	paarden
1992	6936	795	575	9363	3640	15160	85
1997	6547	603	486	9682	2263	18780	600
2002	6655	558	471	9246	1545	6220	148
2005	5288	814	950	12076	1400	16630	216
Verandering (#)	- 1648	+ 19	+ 375	+ 2713	- 2240	+ 1470	+ 131
verandering (%)	- 24%	+ 2%	+ 65%	+ 29%	- 62%	+ 10%	+ 54%

Aantal stuks vee per diersoort (Brons & Partners, 2009)

Opvallend is de toename van het de hoeveelheid vleeskalveren de afname van het aantal stuks melkvee en schapen. Sinds 1992 is het aantal paarden en pony's fors toegenomen, wellicht vanwege maneges, pensions en stoeterijen.

Opvolgingssituatie

De opvolgingssituatie in het plangebied wordt niet ieder jaar onderzocht. Van de bedrijven die een bedrijfshoofd hebben die ouder is dan 50 jaar, wordt geïnventariseerd of er bedrijfsopvolgers zijn en in welke leeftijd deze zijn. De laatst bekende gegevens dateren van 2000 (zie onderstaande tabel).

aantal bedrijven met een opvolger				
Totaal	<20 jr	20-30 jr	30-40 jr	40> jr
26	2	15	9	0

Bedrijfsopvolging (Brons & Partners, 2009)

In het jaar 2000 bedroeg het aantal agrarische bedrijven 134, waarvan vaststaat dat 26 van deze bedrijven een bedrijfsopvolger had. Van de overige bedrijven zijn geen gegevens beschikbaar.

3.6.2. Toekomstige ontwikkelingen landbouw

Algemeen

In zijn algemeenheid wordt de landbouw geconfronteerd met verscherpte eisen vanuit het EU-milieubeleid (nitraat- en fosfaatrichtlijnen), internationalisering, liberalisering en een groeiende wereldhandel. Bij consumenten ontstaat een groeiende vraag naar kwaliteitsproducten in de vorm van veilige, gezonde en milieu- en diervriendelijke producten. Op de langere termijn zullen de ontwikkelingen in de landbouw worden beïnvloed door een veelheid aan factoren: de verdergaande liberalisering en verbreding van het EU-beleid van landbouwbeleid naar 'plattelandsbeleid', een verstandiger omgang met risico's in de agrarische bedrijfsvoering, een lossere relatie tussen primaire sector en agribusiness, veranderingen in de waterhuishouding, stijgende energieprijzen, verdere aanscherping van mestnormen, en een mogelijke vermindering van veevoederimporten.

De betekenis van markt- en beleidsontwikkelingen voor individuele landbouwbedrijven is onzeker. Op bedrijfsniveau zijn grofweg drie ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

1. Aan de ene kant zijn er bedrijven die zich richten op de wereldmarkt door te kiezen voor verdieping. Bedrijven die zich richten op de wereldmarkt door verdieping (schaalvergroting) proberen de kansen te benutten die ontstaan door de verdergaande liberalisering van het agrarische handelsverkeer. Het gaat vaak om grootschalige, kapitaal- en kennisintensieve bedrijven die kunnen produceren tegen lage kosten per eenheid product. Ook biologische landbouw is een vorm van verdieping.
2. Bedrijven die kiezen voor verbreding zoeken naar neveninkomsten door agrarische productie te combineren met natuur- en landschapsbeheer, met toerisme (dag- en verblijfsrecreatie), met verwerking en verkoop aan huis, of met zorgtaken (bijvoorbeeld dagopvang van geestelijk gehandicapten). Hun bedrijfsomvang is vaak te beperkt, of hun product te standaard, om te kunnen concurreren op de wereldmarkt. In 1998 voerde bijna tien procent van de Nederlandse land- en tuinbouwbedrijven één of meer verbredingstrategieën waarbij de eerstgenoemde drie combinaties aanmerkelijk meer voorkomen dan de laatste. De verwachting is dat dit bij gelijkblijvend beleid in de naaste toekomst nog verder zal toenemen.
3. Een deel van de agrarische bedrijven zal de bedrijfsvoering niet kunnen of willen voortzetten. Gebleken is dat ook in Bunnik het aantal agrarische bedrijven afneemt. Dit betekent dat er sprake zal zijn van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). In het algemeen blijft het voormalige bedrijfshoofd op de boerderij wonen. De stallen komen veelal leeg te staan of worden gebruikt door derden voor bijvoorbeeld opslagdoeleinden. Dit hergebruik kan echter ongewenste neveneffecten hebben, zoals een verkeersaantrekkende werking of verrommeling.

Ontwikkelingsperspectief

De rivierkleigrond is in vergelijking met andere bodemsoorten behoorlijk vruchtbaar, waardoor de landbouwactiviteiten zich in het verleden konden ontwikkelen. Voor de twee meest voorkomende sectoren in de gemeente, de melkveehouderij en de fruitteelt, geldt een goede toekomstverwachting in vergelijking met Nederland. Door de landinrichtingsprojecten zullen de bedrijven een betere structuur krijgen. Door deze overheidsimpulsen zullen niet alleen de totale bedrijfsoppervlaktes groter worden, maar zal ook het aandeel grond bij de boerderij vergroot worden. Dit bevordert het efficiënt werken.

Dat er perspectief is voor de landbouw in de gemeente Bunnik, blijkt ook uit het feit dat er weinig grond te koop is. Als er een perceel te koop is, wordt het zeer snel verkocht.

De concurrentie op de wereldmarkt zal nog verder toenemen. Daarom moeten de productiekosten in Nederland nog verder omlaag. Door het uitvoeren van bovengenoemde landinrichtingen zijn de bedrijven in het plangebied goed uitgerust voor de toekomst. Door de goede afzetmogelijkheden van melk en fruit in de regio kan er ook in de toekomst concurrerend worden gewerkt in vergelijking met de bedrijven in gebieden met lagere grondprijzen.

Voor de intensieve bedrijven is de mestafzet wettelijk geregeld. Ze voeren hun mest af naar akkerbouwers elders in Nederland, omdat deze vaak een tekort aan mest hebben. Deze agrariërs hebben te maken met zeer sterk fluctuerende prijzen voor hun producten.

Daarnaast is de verwachting dat de verbrede landbouw binnen het plangebied zal toenemen. Ook de problematiek van de VAB zal in het plangebied voorkomen.

3.6.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit landbouw

- 1) Het bestemmingsplan zal ruimte moeten bieden voor de noodzakelijke schaalvergroting in de vorm van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.
- 2) Agrarische bouwpercelen dienen voldoende ruim te zijn om nieuwe bedrijfsbebouwing te kunnen realiseren.
- 3) Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen om alle bedrijfseconomische en milieutechnische aanpassingen te kunnen verrichten;
- 4) Het bestemmingsplan dient in het kader van verbrede landbouw (plattelandsontwikkeling) ruimte te bieden aan zowel agrarische als niet-agrarische nevenactiviteiten.
- 5) Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing moet mogelijk zijn, waarbij nadelige ruimtelijke effecten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen.

3.7 Recreatie

3.7.1. Huidige situatie

Algemeen

In het plangebied bevinden zich diverse recreatieve voorzieningen, die zowel door inwoners van de gemeente als daarbuiten gebruikt worden. De meeste van de voorzieningen liggen in de nabijheid van de kernen en op de hogere delen rondom de Kromme Rijn.

Naast de voorzieningen is ook het aantrekkelijke landschap een belangrijke reden voor recreanten en toeristen om het gebied te bezoeken. Met name de zone met de landgoederen en forten, de directe omgeving van de Kromme Rijn en het gebied van de Langbroekerwetering, hebben een grote recreatieve aantrekkingskracht.

Dag- en verblijfsrecreatie

In het plangebied en de omgeving hiervan liggen diverse golfbanen. Golfbaan "De Brakel" is gelegen nabij landgoed Wulperhorst ten oosten van Bunnik. De golfbaan is ongeveer 24 ha groot en grenst aan de Kromme Rijn. Het golfterrein is ecologisch ingericht en wordt ecologisch beheerd. Aan de noordwestzijde van de gemeente ligt het golfterrein van "golfclub Amelisweerd", die deels binnen het plangebied is gelegen. Het overige deel bevindt zich in de gemeente Utrecht. De golfbaan ligt tussen de spoorlijnen Utrecht-Arnhem, Utrecht-Den Bosch en de snelweg A12 (Utrecht-Arnhem).

De dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven hebben ieder een eigen sportcomplex. De sportcomplexen van Odijk en Werkhoven vallen buiten het plangebied. Het sportcomplex ten noorden van de kern Bunnik maakt wel deel uit van het plangebied.

Daarnaast zijn er nog een manege, een ponyboerderij, een tennispark en volkstuinen aanwezig.

Daarnaast hebben de landgoederen en forten, behalve een cultuurhistorische waarde, ook een recreatieve waarde. Vanuit Fort Rhijnauwen organiseert Staatsbosbeheer excursies onder begeleiding van een gids. Theehuis Rhijnauwen, gebouwd van hout omdat het in een Verboden Kring ligt, is een druk bezocht pannenkoekenhuis.

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende verblijfsrecreatieve voorzieningen.

- Camping "De Boomgaard", Parallelweg 9, Bunnik.
- Stayokayhotel "Rhijnauwen", Rhijnauwenselaan 14, Bunnik.
- Boerderijcamping "van Echtelt", Weerdenburgselaan 1, Werkhoven.
- Boerderijcamping "van Bentum", Rijsbruggerweg 2, Odijk.
- Boerderijcamping "Prinsenhof", Werkhovenseweg 12a, Odijk.
- Camping voor minder validen 'de Kip'.

Er bestaan plannen voor de ontwikkeling van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen aan Oostromsdijkje 1 te Werkhoven.

Voor zover bekend zijn er geen permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied aanwezig.

Routegebonden recreatie

Door het plangebied lopen de volgende wandelroutes.

- "Rondje Kromme Rijn", particulier initiatief (van Wijk bij Duurstede via Werkhoven naar Driebergen).
- "Wandelen langs de oevers van de Kromme Rijn", van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (omgeving Fort Rhijnauwen);
- ANWB Kromme Rijn route: De langste route volgt de Langbroekerwetering naar de Ameronger Wetering en Wijk bij Duurstede. Vanaf daar gaat het kronkelend naar Cothen en richting 't Goy. De uitgebreide route gaat over de Lekdijk langs Fort Honswijk (aansluiting op de Nieuwe Hollandse Waterlinieroute) naar Tull en 't Waal en bij Schalkwijk over de brug over het Amsterdam-Rijnkanaal naar Houten en Fort Vechten. Dan nog een stukje Amelisweerd en Utrecht om via Fort Rhijnauwen via Bunnik en Odijk weer naar de Langbroekerwetering te gaan.
- Een kanoroute over de Kromme Rijn. In Odijk bevindt zich een kanoverhuurbedrijf (Wijntje), dat kano's verhuurt voor tochtjes op de Kromme Rijn.
- Dorpswandelroutes om de kernen.
- Klompenpaden.

Verder maakt het plangebied deel uit van een fietsknooppuntensysteem en andere fietsroutes.

3.7.2. Toekomstige ontwikkelingen

Vanwege de ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme heeft de gemeente Bunnik een Toeristisch-Recreatief OntwikkelingsPlan (TROP, 2000) laten opstellen.

Het Kromme Rijngebied heeft een grote aantrekkingskracht vanwege de landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. De landgoederen Oud- en Nieuw Amelisweerd en de forten Rhijnauwen en Vechten moeten gaan fungeren als entreepoort voor de gemeente Bunnik. De kernen in de gemeenten moeten de recreatieve knooppunten vormen. Het agrarisch weidelandschap moet mede als uitloopgebied gaan dienen voor de inwoners van de gemeente en nabijgelegen gemeenten. Andere beleidsdoelen zijn het faciliteren van particulier toeristisch-recreatief initiatief door de gemeente, waaronder het agrotourisme, en het ontwikkelen van bijvoorbeeld bezoekerscentrum Amelisweerd tot een streekinformatiecentrum. Daarnaast wordt door verschillende initiatiefnemers gewerkt aan de ontwikkeling van de recreatieve routes.

3.7.3. Aanbevelingen voor de planopzet vanuit recreatie

- 1) De in het plangebied aanwezige dag- en verblijfsrecreatieve objecten dienen in het bestemmingsplan een positieve bestemming te krijgen;

- 2) In het plangebied moet ruimte blijven voor de ontwikkeling van recreatieve activiteiten.
- 3) De aanleg van recreatieve paden moet (op vrijwillige basis) mogelijk zijn.

3.8 Wonen en bedrijvigheid

3.8.1. Huidige situatie

Wonen

In het plangebied zijn de volgende woningen aanwezig:

- burgerwoningen;
- agrarische bedrijfswoningen;
- niet-agrarische bedrijfswoningen;
- voormalige agrarische bedrijfswoningen, die inmiddels in gebruik zijn als burgerwoning.

Aan de Provincialeweg tussen Bunnik en Utrecht bevindt zich een bebouwingslint van met name burgerwoningen. Aan het eind van het lint bevindt zich het gehucht Vechten. Overige woningen bevinden zich verspreid in het plangebied. Sommige woningen vertegenwoordigen een cultuurhistorische waarde. In paragraaf 3.4 is hier op ingegaan.

Niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke instellingen

In het plangebied bevinden zich een aantal niet-agrarische bedrijven. Het gaat daarbij om zelfstandige bedrijven, maar ook om "beroep aan huis". De zelfstandige bedrijven hebben deels een binding met het buitengebied, zoals een agrarisch loonwerker of een fruithandel. Bij beroep aan huis gaat het om een kleinschalig, éénmansbedrijfje dat in de woning of in een bijgebouw wordt uitgeoefend. Veelal gaat het om praktijk aan huis (adviesbureau, administratiekantoor, atelier, etc.).

In het plangebied zijn enkele maatschappelijke instellingen aanwezig, zoals congrescentrum 'Samaya' aan de Hollandewagenweg (voormalig klooster), een begraafplaats aan de Leemkolkweg en gasdistributiestations aan de Schadewijkerweg.

3.8.2. Toekomstige ontwikkelingen

Wonen

Wonen in het landelijk gebied is in trek. Mede gelet op de centrale ligging van het plangebied en de nabijheid van de stad Utrecht, is de vraag naar woningen groot. Nieuwbouw van burgerwoningen is echter niet aan de orde. Om de "verstening" van het landelijk gebied tegen te gaan is het rijks- en provinciaal beleid om hier geen nieuwe woningen toe te laten. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld wanneer hier een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt en er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Een regeling als "ruimte voor ruimte" speelt hierop in.

Een andere optie is het creëren van "rood voor groen". Dit houdt in dat een nieuwe woning mag worden opgericht, wanneer hier de realisatie van (openbaar toegankelijke) natuur tegenover staat. Een voorbeeld hiervan is het oprichten van een nieuw landgoed. Zowel "ruimte voor ruimte" als "rood voor groen" moeten voldoen aan strikte provinciale eisen. In hoofdstuk 5 is hier nader aandacht aan besteed.

Daarnaast is het ook denkbaar om extra woningen/wooneenheden te realiseren binnen reeds bestaande woningen. Het gaat dan veelal om cultuurhistorische waardevolle panden, die op deze wijze worden behouden en onderhouden. De bestaande bebouwing neemt dus niet toe.

Niet-agrarische bedrijvigheid en maatschappelijke instellingen

Aangenomen kan worden dat voor de meeste niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke instellingen een ontwikkelingsperspectief aanwezig is. Hiervoor zal enige uitbreiding gewenst zijn. Ten gevolge van niet-agrarische bedrijvigheid kan echter ook overlast voor de omgeving optreden (verkeersdruk, milieubelasting, verrommeling). Niet-agrarische bedrijven kunnen echter ook positieve effecten hebben, zoals een behoud van de werkgelegenheid op het platteland.

Voor niet agrarische bedrijven is het vigerende beleid dat deze niet aan het landelijk gebied zijn gebonden en daarom binnen het stedelijk gebied en/of op een bedrijventerrein thuishoren. Het oprichten van een nieuw niet-agrarisch bedrijf is niet mogelijk. Een uitzondering hierop is de situatie dat een (niet)-agrarisch bedrijf eindigt en een nieuwe functie in de vrijkomende bebouwing wordt gevestigd. Hieraan worden door het rijk en de provincie voorwaarden verbonden.

Het MOB-complex Burgweg zal in de toekomst worden ontwikkeld als een bedrijventerrein voor agrarisch gelieerde bedrijvigheid. Hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

Voor het landgoed Beverweert zijn er voornemens om hier zorgwoningen, zorggerelateerde voorzieningen en onder steunende functies op te richten. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.8.3. Aanbevelingen voor de planopzet wonen en bedrijvigheid

- 1) De bestaande, legale burgerwoningen moeten positief worden bestemd en voldoende uitbreidingsmogelijkheden krijgen.
- 2) Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden voor "ruimte voor ruimte" en "rood voor groen" (nieuwe landgoederen).
- 3) Meervoudige bewoning van monumentale gebouwen moet mogelijk worden gemaakt.
- 4) De bestaande, legale niet-agrarische bedrijven en instellingen worden positief bestemd.
- 5) Het bestemmingsplan dient enige ruimte te bieden voor uitbreiding van Niet-agrarische bedrijven.
- 6) Nieuwe bedrijven moeten zich (onder voorwaarden) kunnen vestigen in vrijkomende agrarische en niet-agrarische bedrijfsbebouwing.

3.9 Infrastructuur

3.9.1. Huidige situatie

Autoverkeer

De gemeente Bunnik wordt ontsloten door de A12. De provinciale weg van Utrecht naar Wijk bij Duurstede (N229/N411) loopt door de gemeente. De Burgweg en Houtenseweg functioneren als hoofdonthoudingswegen van en naar Houten. De Sportlaan is de doorgaande weg naar Zeist. De Zeisterweg vormt de verbinding met Driebergen.

De Provinciale weg is tevens de onthoudingsweg tussen de kernen van de gemeente. In de integrale verkeers- en vervoersvisie wordt gesteld dat de aansluiting van de N229 (Schoudermantel) op de A12 onvoldoende is. Als gevolg hiervan worden alternatieve, ongewenste routes bereden. Uit nadere studies zal moeten blijken of de aansluiting N229/A12 zal moeten worden aangepast.

Het doorgaande autoverkeer kan de A12 kruisen nabij Vechten (Achterdijk), aansluiting Bunnik (Schoudermantel) en de Zeisterweg ten noorden van Odijk.

In het plangebied doet zich een aantal problemen voor. In het landelijk gebied tussen Houten, Bunnik en Odijk vormt de aanwezigheid van veel ongewenst (sluip)verkeer een probleem, tevens is sprake van een onveiligheidsbeleving vooral bij fietsers en voetgangers. Het buitengebied wordt zwaar belast met sluipverkeer vanuit de richting Wijk bij Duurstede naar Houten en vice versa. Dezelfde problematiek is aan de orde tussen Bunnik en Zeist.

In april 2003 stemden betrokken overheden in met een gezamenlijke gebiedsgerichte aanpak van het onderliggend wegennet in de omgeving van de A12 Oost. De samenwerking kreeg de naam A12 SALTO: Samenwerken Aan Langere Termijn Ontwikkeling. Centraal staat het zoeken naar oplossingen voor 2020 van de verkeersproblematiek in het Kromme Rijngebied. Eén van de onderdelen is een nieuwe aansluiting van Houten op het rijkswegennet. Door de ontwikkelingen in de regio, met name de groei van Houten en Wijk bij Duurstede, zijn onder andere op het Houtense wegennet meer files ontstaan en worden de wegen in het buitengebied van Bunnik en Houten extra belast met verkeer. Daarnaast is er sprake van filevorming op het omliggende wegennet vanuit Wijk bij Duurstede. Een extra aansluiting van Houten naar het rijkswegennet moet onder andere een oplossing voor dit probleem bieden.

Een concrete uitwerking van het project A12 SALTO is een tweede aansluiting van Houten naar de A1 via het Rijsbruggerwegtracé, zie ook paragraaf 3.9.2. In dit kader is een MER-rapport verschenen waarin een aantal varianten voor de aansluiting is onderzocht.

Om de weg planologisch-juridisch mogelijk te maken is door de provincie Utrecht een inpassingsplan 'Verbindingsweg Houten-A12' opgesteld. Overigens wordt deze plangrens vooralsnog niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Reden is dat de gemeente Bunnik een reactie op het voorontwerp inpassingsplan heeft ingediend, onder meer vanwege het feit dat er nog geen definitief besluit is genomen over de aansluiting van de verbindingsweg op de Achterdijk en de afsluitingen om het doorgaand (sluip)verkeer te weren. De gemeente wil in dit stadium derhalve geen enkele aansluitingsvariant (ongelijkvloers, kruispunt met VRI, rotonde dan wel

'koude aansluiting') bij voorbaat uitsluiten. De gemeente heeft de provincie derhalve verzocht om in het inpassingsplan voldoende (planologische) ruimte op te nemen om in te spelen op de uiteindelijke aansluitingsvorm. Daarbij wordt aangenomen dat het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 eerder dan het inpassingsplan voor het Rijsbruggerwegtracé wordt vastgesteld. Deze volgorde levert geen onoverkomelijke problemen op, aangezien het inpassingsplan bij de vaststelling in plaats van het bestemmingsplan in werking treedt.

Openbaar vervoer

Zowel Bunnik, Odijk als Werkhoven worden door middel van een busverbinding met Utrecht verbonden. Odijk heeft tevens een busverbinding met Driebergen.

Op de spoorlijn Arnhem-Utrecht vindt intensief treinverkeer plaats. De stoptreinen op dat traject stoppen op station Bunnik. Ook het station van Driebergen-Zeist ligt dicht bij de gemeente en wordt vooral door inwoners van Odijk veel gebruikt. Op dat traject vindt naast personenvervoer ook veel goederenvervoer plaats. De verwachting is dat na ingebruikname van de Betuweroute goederenstroom zal afnemen.

Het traject Utrecht-Den Bosch vormt de westelijke gemeentegrens. Het openbaar vervoer naar Utrecht functioneert goed, de verbindingen met buurgemeenten zijn matig tot slecht.

De sporen kunnen in het plangebied door het verkeer worden gekruist bij Vechten (Achterdijk, Arnhem-Utrecht) en richting Houten (Meereveldseweg, Utrecht- 's-Hertogenbosch)

Langzaam verkeer

In de gemeente is geen gesloten fietsnetwerk aanwezig. In het buitengebied zijn vaak geen voorzieningen aangebracht voor fietsers, wat fietsen daar onveilig maakt.

Het langzaam verkeer kan gebruik maken van dezelfde overgangen van de A12 en de sporen als het overige verkeer. Daarnaast bevindt zich in het plangebied vanaf de kern Bunnik een fiets- en voetgangersbrug over de A12 ter hoogte van het station.

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen tracés van diverse hoofdtransportleidingen.

In oostwestelijke richting ten noorden van Odijk (in de richting van de A12) loopt een hoogspanningsnet voor de regionale stroomdistributie (150kV). Voor de leiding geldt een toetsingszone van 27,5 m aan weerszijden. Onder het hoogspanningsnet mag niet worden gebouwd. De beheerder is Eneco-energie.

De kernen in de gemeente Bunnik zijn door middel van rioolpersleidingen aangesloten op het riool. De rioolwaterzuivering bevindt zich in Bunnik, buiten het plangebied. De invloedzone valt echter wel binnen het plangebied. De rioolpersleidingen lopen van 't Goy (Gemeente Houten) naar Werkhoven, van Werkhoven naar Odijk en van Odijk naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Bunnik. Voor rioolpersleidingen geldt een vrijwaringszone van 6,4 m aan weerszijden van de leiding.

In het plangebied liggen aardgastransportleidingen, die allemaal in het gasdistributiestation bij Odijk eindigen. Het betreft een leiding van 0,9 m (36

inch) doorsnede, waar vanwege de veiligheid een belemmerde strook van 5 m aan weerszijden van de leiding geldt. De ontwerpdruk is 67 bar. Daarnaast liggen er twee leidingen met een diameter van 12 inch en 8 inch, elk met een ontwerpdruk van 40 bar. Voor deze twee leidingen geldt vanwege de veiligheid belemmerde strook van 4 m aan weerszijden van de leiding. In paragraaf 5.4 'externe veiligheid' wordt hier nader op ingegaan.

Tenslotte bevindt zich een brandstofleiding aan de zuidzijde van de A12. Beheerder is de Dienst Gebouwen en Terreinen van het Ministerie van Defensie. Aan weerszijden van deze strook geldt een vrijwaringszone van 5 m.

De eerder aanwezige straalverbindingen zijn inmiddels opgeheven. Eerdere beperkingen in de bouwhoogte zijn niet meer van toepassing.

Mobiel telefoonverkeer heeft in Nederland een hoge vlucht genomen. Om tot een landelijk dekkend netwerk te komen dienen aanbieders van mobiele telefoondiensten zogenaamde "sites" te plaatsen. Deze sites worden in heel Nederland in een hoog tempo opgericht. De locatie van deze sites in de gemeente Bunnik zijn opgenomen in een plaatsingsplan.

3.9.2. Toekomstige ontwikkelingen

Verbreiding A12

Om het verkeer op de A12 tussen Utrecht (knooppunt Lunetten) en Maarsbergen beter te laten doorrijden, legt Rijkswaterstaat spitsstroken en extra rijstroken aan. De werkzaamheden vinden plaats tussen 2009 en 2012. De A12 krijgt tussen Driebergen en Maarsbergen een spitsstrook erbij. Tussen Utrecht en Bunnik wordt de A12 verbreed van 2x3 naar 2x4 rijstroken. Tussen Bunnik en Driebergen wordt de weg verbreed van 2x2 naar 2x3 rijstroken en er komt een spitsstrook in beide richtingen. Ook tussen Driebergen en Maarsbergen wordt een spitsstrook in beide richtingen aangelegd. Vanaf 2012 wordt ook het weggedeelte tussen Maarsbergen en Veenendaal verbreed. De spitsstroken zijn alleen tijdens de spits open. Hierdoor zijn in de spits tussen Utrecht en Driebergen vier rijstroken per rijrichting beschikbaar. Omdat de spitsstrook een plek krijgt aan de middenbermzijde, blijft de vluchtstrook gewoon bestaan.

Daarnaast gaat Rijkswaterstaat de bochten in de op- en afritten bij Bunnik, Driebergen, Maarn en Maarsbergen verruimen. Ook komen er meer opstelvakken bij de verkeerslichten. Zo kan het verkeer beter worden afgewikkeld.

Spooruitbreiding Utrecht-Houten

Op het traject Utrecht-Houten van de spoorweg Utrecht-Den Bosch zal een spooruitbreiding worden gerealiseerd. Bij de realisatie zal de kruising van de Fortweg/Mereveldseweg (Marsdijk) moet deze spoorweg worden gewijzigd en ongelijkvloers worden gemaakt. Daartoe wordt de aansluitende weg verlegd. In het kader van de planologische inpassing wordt voor de spooruitbreiding de Tracéwetprocedure gevolgd. Dit bestemmingsplan over het buitengebied laat deze ontwikkeling buiten beschouwing. Bij deze ontwikkeling wordt gekozen voor een latere planologische procedure.

A12 SALTO-project

Zoals genoemd zal met dit project een tweede aansluiting van Houten naar de A1 worden gemaakt via het Rijsbruggerwegtracé. In het verlengde daarvan worden enkele andere wegen in het plangebied verbeterd zoals het Oostromsdijkje, waarlangs een fietspad zal worden aangelegd.

De verkeersdruk in het Kromme Rijngebied is de laatste jaren sterk toegenomen door ondermeer de groei van Houten, waar extra woningen voor de regio zijn gebouwd. In het project A12 Salto werken de betrokken overheden samen om tot een duurzame oplossing voor de regionale verkeersproblematiek te komen. De situatie op het Oostromsdijkje maakt ook deel uit van deze verkeersproblematiek. Zo bleek uit onderzoek in het kader van de MER A12 Salto dat de verkeersintensiteit op het Oostromsdijkje 2 tot 3 keer hoger is dan de vanuit verkeersveiligheid gewenste intensiteit. Dit komt onder meer omdat veel verkeer vanuit Houten deze weg gebruikt om via de N229 de A12 te bereiken. Hierdoor is met name de verkeersveiligheid voor fietsers in het geding. Daarom zijn met de partners in de regio bestuurlijke afspraken gemaakt, vastgelegd in de bestuursovereenkomst A12 Salto, om een fietspad aan te leggen langs het Oostromsdijkje vanaf Werkhoven tot aan de bebouwde kom van Houten. Zoals genoemd wordt hiervoor momenteel een apart bestemmingsplan opgesteld.

In de overeenkomst is sprake van de aanleg van nog 2 fietspaden: van Odijk richting Achterdijk en een fietspad langs de N410.

3.9.3 Aanbevelingen voor de planopzet vanuit infrastructuur

- 1) De bestaande wegen zullen in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.
- 2) Het bestemmingsplan laat de ontwikkelingen met betrekking tot A12 SALTO vooralsnog buiten beschouwing. Hoewel er voor het Rijsbruggerwegtracé door de provincie een inpassingsplan 'Verbindingsweg Houten-A12' is opgesteld wordt de plangrens daarop (nog) niet aangepast.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader te vormen voor alle direct betrokkenen (zowel bewoners en gebruikers als de gemeente zelf). Daarnaast moet het bestemmingsplan ook voldoende flexibel en ontwikkelingsgericht zijn. Uitgangspunt is dat de rechtszekerheid niet in het geding mag zijn.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt per thema (landbouw, natuur en landschap, etc.) op hoofdlijnen aangegeven hoe het huidige grondgebruik, de aanwezige waarden, het toegestane grondgebruik in het vigerende bestemmingsplan, het ruimtelijk beleid, verleende afwijkingen en omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen bouwvergunning), etc. zijn vertaald naar de regels en verbeelding (plankaart).

In paragraaf 4.11 wordt bovendien kort ingegaan op de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en de gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011.

4.2 Landbouw

4.2.1 Agrarische bestemmingen

Het bestemmingsplan kent drie agrarische bestemmingen.

- **Agrarisch:**

Terreinen die een primair agrarische functie hebben, zijn bestemd tot agrarisch gebied.

- **Agrarisch met waarden – Landschap:**

Terreinen die zowel een agrarische gebruikswaarde hebben alsmede landschappelijke waarden kennen, zijn hiertoe bestemd.

- **Agrarisch met waarden - Natuur en landschap:**

Terreinen met een agrarische gebruikswaarde die tevens landschaps- en natuurwaarden bevatten, zijn hiertoe bestemd.

Binnen deze bestemmingen is de volgende agrarische bedrijvigheid toegestaan.

1. **Grondgebonden agrarische bedrijven:** Het gaat hierbij om agrarische bedrijven waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden. Het gaat dan in Bunnik met name om fruitteeltbedrijven en melkveehouderijen, alsmede vollegrondstuinbouw in de vorm van sedumteelt. Gelet op de bodem en waterhuishouding zijn deze agrarische functies bij uitstek geschikt voor het plangebied. Deze bedrijven hebben een agrarische bestemming gekregen.

Voor teeltondersteunende voorzieningen is een aparte regeling opgenomen. Onderscheid wordt gemaakt in tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, permanente teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen (zie ook onder paragraaf 4.2.2).

Onder grondgebonden agrarische bedrijven worden geen productiegerichte paardenhouderijen (gericht op het fokken) en gebruiksgerichte paardenhouderijen (gericht op het opleiden van paarden) verstaan. Als deze wel aanwezig zijn, worden ze specifiek aangeduid.

2. **Intensieve veehouderijen:** De intensieve veehouderijen hebben een separate aanduiding gekregen. Het oprichten van een agrarische intensieve neventak of het uitbreiden ervan is binnen het bouwvlak mogelijk tot maximaal 1.000 m².

4.2.2 Agrarische bouwmogelijkheden

Agrarische bouwpercelen

Op de verbeelding zijn agrarische bouwvlakken opgenomen. Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken. Alle bebouwing en verharding, inclusief mest- en sleufsilos, opslag van kuilvoer en erfverharding, dient binnen het bestaande bouwvlak te worden gesitueerd. Uitzonderingen zijn op de verbeelding aangeduid.

De behoefte aan bouwmogelijkheden kan per agrarisch bedrijf en per bedrijfstype sterk verschillen. Daarom is voor alle agrarische bedrijven een "bouwperceel op maat" opgenomen. Bij de toekenning van de omvang van de bouwpercelen hebben de volgende aspecten een rol gespeeld:

- bedrijfsomvang (aantal volwaardige arbeidskrachten, nge's);
- omvang bouwvlak in het geldende bestemmingsplan;
- reeds aanwezige bebouwing, silos, kuilvoer en verhardingen;
- de resultaten van de agrarische enquête.

Bij een groot en volwaardig bedrijf (> 70 nge) is 1 ha als maximum aangehouden. In sommige gevallen is een ruimer bouwvlak toegekend, doordat de bestaande bebouwing al bijna of meer dan 1 ha beslaat. In die gevallen is een ruimer bouwvlak aangehouden, ook om aan deze agrariërs een reële mogelijkheid te bieden voor aanpassing of uitbreiding. Voor agrariërs die het agrarisch beroep als nevenactiviteit uitoefenen is in principe een kleiner bouwvlak aangehouden. Hobbyboeren hebben geen agrarische bestemming gekregen, omdat er geen sprake (meer) is van een reële agrarische bedrijfsvoering. Hobbyboeren hebben een woonbestemming gekregen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor nieuwe schuren of andere bouwwerken getoetst zal worden of het aangevraagde daadwerkelijk voor de agrarische bedrijfsvoering gaat worden gebruikt. Het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het (later) zonder meer wijzigen van het gebruik van het gebouw of ander bouwwerk, is niet toegestaan. De gemeente zal hier handhavend tegen optreden.

De agrarische sector staat onder druk en er stoppen er steeds meer agrarische bedrijven. De kans dat een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf zich op een nieuw bouwvlak in het plangebied wil vestigen, is dan ook klein. In het plan is daarom geen mogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwvlak.

De gemeente zal geen medewerking verlenen aan het splitsen van agrarische bouwvlakken. Dat een (deel van het) bouwvlak van eigendomssituatie verandert, betekent niet dat dit ook in ruimtelijke zin gevolgen moet hebben. Door bouwvlakken te splitsen kunnen er ongewenste bouw mogelijkheden ontstaan.

Het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen kan alleen indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en de bouw plaatsvindt ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf. In de regels is een algemene bepaling opgenomen om de gemeente de mogelijkheid te bieden hieromtrent advies in te winnen bij een ter zake deskundige externe (agrarische) adviseur.

Bovendien geldt dat indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn of uitgevoerd worden, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1000 m² in landelijk gebied, dit tot gevolg heeft dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

Conform de Keur van het waterschap dient derhalve een Watervergunning te worden aangevraagd indien het verhard oppervlak wordt uitgebreid met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1000 m² in landelijk gebied. In paragraaf 5.7 wordt overigens nader op de wateraspecten ingegaan.

Verandering van vorm en/of grootte van het bouwvlak

Wanneer binnen de planperiode blijkt dat de vorm en/of omvang van het agrarisch bouwvlak niet meer voldoet voor de agrarische bedrijfsvoering, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor gedeeltelijke vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak. De oppervlakte van het bouwvlak mag door wijziging tot maximaal 2 ha worden vergroot. Dit om de zekerheid te kunnen bieden dat alle bebouwing en verharding binnen het bouwvlak kan worden gesitueerd. De schaalvergroting binnen de landbouw vereist grotere bedrijven; in samenhang hiermee dient voldoende ruimte te worden geboden voor agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak.

Bij een vormverandering of vergroting dient minimaal 50% van het bestaande agrarische bouwvlak te worden gehandhaafd op dezelfde plaats. De bestaande opstallen dienen binnen het nieuwe bouwvlak te worden geplaatst. In gebieden met natuur- en landschapswaarden geldt als voorwaarde voor de afwijking dat de aanwezige waarden niet mogen worden aangetast. Ook zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van waterlopen en leidingen. Voor een vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak zal het advies van een agrarisch deskundige worden ingewonnen. Voor een vergroting naar 2 ha gelden meer voorwaarden dan voor een vergroting naar 1,5 ha. Bij 2 ha is er immers sprake van een aanzienlijk groter ruimtebeslag en daarmee grotere ruimtelijke impact. Zo zal de vergroting naar 2 ha gepaard moeten gaan met een versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden ter plaatse danwel anders binnen de gemeente

Bunnik. De maatregelen die hiervoor genomen worden, moeten worden opgenomen in een concreet inrichtingsplan, waarvan de uitvoering is verzekerd middels een tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Deze maatregelen kunnen op diverse manieren vorm gegeven worden, afhankelijk van de specifieke situatie. Te denken valt bijvoorbeeld aan het realiseren van meer natuurvriendelijke oevers of het aanleggen van landschapselementen, die passen bij het landschapstype ter plaatse. De uitwerking van deze maatregelen zal plaats moeten vinden op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid tot 2 ha wordt toegepast.

Bebouwing binnen bouwvlak

Agrarische bedrijfswoning

Alle bedrijven beschikken in principe over een agrarische bedrijfswoning. Het is in principe niet mogelijk een tweede agrarische bedrijfswoning op te richten. Dit omdat met de huidige stand van techniek hiertoe vaak geen noodzaak aanwezig is, en de tweede agrarische bedrijfswoning op termijn vaak van het bedrijf wordt afgestoten en verkocht als burgerwoning. In uitzonderingsgevallen (bij zeer omvangrijke agrarische bedrijven) kan de gemeente via een buitenplanse procedure meewerken aan de realisatie van een tweede agrarische bedrijfswoning. Deze gevallen komen zo incidenteel voor, dat hiervoor geen regeling in het bestemmingsplan is opgenomen. Op de verbeelding is aangegeven waar een tweede agrarische bedrijfswoning aanwezig is. De aanwezige eerste en tweede agrarische bedrijfswoningen zijn positief bestemd.

Agrarische bedrijfsgebouwen

Deze gebouwen zijn binnen het bouwvlak rechtstreeks toegestaan. Wel dient men over een omgevingsvergunning voor bouwen te beschikken. In het verleden is de gemeente Bunnik geconfronteerd geweest met fruitbedrijven die hun volledige bouwvlak hebben benut om één schuur op te richten. Landschappelijk gezien is dit ongewenst. Daarom is in de regels opgenomen dat agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak een omvang van maximaal 4.000 m² per gebouw mogen hebben.

Silo's

Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn silo's bij recht toegestaan. De silo's mogen een maximale hoogte hebben van 15 meter. Sleufsilos zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de maximale bouwhoogte is gesteld op 3 meter.

Mestopslag

Mestopslag is alleen op het bouwvlak toegestaan. Op dit moment vindt er geen mestopslag buiten het bouwvlak plaats. In het grondwaterbeschermingsgebied ziet de provincie op basis van de provinciale milieuverordening toe op een vloestofdichte mestopslagvoorziening. Gemeenschappelijke mestopslag in het grondwaterbeschermingsgebied is conform de provinciale milieuverordening niet toegestaan.

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de

toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren.

Bij teeltondersteunende voorzieningen wordt een onderscheid gemaakt tussen tijdelijke, permanente en overige teeltondersteunende voorzieningen.

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar. Deze kunnen nader worden onderscheiden in:

1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen;
2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen.

Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan. Deze kunnen nader worden onderscheiden in:

1. lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals containervelden;
2. hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals bakken op stellingen (met regenkappen), teeltondersteunende kassen en hoge tunnel- of boogkassen.

Overige teeltondersteunende voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die niet tot de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden gerekend, zoals stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, vraatnetten en palen en masten ten behoeve van gewasbescherming.

Binnen het bouwvlak zijn alle drie categorieën teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. De bouwhoogte (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk) van tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter, uitgezonderd teeltondersteunende kassen en hoge- boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 10 meter bedragen, uitgezonderd boomteelthekken, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen.

Kassen zijn alleen in de vorm van teeltondersteunende kassen (een permanente teeltondersteunende voorziening) bij grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. De vestiging van glastuinbouwbedrijven, een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvorm, wordt immers ongewenst geacht. Kassen en hoge boog- of tunnelkassen (met een hoogte van meer dan 1,20 m) hebben een grote invloed op de landschappelijke openheid. Verspreid liggende kassen en hoge boog- of tunnelkassen worden ongewenst geacht. Om deze reden zijn kassen en hoge boog- of tunnelkassen alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Kassen en hoge boogkassen zijn binnen het bouwvlak rechtstreeks toegestaan tot een oppervlak van 1.000 m².

Binnenrijbanen (rijhallen)

Het beleid van de gemeente is erop gericht om via een afwijkingsmogelijkheid (nieuwe) binnenrijbanen uitsluitend bij productiegebonden paardenhouderijen (paardenfokkerijen) toe te staan. Deze binnenrijbaan dient binnen het agrarisch bouwvlak opgericht te worden, na het verlenen van een omgevingsvergunning. Aan de omgevingsvergunning is de voorwaarde verbonden dat de noodzaak moet worden aangetoond door middel van een bedrijfsplan. Bovendien moet uit een erfinrichtingsplan blijken op welke wijze de binnenrijbaan in het omringende landschap wordt ingepast.

Omdat er in het plangebied geen paardenfokkerijen (meer) aanwezig zijn, is deze mogelijkheid uit het plan gehaald. Een binnenrijbaan is nu uitsluitend toegestaan bij maneges, onderdeel van de bestemming 'Sport'.

Als er een verzoek voor het oprichten van een binnenrijbaan wordt ingediend, zal deze individueel worden beoordeeld, waarna deze eventueel middels een eigen planologische procedure mogelijk wordt gemaakt.

Een uitzondering op het voorgaande vormt het perceel Oostromsdijkje 3. Hier is een gebruiksgerichte paardenhouderij gevestigd, waar middels het voorliggende plan het oprichten van een binnenrijbaan mogelijk wordt gemaakt. Voor het bouwen van de binnenrijbaan is een ruimtelijke verkenning opgesteld, waarin een aantal varianten voor de bouw van de rijbaan is onderzocht. Belangrijk uitgangspunt daarbij was de realisatie van een binnenrijbaan met een afmeting van circa 20x40 meter en de bestaande clustering van bebouwing op het perceel te behouden en indien mogelijk te versterken. Uiteindelijk is gekozen voor een variant waarbij de binnenrijbaan in de zuidwestelijke hoek van het perceel wordt gesitueerd, ongeveer in het verlengde van de bestaande paarden- en voorraadstal. De bestaande mestsilo die daar nu aanwezig is, zal worden gesloopt. Met deze situering ontstaat een zeer duidelijk bebouwingscluster. De ruimtelijke implicaties, met name van de nieuwe bouwmassa, zijn minimaal en tevens wordt bijgedragen aan een heldere ruimtelijke structuur van het gehele gebied. Ook de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied langs het Oostromsdijkje wordt ter plaatse verbeterd doordat een duidelijker begrensde bouwcluster wordt gevormd. Deze kwaliteitsverbetering voor de omgeving wordt bovendien vergroot door de sloop van een element (de mestsilo) dat geen functie meer heeft. Tevens zullen eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing. In dit kader is een overeenkomst opgesteld, waarin onder meer is opgenomen dat de bestaande silo moet worden gesloopt, ter compensatie van de uitbreiding.

Voor de oprichting van de binnenrijbaan op het perceel Oostromsdijkje 3 is de 'specifieke bouwaanduiding – binnenrijbaan' op verbeelding opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding kan de binnenrijbaan worden gebouwd. De oppervlakte van de binnenrijbaan mag maximaal 800 m² bedragen. De goothoogte mag niet meer zijn dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Daarmee sluiten de afmetingen van de nieuwe binnenrijbaan goed aan bij de naastgelegen en omringende agrarische bebouwing van het cluster aan het Oostromsdijkje 3.

Bebouwing buiten bouwvlak

Teeltondersteunende voorzieningen

Buiten het bouwvlak zijn geen permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. Hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn eveneens niet toegestaan buiten het bouwvlak. Lage tijdelijke

teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak wel toegestaan, maar hiervoor is wel een afwijking via een omgevingsvergunning (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk) of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voor zover het aanleggen betreft), nodig. Deze kunnen onder voorwaarden worden verleend. Overige teeltondersteunende voorzieningen zijn in alle drie de agrarische bestemmingen buiten het bouwvlak toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter, uitgezonderd boomteelthekken, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen.

Vrijstaande schuren en schuilgelegenheden

Reeds aanwezige, vrijstaande schuren buiten het bouwvlak zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Deze schuren en stallen mogen uitsluitend in agrarisch gebruik zijn. Nieuwe veldschuren en schuilgelegenheden buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.

Sleufsilos

De reeds aanwezige sleufsilos buiten het bouwvlak zijn specifiek aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sleufsilos'. Nieuwe sleufsilos buiten het bouwvlak worden niet mogelijk gemaakt.

4.2.3 Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf

De landbouwsector binnen Nederland staat onder druk. Er zijn steeds minder agrarische bedrijven. Aan de ene kant wordt dit veroorzaakt door de schaalvergroting (met minder bedrijven wordt een grotere landbouwproductie gerealiseerd), aan de andere kant weten agrarische bedrijven het hoofd niet meer boven water te houden en zijn genoodzaakt te stoppen, of een nieuwe activiteit aan de bestaande bedrijfsvoering toe te voegen.

Steeds vaker zal het voorkomen dat een agrarisch bedrijf een neventak ontwikkelt in een niet-agrarische richting. Deze neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen. De regels van het bestemmingsplan zullen hiervoor de ruimte moeten bieden. Hiervoor is de mogelijkheid opgenomen dat het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels.

Of een nevenactiviteit via afwijking kan worden toegestaan, is afhankelijk van het type nevenactiviteit en de omvang hiervan. Bovendien moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van ondergeschiktheid aan de agrarische hoofdtak;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsuitoefening worden belemmerd;
- detailhandel is alleen toegestaan van ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;
- de parkeerbehoefte wordt binnen het eigen erf opgelost.

Voor alle nevenactiviteiten geldt dat wanneer er geen nadelige ruimtelijke effecten zijn, maximaal 300 m² van de bestaande bebouwing mag worden benut voor deze activiteiten.

Wanneer de nevenactiviteiten aan het landelijk gebied zijn gerelateerd, geen nadelige ruimtelijke effecten hebben en bijdragen aan de omgevingskwaliteit, dan mag het maximale oppervlak 500 m² bedragen (binnen de bestaande bebouwing).

Wanneer de nevenactiviteiten betrekking hebben op groenblauwe diensten, geen nadelige ruimtelijke effecten hebben en bijdragen aan de omgevingskwaliteit, dan mag het maximale oppervlak 700 m² bedragen (binnen de bestaande bebouwing). Groene en blauwe diensten zijn diensten op het gebied van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en toegankelijkheid voor recreatie, die de kwaliteit van het landelijk gebied verhogen (bijvoorbeeld natuur- en landschapsbeheer, recreatief medegebruik van gronden, vormen van waterbeheer, zorglandbouw, educatie, bed and breakfast).

Voor horeca geldt een maximale oppervlaktemaat van 70 m². De horeca dient kleinschalig te zijn (en te blijven). Voor de statische opslag van caravans, boten en overige objecten van vergelijkbare aard, geldt een oppervlaktemaat van maximaal 1.000 m².

Het "stapelen" van functies is mogelijk tot de maximaal toegestane oppervlaktes (bijvoorbeeld: twee reguliere nevenactiviteiten mogen samen maximaal 300 m² bedragen, twee groenblauwe diensten mogen samen 700 m² bedragen). In de meeste gevallen zal het stapelen van nevenfuncties niet voorkomen omdat er dan geen sprake meer is van een nevenactiviteit ten opzichte van de agrarische hoofdactiviteit.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen dat het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels om nieuwbouw ten behoeve van een niet-agrarische nevenfunctie onder voorwaarden mogelijk te maken. Daarbij wordt aangesloten bij de provinciale Handleiding bestemmingsplannen. Nieuwbouw is mogelijk wanneer onder andere de huidige bebouwing ongeschikt is voor de functie, er sprake is van een noodzaak voor het exploiteren van de functie (blijkend uit een bedrijfsplan), er wordt gebouwd ten behoeve van groen-blauwe diensten en ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat (blijkend uit een beeldkwaliteitsplan). Ten opzichte van de bestaande bebouwing mag de nieuwbouw maximaal 300 m² extra bedragen.

Bij een agrarisch bedrijf is binnen het bouwvlak een kleinschalige camping toegestaan ter plaatse van de aanduiding tot 15 standplaatsen. Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor maximaal 25 standplaatsen en het plaatsen buiten het bouwvlak onder voorwaarden. Bij een groter aantal standplaatsen dan 25 is er geen sprake meer van kleinschaligheid en ondergeschiktheid, is de landschappelijke inpassing moeilijker realiseerbaar en kan een zelfstandig recreatiebedrijf ontstaan.

4.2.4 Vrijkomende agrarische bedrijven (VAB)

Daarnaast zullen er in Bunnik ook situaties voorkomen waarin agrarische bedrijven zullen stoppen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen raken hun agrarische functie kwijt. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwe bedrijfsmatige functies op een voormalig agrarisch bouwvlak. Onder nadere voorwaarden, waaronder de sanering van tenminste 50% van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, zijn nieuwe functies toegestaan.

De volgende functies zijn onder voorwaarden toelaatbaar:

- zakelijke dienstverlening;
- ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven;
- aan de landbouw verwante bedrijven;
- opslag- en stallingsbedrijven;
- sociale en medische dienstverlening;
- recreatieve en maatschappelijke voorzieningen (géén maneges);
- bedrijven, die hier in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld.

Overigens geldt voor cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke panden géén sloopvereiste.

De gemeente acht het wenselijk dat ook aan burgerwoningen de mogelijkheid wordt geboden om in ruil voor sanering van op het perceel aanwezige voormalig agrarische gebouwen, nieuwe functies toe te laten. Dit om een bijdrage te leveren aan het tegengaan van de verstening van het landelijk gebied. Voor burgerwoningen waar voormalige agrarische gebouwen aanwezig zijn, is daarom dezelfde regeling van toepassing als voor voormalige agrarische bedrijven.

4.2.4 Ruimte voor ruimte

Wanneer een agrarisch bedrijf stopt en hergebruik ongewenst is, is sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een optie. Om dit te stimuleren wordt na de sloop van alle bestaande bebouwing (exclusief de voormalige agrarische bedrijfswoning), met een minimum van 1.000 m², één nieuwe burgerwoning toegestaan. Vanzelfsprekend is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de sloopvereiste uitgesloten. De nieuwe woning dient bij voorkeur in de kern te worden gerealiseerd. Een andere mogelijkheid is nieuwbouw binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak. De "ruimte voor ruimte"-regeling is van toepassing op het hele plangebied.

Planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd, hetgeen in de regel geschiedt door in een te verlenen omgevingsvergunning voor bouwen als voorwaarde op te nemen dat niet met de bouw van de compensatiewoning(en) mag worden begonnen voordat alle, conform de afspraak gemaakte, voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt.

In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid voor agrarische bouwvlakken opgenomen die ruimte-voor-ruimte compensatie na volledige bedrijfsbeëindiging mogelijk maakt.

4.3 Natuur en landschap

4.3.1 Hoofdopzet natuurbestemmingen

Op basis van de gegevens over natuur en landschap, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan, zijn de natuurbestemmingen opgenomen. Er is een onderscheid gemaakt tussen de volgende vier bestemmingen: "Natuur", "Bos", "Bos-Multifunctioneel" en "Groen".

Natuur

Gebieden, niet zijnde bossen, waar de (verdere) ontwikkeling van natuur de prioriteit heeft en waar andere functies ondergeschikt zijn, hebben de bestemming "Natuur" gekregen. Werkzaamheden die de kwaliteiten van het gebied kunnen schaden, zijn aan een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden gebonden. De bestemming Natuur is gelegd op Fort Rhijnauwen, het gebied tussen de kern van Bunnik en de Grotelaan, het terrein van en nabij Plas Vechten en het gebied ten oosten van Werkhoven. De natuurgebieden zijn van belang voor onder andere verschillende soorten vogels, vleermuizen en vegetaties (orchideeën). Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Tot slot is er nog het Raaphofse Bos. Hoewel dit een bosperceel betreft, is het terrein vanwege aantoonbare natuurwaarden aangewezen als natuurmonument in het kader van de Natuurbeschermingswet. Om die reden onderscheidt dit bos zich van overige bosgebieden in het plangebied en is derhalve als 'Natuur' bestemd'.

Bos en Bos - Multifunctioneel

De bossen binnen het plangebied zijn bestemd als "Bos" of als "Bos - Multifunctioneel". De als "Bos" bestemde gronden hebben intrinsieke natuurwaarden. Om deze te beschermen zijn de planregels voorzien van een vergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden zoals vellen en rooien, vergraven, aanleg van verhardingen, etc.. Het gebruik voor extensieve recreatie of houtteelt mag niet ten koste gaan van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

Daarnaast zijn er de bossen met een lage tot middelhoge natuurwaarde, met verschillende functies zoals houtteelt en recreatief medegebruik. Ook hier is een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, maar niet voor het vellen en rooien van bomen. De gebruikswaarde prevaleert binnen deze bestemming. Dit betekent echter niet dat bossen permanent kunnen worden geroid, op deze bossen is immers wel de herplantplicht van de Boswet van toepassing.

Groen

In het plangebied liggen enkele plantsoenen en ligweiden, die openbaar toegankelijk zijn. Deze gebieden zijn meestal niet beplant, noch agrarisch in gebruik. Voor deze gebieden is een bestemming 'Groen' opgenomen om het openbare karakter van deze gebieden te behouden.

4.3.2 Gebiedsaanduidingen ter bescherming van natuur- en landschapswaarden

Binnen de agrarische bestemmingen zijn de aanwezige waarden door middel van een drietal gebiedsaanduidingen beschermd, te weten 'landschapstype - kromme rij en oeverwallen', 'landschapstype - stroomgordel' en 'landschapstype - kom'. Hoewel deze gebiedsaanduidingen over alle bestemmingen in het plangebied lopen, hebben de te beschermen waarden uitsluitend betrekking op de agrarische bestemmingen. Deze waarden zijn vertaald naar een schema voor het aanvragen van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', voorheen het aanlegvergunningstelsel. In het stelsel is niet alleen vermeld of sprake is van een vergunningplicht voor bepaalde

werken en werkzaamheden, maar tevens wat de criteria voor verlening van een vergunning zijn. Dit maakt de afweging overzichtelijk. De te beschermen waarden zijn in onderstaand overzicht op een rij gezet.

Bestemming Agrarisch

- *Stroomgordel*: bodemreliëf, landschapselementen, open landschapsbeeld
- *Kom*: kwetsbare waterhuishouding, landschapselementen, open landschapsbeeld, lage en vlakke ligging gronden.

Bestemming Agrarisch met waarden - Landschap

- *Kromme Rijn en oeverwallen*: bodemreliëf, kavelstructuur, landschapselementen, natuurlijke oevers
- *Stroomgordel*: bodemreliëf, landschapselementen, (half) open landschapsbeeld, weidevogelgebied.
- *Kom*: kwetsbare waterhuishouding, landschapselementen, open landschapsbeeld, lage en vlakke ligging gronden.

Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap


- *Kromme Rijn en oeverwallen*: bodemreliëf, kwetsbare waterhuishouding, landschapselementen, natuurlijke oevers, kavelstructuur
- *Kom*: kwetsbare waterhuishouding, landschapselementen, open landschapsbeeld, lage en vlakke ligging gronden

In bijgaande figuur (volgende bladzijde) zijn de agrarische bestemmingen en daaroverheen de gebiedsaanduidingen weergegeven.




Naast de bovengenoemde drie gebiedsaanduidingen komen op de verbeelding binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' ook nog drie functieaanduidingen voor. Dit zijn 'specifieke vorm van waarde – bodemreliëf', 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek verkavelingspatroon' en 'specifieke vorm van waarde – half open landschap' (alleen binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap). Deze aanduidingen geven aan waar bodemreliëf, een karakteristiek verkavelingspatroon of half open landschap (binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap) voorkomt. Ter plaatse van de aanduidingen zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende bodemreliëf, karakteristieke verkavelingspatroon of half open landschap. De drie functieaanduidingen zijn tevens in het genoemde schema voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, opgenomen. Dit betekent bijvoorbeeld dat binnen de agrarische bestemmingen de vergunningplichtige werken en werkzaamheden die betrekking hebben op de bescherming van het aspect bodemreliëf uitsluitend van toepassing zijn als de betreffende gronden ook als zodanig zijn aangeduid. De ligging van de aanduidingen is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied uit 2009, waarin ook de aanduidingen bodemreliëf, karakteristiek verkavelingspatroon en half open landschap voorkwamen.



Bestemmingen

-  Agrarisch
-  Agrarisch met waarden - Landschap
-  Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Gebiedsaanduidingen

-  overlg - landschapstype kromme rijn en oeverwallen
-  overlg - landschapstype stroomgordel
-  overlg - landschapstype kom

Hoofdbestemmingen (agrarisch) en landschapstypen

4.3.3 Vergunningenstelsel

Ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden zal een aantal werken en werkzaamheden (buiten het agrarisch bouwvlak) eerst moeten worden getoetst op hun effect op de natuur- en landschapswaarden. Door een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) te eisen heeft de gemeente een dergelijk toetsingsmoment. Het vergunningstelsel is opgenomen in de artikelen 3, 4 en 5 van de regels. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat strijdig met de natuur- en landschapswaarden. Wanneer de werkzaamheden geen blijvende, wezenlijke invloed hebben op de natuur- en landschapswaarden, zal een dergelijke omgevingsvergunning worden verleend.

Een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' hoeft niet te worden aangevraagd wanneer er sprake is van een normaal onderhoud of beheer. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden werkzaamheden verstaan die periodiek moeten worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden, zoals deze blijken uit de opgenomen bestemming.

Naast de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' zijn er in het bestemmingsplan ook andere bestemmingen opgenomen waarvoor een vergunningplicht geldt, zoals de bestemming 'Bos' en 'Natuur'. Om te bepalen welke werken/werkzaamheden vergunningplichtig zijn, is in hoofdlijnen aangesloten bij de werken/werkzaamheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan van 2009.

Daarbij wordt niet verwezen naar een tabel in de algemene regels, maar naar een opsomming binnen de desbetreffende bestemming. Zoals reeds aangegeven is het voordeel van een dergelijke systematiek dat toetsers/belanghebbenden bij het raadplagen van de desbetreffende bestemming direct kunnen zien of er wel/niet een omgevingsvergunning van toepassing is.

Het aanleggen en dempen van watergangen is vergunningplichtig. Hiervoor is tevens een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap (o.a. in verband met de Keur).

Uit waterhuishoudkundig oogpunt zullen dempingen vanwege het verlies aan waterberging qua oppervlakte volledig moeten worden gecompenseerd.

4.3.4 Ecologische hoofdstructuur

Op de verbeelding is weergegeven welke gronden tot de EHS (ecologische hoofdstructuur) worden gerekend en waar de mogelijkheid bestaat natuur tot ontwikkeling te brengen. Hiertoe worden ook de gronden binnen de ecologische verbindingzones (EVZ) gerekend.

Het betreft zowel bestaande bos- en natuurgebieden alsook gronden met een agrarisch gebruik. Deze laatste betreffen percelen welke voor natuur ontwikkeld kunnen gaan worden of waar sprake zal zijn van agrarisch natuurbeheer.

Om de aanleg van nieuwe natuurgebieden in het kader van de ecologische hoofdstructuur mogelijk te maken, is binnen de relevante agrarische bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met

waarden – Natuur en Landschap’ een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Natuur’ opgenomen, om de transformatie voor deze specifieke gronden mogelijk te maken naar de bestemming natuur. De gronden hebben na omzetting de hoofdfunctie natuur. Agrariërs kunnen worden benaderd voor natuurbeheer van deze gebieden. De bestemming zal echter pas worden gewijzigd nadat de gronden op vrijwillige basis zijn verworven.

4.4 Wonen

Inhoudsmaat woningen

Alle bestaande legale woningen zijn positief bestemd door middel van de bestemming Wonen. Vanwege de dichtheid van de bebouwing is op een tweetal plaatsen een uitsnede (1:2.500) van de analoge verbeelding gemaakt. Dit betreft de locaties buurtschap Vechten en de hoek Rhijnauwenselaan / Provincialeweg enerzijds, en de Schoudermantel tussen Bunnik en Odijk anderzijds.

De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de planregeling. In de meeste gevallen mag de bebouwing worden veranderd, vernieuwd en nog enigszins worden uitgebreid. Bij de woningen is uitbreiding naar een maximale inhoudsmaat van 600 m³ mogelijk.

Bestaande woningen groter dan 600 m³ kunnen in geval van herbouw vanwege bestaande rechten weer in de oorspronkelijke omvang worden teruggebouwd en zodoende deze 600 m³ overstijgen.

In de situatie dat meerdere woningen binnen een bestemmingsvlak zijn gebouwd, is per bestemmingsvlak aangegeven hoeveel woningen aanwezig mogen zijn. Het betreft in alle gevallen het bestaande aantal woningen. In principe mag het aantal woningen niet worden uitgebreid. Aaneengebouwde woningen dienen ook aaneengebouwd te blijven, ook na sloop en herbouw. Het oprichten van nieuwe burgerwoningen is in dit plan niet mogelijk, tenzij deze het gevolg zijn van toepassing van de “ruimte voor ruimte”-regeling.

Meerdere wooneenheden binnen woning

Wanneer de totale inhoudsmaat van een agrarische woning (met of zonder deel) meer dan 800 m³ bedraagt, dan mag via een omgevingsvergunning de woning worden gesplitst in twee of meer wooneenheden, binnen de bestaande inhoudsmaat (geen nieuwbouw). De wooneenheden dienen een minimale inhoudsmaat van 400 m³ te hebben. Bijvoorbeeld: in een woning van 800 m³ kunnen dus maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

Dit geldt niet alleen voor agrarische woningen, maar ook voor burgerwoningen die in het verleden een agrarische functie hebben gehad. De woningen hoeven niet noodzakelijkerwijs een cultuurhistorische waarde te vertegenwoordigen. Het wordt niet mogelijk gemaakt om na sloop van de woning hier twee (of meer) aparte woningen voor terug te bouwen. Wanneer er reeds bijgebouwen, bedrijfsgebouwen of voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, dan is het niet mogelijk om nieuwbouw te realiseren voor bijgebouwen bij de woningen/wooneenheden.

Als er geen bijgebouwen aanwezig zijn, dan is nieuwbouw mogelijk tot maximaal 70 m² per woning/wooneenheid met een maximum van 140 m² voor twee of meer wooneenheden. Als de aanwezige bijgebouwen minder dan 140 m² bedragen voor twee of meer wooneenheden, dan mogen deze tot het oppervlak van 140 m² via nieuwbouw worden aangevuld.

Bijgebouwen

Bij een woning mag maximaal 70 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Bijgebouwen dienen vanaf de weg gezien, tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning te zijn gesitueerd en mogen op ten hoogste 30 m van de betreffende woning worden gebouwd. Deze regeling geldt naast de huidige vergunningvrije bouw mogelijkheden.

In een woning of in de bij een woning behorende bijgebouwen mag een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend, mits wonen het hoofddoel blijft en de oppervlakte van de praktijkruimte beperkt blijft tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning en ieder geval niet meer dan 60 m².

Vergunningsvrij bouwen

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden, diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Echter, bij vergunningsvrij bouwen is een initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

De Wabo kent twee categorieën vergunningsvrije bouwwerken.

De eerste categorie (artikel 2 van bijlage 2 behorend bij het Besluit omgevingsrecht) mag worden gebouwd, ook al is deze in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De tweede categorie (artikel 3 van bijlage 2 behorend bij het Besluit omgevingsrecht) gaat over bouwwerken die wel getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan. Als een bouwwerk uit deze categorie niet past binnen het bestemmingsplan, dan kan het bouwwerk alleen worden gebouwd middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het bouwen zelf blijft hierbij echter wel vergunningsvrij. Er is in deze gevallen dus alleen een omgevingsvergunning nodig voor de afwijking van het bestemmingsplan.

In een aantal gevallen is het niet mogelijk om vergunningsvrij te bouwen al voldoen ze wel aan de regels voor vergunningsvrij bouwen. Dit heeft vaak te maken met het gebied of de status van een gebouw. Zo is vergunningsvrij bouwen aan of bij monumenten uitgesloten. Ook bouwen aan of bij een gebouw dat al in strijd met de regels is gebouwd of wordt gebruikt kan niet vergunningsvrij.

Hobbyboeren

In die situaties waarin vee wordt gehouden in een dusdanige omvang dat er geen sprake (meer) is van een reële agrarische bedrijfsvoering, is een woonbestemming van toepassing. Het zal niet worden toegestaan om buiten het bouwperceel stallen of schuilgelegenheden voor vee op te richten.

Watercompensatie

Bovendien geldt dat indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen uitgevoerd worden, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1000 m² in landelijk gebied, dit tot gevolg heeft dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

Conform de Keur van het waterschap dient derhalve een Watervergunning te worden aangevraagd indien het verhard oppervlak wordt uitgebreid met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1000 m² in landelijk gebied. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

4.5 Bedrijven

Bedrijven die zich legaal in het buitengebied bevinden zijn positief bestemd door middel van de bestemming "Bedrijf", indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. De bedrijvigheid is 'op maat' bestemd. Dit betekent dat de bestemming 'Bedrijf' is voorzien van een nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf', gecombineerd met een nummer (1 t/m 23), waar in de planregels naar verwezen wordt. Ter plaatse is bij recht uitsluitend bedrijvigheid toegestaan die overeenkomt met de in de in de regels aangegeven bedrijven. Het betreft in het plangebied onder andere opslagbedrijven en loonbedrijven. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld een praktijkruimte bij een woning of nevenactiviteiten op een agrarisch bouwvlak) worden niet zelfstandig bestemd. Met andere woorden, het niet-agrarische bedrijf dient de hoofdfunctie van het betreffende perceel te zijn.

Uitbreidingsmogelijkheden per bedrijf zijn in een tabel in de regels vermeld, waarbij rekening is gehouden met de ontstaansgeschiedenis van een bedrijf en de ontsluiting. De bedrijven hebben in beginsel een uitbreidingsmogelijkheid van 10% ten opzichte van de huidige situatie gekregen. Dit geldt niet voor bedrijven op voormalige agrarische bedrijfsterreinen, deze hebben geen uitbreidingsmogelijkheden gekregen.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze bestaan op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Voor zover zich visueel, landschappelijk storende situaties voordoen bij bestaande niet-agrarische bedrijven is het beleid erop gericht in goed overleg met betrokkenen verbeteringen aan te brengen. Het zal dan veelal gaan om de realisering van een goede landschappelijke inpassing door middel van gebiedseigen beplanting.

Ingeval van bedrijfsbeëindiging, dan wel in die gevallen waarin handhaving van de bestaande bedrijfsfunctie minder wenselijk is, is door middel van een afwijking via het verlenen van een omgevingsvergunning de mogelijkheid gecreëerd om een ander soort bedrijf toe te staan. Voorwaarde hierbij is dat daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen ongunstiger situatie mag ontstaan dan voorheen het geval was. Ook de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is mogelijk, maar dan via een wijzigingsbevoegdheid.

Vanwege de opheffing van het bordeelverbod zijn gemeenten genoodzaakt een eigen prostitutiebeleid op te stellen. In de gemeente Bunnik is ervoor gekozen bordelen en overige seksinrichtingen binnen de kernen te regelen. Als gevolg hiervan is een verbod op bordelen en overige seksinrichtingen in dit bestemmingsplan opgenomen.

4.6 Cultuurhistorie

Bestaande landgoederen en buitenplaatsen

Ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige landgoederen annex buitenplaatsen is een bestemmingsregeling opgezet met de bestemming "Groen-Landgoed". In de bijbehorende regels is op grond van de reeds aanwezige functies middels een tabel per landgoed/buitenplaats omschreven welke functies zijn toegestaan. Ditzelfde geldt voor de bebouwing. Ook deze is in de tabel weergegeven, waarbij ook de eventuele uitbreiding, de maximale goot- en bouwhoogte en het aantal woningen is weergegeven.

Daarbij wordt opgemerkt dat uitsluitend de hoofdbebouwing van de landgoederen/buitenplaatsen is bestemd tot 'Groen-Landgoed', inclusief de direct daarbij gelegen onbebouwde gronden. De overige gronden horende bij de landgoederen en buitenplaatsen zijn bestemd voor 'Natuur', 'Bos', 'Agrarisch met waarden – Landschap' of 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Wel is in de regels aangegeven dat middels een zogenaamde omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels, zodat het mogelijk is om op het landgoed te kamperen. Deze afwijking geldt voor maximaal 15 kampeermiddelen en er dient een positief advies te zijn ontvangen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen zijn een vorm van een "win-win" situatie in het landelijk gebied. Aan de ene kant kunnen natuur en landschap erbij gebaat zijn dat er op een bepaalde locatie (openbaar toegankelijke) nieuwe natuur wordt gecreëerd, aan de andere kant ontstaat de mogelijkheid om in het buitengebied woonbebouwing van allure op te richten. De gemeente is dan ook een voorstander van nieuwe landgoederen binnen de gemeente. De volgende aspecten spelen onder andere een rol bij het bepalen of een nieuw landgoed passend is binnen het buitengebied van Bunnik:

- de mate waarin de nieuwe natuur- en landschapswaarden voldoen aan de bij het gebied passende natuurdoeltypen;
- voor de landschappelijke inpassing is aangesloten bij de kernkwaliteiten van het landschap;
- de wijze waarop de cultuurhistorische waarden bij de inrichting van het landgoed een rol hebben gespeeld;
- de wijze waarop de inrichting van het landgoed (gebouwen en groene elementen) een architectonische eenheid vormt die past binnen de gemeentelijk beeldkwaliteitseisen;
- de wijze waarop de recreatieve (mede)gebruiksmogelijkheden aansluiten bij het gemeentelijke structuurplan;

- het oppervlak van het nieuwe landgoed bedraagt minimaal 10 ha. Voor voormalig agrarische bedrijfscomplexen geldt een oppervlak van minimaal 5 hectare.

Gelet op de vele (kwalitatieve) randvoorwaarden die aan een nieuw landgoed worden gesteld, is het geen eenvoudige opgave om dit in regels te vatten. Of een nieuw landgoed mag worden opgericht is van tal van factoren afhankelijk, onder meer de aard, ligging, inrichting en inpassing in de omgeving. Dit dient via maatwerk te worden bepaald, waarop een wijzigingsbevoegdheid niet voldoende is toegesneden. Nieuwe landgoederen zijn daarom niet via het bestemmingsplan geregeld, ook omdat de realisatie van nieuwe landgoederen binnen de planperiode niet regelmatig zal voorkomen.

Wanneer er een aanvraag komt voor een nieuw landgoed, kan dit eventueel via een aparte planologische procedure worden ingepast. Bij de beoordeling van concrete initiatieven betreft de gemeente de ligging van de planlocatie en het aantal bestaande landgoederen en nieuwe initiatieven in het betreffende deel van het buitengebied.

Daarbij worden de uitgangspunten en de zonering van het Landschapontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009) als leidraad genomen.

Landgoed Beverweert

Een aantal jaren geleden heeft De Stichting Philadelphia Vegetarisch Centrum het gemeentebestuur van Bunnik verzocht om medewerking te verlenen aan het oprichten van zorgwoningen en zorggerelateerde voorzieningen op Landgoed Beverweert. Het aantal woningen van de westelijke vleugel, de oostelijke vleugel en het poortgebouw is bepaald op totaal 69 appartementen. Om dit te kunnen realiseren, worden de drie bestaande personeelswoningen, het pensioonaat, de gymzaal en schuurtjes gesloopt. Er worden twee nieuwe woongebouwen en een poortgebouw opgericht. Het kasteel en het koetshuis blijven onveranderd. Wel bestaat de wens om hier kantoren en een restaurant in te plaatsen.

Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren heeft de gemeente een (oude) artikel 19, lid 1 WRO-procedure voorbereid, inclusief het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing (d.d. 11 juni 2008) waarin onder meer is ingegaan op de verkeersaantrekkende werking en het "nee, tenzij"-principe. De procedure is echter nooit formeel opgestart, omdat de gemeente er destijds voor heeft gekozen de ontwikkeling via het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) mogelijk te maken. De regels uit dit bestemmingsplan zijn afgestemd op deze ruimtelijke onderbouwing. Dit betekent ondermeer dat een bestemming 'Groen-Landgoed', met de aanduiding 'specifieke vorm van groen -4' is opgenomen, waarbinnen de nieuwe zorgwoningen en zorggerelateerde voorzieningen alsmede een poortgebouw mogelijk worden gemaakt. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is hiervoor specifiek een 'bouwvlak' aangegeven.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de initiatiefnemer deze beoogde ontwikkeling niet (meer) kan uitvoeren. Vooralsnog zijn er ook geen andere concrete plannen meer voor dit terrein. Omdat de beoogde ontwikkeling wel planologisch is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2009, is besloten om de vigerende bestemming wederom op te nemen. Overigens is daarbij de aanduiding in de tabel (artikel 11.1, onder d.) die betrekking heeft op de ondergrondse parkeervoorzieningen verplaatst van het bestaande kasteel naar de nieuwe zorgwoningen. Hiermee is de aanduiding in overeenstemming gebracht met de visie uit de ruimtelijke onderbouwing.

Karakteristieke panden

In het plangebied komen diverse karakteristieke panden voor. Het betreffen hier rijks- en gemeentelijke monumenten, MIP-panden en karakteristieke panden (boerderijen met een deel). Laatstgenoemde categorie is door de gemeente geïnventariseerd. Een overzicht van de monumenten, MIP-panden en karakteristieke panden is opgenomen in bijlage 3 van de plandoellichting. Om de instandhouding van deze monumenten, MIP-panden en karakteristieke panden (boerderijen met deel) te stimuleren, zijn in de bijbehorende regels via afwijking onder voorwaarden ruimere functiemogelijkheden mogelijk gemaakt, zoals zakelijke dienstverlening, "bed and breakfast"-appartementen, kampeerboerderij, zorgboerderij. Voorwaarde is wel dat de functies duidelijk bijdragen aan de instandhouding van de betreffende bebouwing. Ter verduidelijk zijn de aangewezen monumenten en MIP-panden tevens op de verbeelding aangeduid.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 2009 was op de plankaart ook de aanduiding kazematten opgenomen voor de kazematten die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Via een aanlegvergunning waren deze kazematten beschermd tegen sloop. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet meer in een dergelijke aanduiding en vergunningvereiste, omdat de kazematten in het kader van het aanwijzingsprogramma voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zullen worden aangewezen als rijksmonument en op die wijze reeds bescherming genieten.

4.7 Recreatie

Het recreatiebeleid is erop gericht het buitengebied aantrekkelijk te houden voor recreatief medegebruik in de dagrecreatieve sfeer, zoals wandelen, fietsen en kanoën. Hiertoe is in verschillende bestemmingen het recreatief medegebruik van de gronden toegestaan.

Aangezien de bestaande recreatieve voorzieningen sterk verschillend van aard zijn, is ervoor gekozen om de recreatieve voorzieningen 'op maat' te bestemmen. Deze bestemming 'Recreatie' is in dit kader gebruikt voor de bestaande volkstuintcomplexen, een kampeerterrein en een informatiecentrum.

Daartoe is in de regels een tabel opgenomen waarin de betreffende functie specifiek is aangeduid ('specifieke vorm van recreatie 1 t/m 5') en tevens de maximale omvang van de bebouwing is opgenomen. De uitbreidingsmogelijkheden voor deze functies zijn echter beperkt.

Bedrijfswoningen bij een recreatiebedrijf zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze aanwezig zijn op het moment van ter inzage legging van dit plan.

4.8 Sport

Recreatieve bestemmingen

Conform de landelijke afstemming voor bestemmingsplannen (SVBP2008) zijn de sportactiviteiten middels een 'eigen' bestemming 'Sport' bestemd.

De objecten die binnen deze bestemming zijn gebracht zijn golfbaan Amelisweerd, golfbaan De Brakel, het sportcomplex aan de Tolhuislaan, de tennisvereniging aan de Rhijnauwenselaan, alsmede de maneges aan de Hogelandseweg en de Werkhovenseweg. Ter verduidelijking is op de verbeelding een specifieke functieaanduiding voor het gebruik opgenomen ('specifieke vorm van sport 1 t/m 6').

Ook voor deze voorzieningen is in de regels een tabel opgenomen waar per functie de maximale omvang van de bebouwing is opgenomen.

De bouwregels behorend bij de golfbaan De Brakel, aangeduid middels 'specifieke vorm van sport - 4', verdienen in dit kader een nadere toelichting. Door toezeggingen uit het verleden om het clubhuis van de golfclub uit te breiden tot 1.200 m² en het recente verzoek om een loods (ten behoeve van opslag) van 350 m² op te richten is een tweetal bouwvlakken opgenomen. Uitgaande van het totale maximale bebouwingsoppervlakte van 1200 m², wordt binnen het bouwvlak waar ook het clubhuis is gesitueerd, een maximum oppervlakte van 850 m² aan gebouwen toegestaan. Voor het bouwvlak waar de opslag wordt voorzien is een aanduiding 'opslag' opgenomen en maximaal 350 m² aan gebouwen toegestaan. Om de relatie tussen de twee bouwvlakken te benadrukken en er voor te zorgen dat het maximum van 1.200 m² aan bebouwing niet wordt overschreden, is op de verbeelding een relatielijn opgenomen. In het 'Aanvullend startdocument' (bijlage 2), alsook in de 'Nota Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro' (bijlage 6) is een uitgebreide toelichting op dit aspect gegeven.

Bovendien is er voor golfbaan De Brakel een dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' opgenomen vanwege de aanwezige ecologische waarden op het terrein. Middels een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' worden de aanwezige waarden beschermd.

Binnenrijbanen (rijhallen) en buitenrijbanen (paardenbakken)

Zoals genoemd is binnen de bestemming 'Sport' ook een tweetal maneges aangeduid. De maneges zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van sport -2' en 'specifieke vorm van sport-5' Ter plaatse van deze aanduidingen is in dit kader tevens één binnenrijbaan (rijhal) van maximaal 1500 m² toegestaan. De bebouwingstabel in de regels is hierop afgestemd. Omdat er aan Hogelandseweg nog geen rijhal aanwezig is, betekent dit een vergroting van het aantal vierkante meters.

Daarbij wordt opgemerkt dat in november 2004 een gemeentelijk projectplan "Paardenbakken" is opgesteld, waarin wordt aangegeven dat een paardenbak (buitenrijbaan) rechtstreeks is toegestaan bij burgerwoningen en agrarische bedrijven wanneer het oppervlak van het bouwperceel 2.000 m² of meer bedraagt. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) is hiervan in de toelichting wel melding gemaakt, maar zijn geen regels opgenomen. Inmiddels is voor de regio Gelderse Vallei/Utrecht Oost door het projectbureau Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGv) een notitie opgesteld waarin aanbevelingen worden verwoord om te komen tot een integrale afstemming van het paardenbeleid in de regio (zie ook paragraaf 3.4.8).

Naast dat in de handreiking wordt aangegeven op welke wijze het beleidskader voor paardenhouderijen in de gemeentelijke bestemmingsplannen kan worden vertaald, worden ook bouwregels voor buitenrijbanen aangegeven.

In dit kader is in voorliggend bestemmingsplan binnen de 'Algemene afwijkingsregels' een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van één buitenrijbaan bij agrarische bedrijven en woningen met een bouwperceel van 2.000 m² of meer. Hiervoor moet wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bovendien gelden de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van de buitenrijbaan mag ten hoogste 1.200 m² bedragen;
- de buitenrijbaan moet binnen het bestemmingsvlak worden gesitueerd, of direct aansluitend aan de achterzijde van de bebouwing (vanaf de weg gezien);
- de buitenrijbaan moet landschappelijk wordt ingepast;
- de afstand tussen de buitenrijbaan en de woning van derden dient 50 m te bedragen;
- de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen en de hoogte van overig bouwwerken, geen gebouwen, niet meer dan 2 m; .
- de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.9 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor. Deze hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Omdat deze functies elk een eigen regeling behoeven, is in de regels van de bestemming 'Maatschappelijk' een tabel opgenomen waar per functie een nadere aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk' (1 t/m 8) is opgenomen. Daaraan is tevens de maximale omvang van de bebouwing gekoppeld.

Bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen die kleiner zijn dan 50 m², zijn niet apart bestemd. Dit betreffen nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld transformatorhuisjes. Ook stuwen en gemalen zijn vanwege de beperkte omvang niet apart bestemd, maar worden toegestaan binnen de bestemming 'Water'.

4.10 Infrastructuur

Wegen

De wegen en bijbehorende bermstroken, alsmede de parkeervoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'.

Er is geen onderscheid gemaakt naar verschillende wegcategorieën. Binnen de bestemmingsgrenzen is de aanleg van rijstroken, fietspaden, verlichting, verkeerstekens, viaducten en andere voorzieningen zonder meer mogelijk, dit impliceert de nodige flexibiliteit bij de inrichting van de bestemming. Wel zijn er bepalingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen zoals maximale bouwhoogten.

De faunapassage onder de A12 kan binnen deze bestemming eveneens worden gerealiseerd. Omdat niet bekend is waar, wanneer en hoe deze zal worden gerealiseerd is hiervoor geen nadere aanduiding opgenomen.

Leidingen

De infrastructurele voorzieningen met bijbehorende zones zijn als een dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven. Onderscheid is gemaakt tussen ondergrondse leidingen (aardgastransportleidingen, rioolpersleidingen, brandstoftransportleiding, (hoofd)waterleidingen) die middels de dubbelbestemming 'Leiding' worden aangeduid en de bovengrondse leiding (hoogspanningsverbinding) die middels de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt weergegeven.

4.11 Uitspraak Raad van State

Zoals genoemd heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State op 23 maart 2011 uitspraak gedaan met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Aanleiding is de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied op 29 januari 2009. Tegen dit plan is door 30 appellanten een beroepsschrift ingediend. Na verloop van tijd zijn in totaal 13 beroepsschriften ingetrokken, waarop voor 17 beroepszaken een inhoudelijke uitspraak is gedaan.

Omdat de beroepszaken qua aard en inhoud (sterk) van elkaar verschillen is er geen sprake van een eenduidige uitspraak. Op onderdelen is de gemeente in het gelijk gesteld, in andere situaties zijn appellanten in het gelijk gesteld. Afhankelijk van de aard en inhoud van de zienswijze is er ook sprake van een gedeeltelijke gegrond verklaring van de beroepsschriften.

In algemene zin sluit de uitspraak aan op de verwachtingen die vooraf bestonden. De raad heeft ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 al aangegeven dat het plan (op onderdelen) fouten en/of onvolkomenheden in zich had. De Raad van State heeft dit onderschreven.

De consequenties van de uitspraak worden als vanzelfsprekend verwerkt in een (nieuw) planologisch kader, waarvoor het onderhavige bestemmingsplan het aangewezen document is. De uitspraak is grofweg in drie categorieën onder te verdelen, waarbij de twee eerste categorieën kunnen worden opgesplitst in twee delen, te weten:

1a. (onderdelen van) uitspraken waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld
Het betreft beroepsschriften welke ongegrond zijn en de gemeente in het gelijk is gesteld. Vanuit de gemeente is er derhalve geen aanleiding om hier verder actie op te ondernemen. Tot deze categorie behoren 7 beroepsschriften.

1b. (onderdelen van) uitspraken waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld, maar waarbij in het startdocument / aanvullend startdocument andere keuzes zijn gemaakt

In enkele beroepszaken is de gemeente in het gelijk gesteld, maar zijn, als gevolg van voortschrijdend inzicht in de startnotitie (of in de aanvulling op de startnotitie) inmiddels andere beleidskeuzes gemaakt. Formeel zou kunnen worden besloten om terug te grijpen op de uitspraak van de Raad van State en de bestemming, incl. bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, verder ongemoeid te laten. De

beleidswijziging zoals aangekondigd in de startnotitie en de aanvulling zijn echter zorgvuldig onderbouwd. Ook zijn er mede naar aanleiding van gesprekken (o.a. de consultatieronde) verwachtingen gewekt, op basis waarvan ook enkele beroepsschriften zijn ingetrokken. Tot deze categorieën behoren o.a. de beroepsschriften die betrekking hebben op:

- de hoogte van erf- en perceelsafscheidings buiten het bouwvlak tot maximaal 1,0 meter;
- de maximale uitbreiding van een agrarisch bouwvlak tot 2 hectare;
- de natuurwaarden op het golfterrein De Brakel;
- het perceel Koningslaan 7A en 7B;
- het perceel Koningslaan 7;
- het perceel Provincialeweg 87.

2a. *(onderdelen van) uitspraken waarbij de gemeente in het ongelijk is gesteld en waarbij in het startdocument / aanvullend startdocument andere keuzes zijn gemaakt*

In deze categorie kunnen de uitspraken of onderdelen van uitspraken worden geschaard, waarbij de gemeente in het ongelijk is gesteld. Het onderhavig bestemmingsplan is hierop aangepast, waarbij reeds in de startnotitie (of in de aanvulling op de startnotitie) andere beleidskeuzes zijn gemaakt. Tot deze categorieën behoren o.a. de beroepsschriften die betrekking hebben op:

- de goot- en bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen behorend bij fruitteeltbedrijven (koelcellen);
- de plaatsing van tijdelijke lage boogkassen buiten het bouwvlak;
- de ecologische verbindingzone, zoals weergegeven op de ontwikkelingskaart;
- het perceel Beverweertseweg 67 / Kromme Steeg 3;
- het perceel Hollendewagenweg 8 (+21);
- het perceel Werkhovenseweg 21;
- het perceel Leemkolkweg 15;
- de bestemming 'bos-multifunctioneel' op het perceel E311 (Werkhoven), behorend bij Achterdijk 52.

2b. *(onderdelen van) uitspraken waarbij de gemeente in het ongelijk is gesteld en wordt opgedragen om een adequate regeling te treffen*

In deze categorie kunnen de uitspraken of onderdelen van uitspraken worden geschaard, waarbij de gemeente in het ongelijk is gesteld. Het onderhavig bestemmingsplan is hierop aangepast. Tot deze categorieën behoren o.a. de beroepsschriften die betrekking hebben op:

- het perceel Werkhovenseweg 11;
- het perceel Parallelweg 5.

3. *(onderdelen van) uitspraken waarbij ruimte wordt gelaten in de interpretatie, danwel waar voor beide partijen geen directe oplossing binnen handbereik ligt*

Alhoewel de uitspraak helder en duidelijk is, biedt deze in sommige situaties geen eenduidige oplossingsrichting voor gemeente en appelland. In voorliggend bestemmingsplan wordt een hernieuwde afweging gemaakt. Tot deze categorieën behoren o.a. de beroepsschriften die betrekking hebben op:

- het perceel Werkhovenseweg 17/19;
- het perceel Rijnseweg 1;
- op het perceel Parallelweg 9.

In het 'Startdocument 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied' (november 2009) en het 'Aanvullend startdocument 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied' (maart 2011) zijn bovengenoemde aspecten /percelen inhoudelijk aan de orde gesteld, waarbij is aangegeven hoe het bestemmingsplan daarop is aangepast (zie bijlage 1 en 2). In aanvulling daarop kan nog worden opgemerkt dat enkele onderdelen, bijvoorbeeld in de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, er sprake is van een afwijking van de voorgestelde aanpassingen uit het startdocument. Reden is dat het bestemmingsplan conform de verplichte landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) is opgesteld. Dit doet echter niets af aan de inhoud van de regelingen en voorgestelde aanpassingen uit de startdocumenten. Overigens wordt in aanvulling op het startdocument opgemerkt dat voor het perceel Werkhovenseweg 17/19 de aanduiding 'vrijstaande schuur' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is opgenomen.

5. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuaspecten in het buitengebied die gevolgen kunnen hebben voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens komen geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid en bodemkwaliteit aan de orde. Voor het aspect geluidhinder en luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van informatie van de Milieudienst Zuidoost Utrecht uit februari 2008 (tenzij anders vermeld).

5.1 Geluidhinder

Ter beperking van geluidhinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. Voor dit bestemmingsplan zijn alleen de aspecten weg- en railverkeer van belang. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde industrieterreinen.

Geluidszones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen dit bestemmingsplan liggen alle wegen buiten de bebouwde kom. Ook spoorwegen hebben een geluidszone. De breedtes van deze zones zijn vastgelegd op een door het ministerie van VROM vastgestelde kaart.

	aantal rijstroken/spoortraject	zonebreedte (in m)
Weg	2	250
	3, 4	400
	5 of meer	600
Spoor	traject Utrecht – Arnhem	400
	traject Utrecht – Den Bosch	500

Zone breedtes voor wegen en rails (Brons & Partners, 2009)

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. Het college moet dan motiveren waarom bron- en overdrachtmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is.

Geluidsgevoelige bestemming	Voorkeursgrenswaarde	Maximale hogere waarde	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
Nieuw te bouwen woningen ²⁰	48 dB	53 dB	33 dB
Nieuw te bouwen agrarische bedrijfspwoning	48 dB	58 dB	
Vervangende nieuwbouw	48 dB	58 dB	
Spoorwegen	55 dB	68 dB	

Grenswaarden geluidsbelasting in nieuwe situaties, woningen

In de Wet geluidhinder worden ook andere geluidsgevoelige objecten genoemd, waarvoor verschillende ontheffingswaarden gelden. Omdat deze binnen dit plangebied niet of nauwelijks voorkomen, zijn alleen de grenswaarden voor woningen opgenomen. Voor specifieke situaties wordt verwezen naar de Wet geluidhinder.

Stiltegebied

Binnen het plangebied ligt het stiltegebied Beverweert/Rijsenburg. De exacte begrenzing is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Het stiltegebied bestaat uit een feitelijk stiltegebied en een zone hieromheen. De provincie streeft er naar dat het gemiddeld geluidsniveau binnen het stiltegebied niet hoger is dan 40 dB(A). Omdat stiltegebieden al op basis van de provinciale milieuverordening zijn beschermd, is een regeling hiervoor in het bestemmingsplan overbodig.

Gevolgen voor dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft een grotendeels consoliderend karakter, waarbinnen onder voorwaarden enkele nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Het betreft woningen binnen de "ruimte voor ruimte"-regeling, woningsplitsing (binnen de bestaande bebouwing) en het toelaten van nieuwe (gevoelige) functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Door het plangebied lopen echter enkele (spoor)wegen, die een verhoging van het geluidniveau veroorzaken. Hierdoor wordt binnen een deel van het plangebied de wettelijke voorkeurswaarde overschreden. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde. De gemeente heeft geanticipeerd op het feit dat er mogelijk woningen worden gerealiseerd in gebieden waar deze overschrijding voorkomt. Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om hier ontheffing van te verlenen. Daarom is een procedure opgestart om ontheffing te verlenen voor maximaal drie nieuwe woningen.

Verbreiding A12

De A12 zal worden verbreed (zie paragraaf 3.9). Hierbij zal zeer waarschijnlijk de A12 (ten oosten van km. 66.920) worden voorzien van dubbellaags ZOAB. Dit heeft een positief effect op de geluidsbelasting in het oostelijk deel van het plangebied.

²⁰ In de Wet geluidhinder worden ook andere geluidsgevoelige objecten genoemd, waarvoor verschillende ontheffingswaarden gelden. Omdat deze binnen dit plangebied niet of nauwelijks voorkomen, zijn alleen de grenswaarden voor woningen opgenomen. Voor specifieke situaties wordt verwezen naar de Wet geluidhinder.

N229

De N229 tussen de aansluiting met de A12 en de aansluiting met de N410 (Burgweg) is inmiddels voorzien van geluidreducerend asfalt. Ditzelfde geldt voor de N229, tussen de aansluiting met de N410. Dit heeft een positief effect op de geluidbelasting.

Beleidsregel Hogere Waarden

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht werkt aan een beleidsregel Hogere Waarden die aan het college zal worden aangeboden. In deze beleidsregel worden criteria omschreven voor het verlenen van hogere waarden. De beleidsregel volgt grotendeels het beleid van de provincie.

Geluidsproductieplafonds

De ministerraad heeft op voorstel van het voormalige ministerie van VROM ingestemd met een wijziging van de Wet milieubeheer in verband met de invoering van geluidproductieplafonds bij rijkswegen en spoorwegen. Hiermee wordt een groot probleem van de huidige geluidwetgeving, de onbeheerste groei van verkeerslawaaï bij geluidsgevoelige bestemmingen, aangepakt. In het wetsvoorstel wordt ook een betere koppeling gemaakt met de mogelijkheden om de bron stiller te maken, zoals stille banden, stillere (goederen)treinen en stille wegdekken. Daarnaast wordt als gevolg van de voorgestelde wetswijziging het geluidhinderbeleid minder ingewikkeld, komen er minder regels en worden de normen vereenvoudigd. Onderdelen van de Wet geluidhinder zullen in de Wet Milieubeheer worden opgenomen.

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid van de inwoners van Europa heeft de Europese Unie wetgeving voor de luchtkwaliteit opgesteld.

In Nederland is de Europese wetgeving sinds 2001 geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit en in 2005 is het Besluit luchtkwaliteit aangepast. Ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit is op 15 november 2007 de Wet milieubeheer gewijzigd. Deze wijziging betreft het toevoegen van luchtkwaliteitseisen aan de Wet milieubeheer hoofdstuk 5.2. Deze wijziging wordt aangehaald als de Wet luchtkwaliteit. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden onder meer de volgende Besluiten en Regelingen in werking:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm);
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit;
- Regeling projectgerichte saldering;
- Regeling implementatie EU-richtlijn (onzeker).

Ter bescherming van gevoelige bestemmingen is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit bevat afstandscriteria ten aanzien van de afstand tussen de drukke weg en de gevoelige bestemming.

Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Regeling beoordeling van belang. Deze regeling schrijft voor hoe de metingen en de berekeningen dienen te worden uitgevoerd en de verplichting voor gemeenten met

(mogelijke) overschrijdingen om jaarlijks een rapportage luchtkwaliteit op te stellen. Daarnaast is in deze Regeling de zogenaamde zeezoutaftrek vastgelegd. De zeezoutaftrek voorziet in een aftrek van stoffen van natuurlijke afkomst, waaronder zeezout, waarvan wordt verondersteld dat deze geen schadelijke effecten hebben op de gezondheid. In de berekeningen is de zeezoutaftrek vanuit gezondheidskundig oogpunt niet toegepast.

Voor het bestemmingsplan zijn met name de vastgelegde grenswaarden voor luchtvervuiling van belang. Grenswaarden geven een niveau van de buitenlucht aan dat op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. De overheden zijn verplicht om de grenswaarden bij de uitoefening van bevoegdheden en de planontwikkeling in acht te nemen.

Een gemeente kan diverse bronnen van luchtvervuiling binnen haar gemeentegrenzen hebben. Hierbij valt te denken aan bedrijven met luchtemissies, intensieve veehouderijen, vlieg- en scheepvaart en vooral wegverkeer. Voor de gemeente Bunnik is vooral het wegverkeer van belang en dan met name de wegen met hoge verkeersintensiteiten, bebouwing dicht op de weg en een slechte doorstroming (filevorming).

Relatie met het plangebied

De Zuidoost-Utrecht heeft voor de gemeente Bunnik berekeningen aan de luchtkwaliteit uitgevoerd en opgenomen in luchtkwaliteitskaarten voor stikstofdioxide en fijn stof. Hoewel het een berekening uit 2008 betreft, geeft het wel een goede indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde norm voor stikstofdioxide en de dagnorm voor fijn stof in 2008 in de nabijheid van de A12 en de A27 worden overschreden. In de jaren 2010, 2015 en 2020 worden de normen voor luchtkwaliteit alleen nog boven het asfalt overschreden. In de Regeling beoordeling is opgenomen dat er niet boven het asfalt hoeft te worden getoetst en daarom zijn deze overschrijdingen niet van belang.

De vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied heeft geen significante effecten op de verkeersintensiteiten op de rijkswegen. Dit betekent dat de luchtkwaliteit nabij de A12 en A27 niet verder verslechterd en de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond 'dat' en 'hoe' de normen voor luchtkwaliteit worden gehaald. In de jaren 2010, 2015 en 2020 worden in het plangebied de normen voor luchtkwaliteit alleen nog boven het asfalt overschreden. In de Regeling beoordeling is opgenomen dat er niet boven het asfalt hoeft te worden getoetst.

Verbreiding A12

De A12 zal worden verbreed. Hiermee zal naar verwachting de doorstroming verbeteren, wat een positief effect zal hebben op de luchtkwaliteit. Dit is echter ook weer afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking van de verbrede A12.

Conclusie

Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft waarin vooral omissies worden hersteld, bevat het geen significante ontwikkelingen die in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Met

andere woorden, de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

5.3 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en vormt het nieuwe beoordelingskader voor stank (geurhinder) uit de veehouderij. Volgens de Wgv moet er een 'ruimtelijke scheiding' (afstand) zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object (omwonende).

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De normen in de Wgv zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder een geuremissie. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel.

Gemeenten hebben meer beleidsvrijheid gekregen, doordat ze desgewenst zelf een andere norm mogen stellen dan in de Wgv is opgenomen. Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik hebben de keuze gemaakt om zich aan te sluiten bij de landelijke normen en geen eigen geurbeleid te formuleren.

Relatie met het plangebied

Een overzicht van alle veehouderijen uit het inrichtingenbestand Menes van de milieudienst Zuidoost-Utrecht geeft het volgende overzicht. In het plangebied zijn 64 melkrundveehouderijen, 18 varkenshouderijen, 4 pluimveehouderijen, 2 geitenhouderijen en 10 paardenhouderijen aanwezig. Het merendeel van de veehouderijen betreft het houden van melkrundvee (dieren met een vaste afstand) en een klein aantal varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen.

In de Wgv zijn voor een groot aantal diersoorten (met bijbehorende stalsystemen) geuremissiefactoren opgenomen. In de Wgv zijn echter niet voor alle diersoorten geuremissiefactoren opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn melkrundvee (melkkoeien, vrouwelijk jongvee) en paarden. Volgens artikel 4 van de Wgv geldt hiervoor een vaste afstand van tenminste 50 m voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Het plangebied maakt geen deel uit van een concentratiegebied. Dit betekent dat voor veehouderijen, gelegen buiten de bebouwde kom, waar diersoorten gehouden worden met een geuremissiefactor, een norm van 8,0 odeur units per m³ geldt.

In de periode vanaf 1 januari 2007 (inwerking treden van de Wgv) tot oktober 2007 is het in het plangebied niet voorgekomen dat een aanvraag om milieuvergunning van een veehouderij geweigerd moest worden omdat de geurbelasting hoger was dan de wettelijke norm.

Voor het bestemmingsplan geldt dat, voor zover bekend, er geen situaties voorkomen die strijdig zijn met de Wgv. Wanneer een veehouderij echter wil uitbreiden of wanneer er sprake is van nieuwvestiging, of wanneer een

gevoelige functie zich in de nabijheid van een veehouderij vestigt, dan zal een toetsing aan de Wgv moeten plaatsvinden.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op het miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een 'Basisnet Weg' vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van

gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Doel is om een toekomstvaste balans te vinden tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen op het hoofdwegennet, ruimtelijke ontwikkelingen daaromheen en de veiligheid van burgers.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Relatie met het plangebied

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Zoals genoemd is voor alle hoofdwegen een maximale veiligheidszone (de PR 10^{-6} contour) vastgesteld waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan, de rapportage 'Basisnet Weg'. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, danwel wegvak, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Van belang in dit kader is de door het plangebied gelegen rijksweg A12 en provinciale weg N229.

Op basis van deze rapportage 'Basisnet Weg' (Arcadis,d.d. oktober 2009, nummer 141223/EA9/001/000494/sfo) geldt voor de A12 geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico.

Naast het PR moet onder bepaalde omstandigheden ook het GR verantwoord worden. Deze verantwoording is van toepassing op bouwplannen die binnen een zone van 200 meter vanaf de rijksweg liggen, gemeten uit het hart van de weg (het zogenaamde invloedsgebied).

Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is en daardoor geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, levert het aspect externe veiligheid geen problemen op qua vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: het plaatsgebonden en groepsrisico zal niet worden overschreden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Voor spoorwegen geldt dat rekening moet worden gehouden met de externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. TNO heeft in het kader van het project "Sporen in Utrecht" in 2008 een onderzoek hiernaar uitgevoerd.

De plaatsgebonden risicocontour van het spoortraject Utrecht-Arnhem ligt, voor zowel de huidige alsook toekomstige situatie, binnen het tracé van het spoor. Vanuit het plaatsgebonden risico bezien gelden er derhalve geen beperkingen voor het gebruik van de gronden grenzend aan de sporen .

Voor het groepsrisico geldt dat in de huidige situatie de oriënterende waarde van het groepsrisico voor transport voor twee kilometersecties op het traject Utrecht CS – Lunetten wordt overschreden. Deze overschrijding wordt met name veroorzaakt door het transport van brandbare gassen (A). In de toekomstige situatie is er voor het traject geen sprake meer van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Voor het traject Bunnik – Lunetten bestaat geen groepsrisico meer doordat hierover geen transport van gevaarlijke stoffen meer zal plaatsvinden.

Risicovolle inrichtingen

Op grond van het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico kan een gemeente veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij bijvoorbeeld woningen staan, zijn maatregelen nodig om toch aan de veiligheidsafstanden te voldoen. Zo kan bijvoorbeeld in het uiterste geval het bedrijf worden verplaatst of de woningen worden afgebroken.

In het plangebied bevindt zich één inrichting waarop Bevi van toepassing is, namelijk LPG-verkooppunt (Tankstation De Slagmaat). De risicocontour hiervan is op de verbeelding opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving daarvan moeten binnen de veiligheidsnormen passen, om te voorkomen dat het plaatsgebonden en groepsgebonden risico in nieuwe situaties wordt overschreden.

Gasdrukmeet- en regelstation

Uit informatie van de Gasunie blijkt dat er in het plangebied één gasdrukmeet- en regelstation aanwezig is (Schadewijkerweg). Dergelijke stations worden aangemerkt als type B inrichtingen in de zin van het Activiteitenbesluit. In hoofdstuk 3 paragraaf 3.2.2 van het Activiteitenbesluit zijn zogenaamde "veiligheidsafstanden" opgenomen die aangehouden moeten worden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten: een minimale veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. In dit kader is op de verbeelding, naast de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 17', tevens de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' opgenomen.

Overigens geldt voor dergelijke inrichtingen ook een standaard maximale geluidsnorm van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevoelige gevel dan wel maximaal 50 meter afstand van deze inrichting. Omdat er binnen deze afstand geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt wordt daar dus aan voldaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal worden getoetst aan de genoemde afstand.

Hogedrukaardgasbuisleiding

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit vervangt de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaire, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Op grond van verkregen informatie van de gasunie liggen een drietal hogedruk aardgasleidingen in het plangebied. Het gaat om een hoofdtransportleiding (A-501) en twee regionale transportleidingen (W506), zie bijgaande tabel.

<i>Leidingnr.</i>	A-510	W-506-01	W-506-05
<i>Diameter</i>	36"	12"	8"
<i>Ontwerpdruk</i>	67	40	40
<i>Belemmerde strook</i>	5 meter	4 meter	4 meter
<i>1 % Letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour)</i>	430 meter	140 meter	95 meter
<i>100 % Letaliteitsgrens (35 kW/m² contour)</i>	180 meter	70 meter	50 meter

Gasleidingen in het plangebied

Bron: Gasunie

De 1% letaliteitgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Binnen de 100% letaliteitgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

Hoewel voorliggend bestemmingsplan geen noemenswaardige rechtstreekse grootschalige bouwmogelijkheden mogelijk maakt, maar vooral de bestaande situatie opnieuw vastlegt, is toch een nadere risicoberekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico uitgevoerd. Reden is dat conform art. 11 en 12 van het Bevb ook voor conserverende plannen het bestaande groepsrisico inzichtelijk gemaakt en verantwoord dient te worden in de plantoelichting.

In dit kader is door de milieudienst Zuidoost-Utrecht een risicoberekening aardgasleiding uitgevoerd, 'Kwantitatieve Risicoanalyse Carola BP-Bunnik-buitengebied' (12 juli 2011) genaamd. De rapportage en bijbehorend advies is als bijlage (nr. 7) bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Geconcludeerd wordt dat voor de leiding A-510 een veiligheidscontour geldt voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze contour liggen verspreid enkele agrarische woningen met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare. Deze woningen worden daarom beschouwd als beperkt kwetsbare objecten. Omdat zowel de gasleiding als de woningen de bestaande objecten zijn, is deze situatie toelaatbaar en wordt formeel voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Voor de leiding W-506 ligt de veiligheidscontour overal op 0 meter vanaf de leiding. Er liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten boven de leiding. Ook voor deze leiding wordt dus voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Voor alle gasleidingen binnen het plangebied is het berekende groepsrisico kleiner dan 1% van de oriënterende waarde.

De maximaal berekende waarde (0,053 maal de oriënterende waarde) treedt op bij een kilometerdeel van de leiding A-510, dat ter hoogte van het in de gemeente Houten gesitueerde bedrijventerrein nabij de A27 ligt. Dit

leidingdeel ligt zo ver buiten het plangebied dat de risico-effecten hiervan geen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan.

Verantwoording van het groepsrisico

In artikel 12 van het Bevb juncto artikel 8 van de bij het Besluit behorende Regeling externe veiligheid buisleidingen is vastgelegd dat de verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet van toepassing is als het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriënterende waarde en/of het groepsrisico bij waarden onder de oriënterende waarde niet meer dan 10% toeneemt.

Voor alle leidingen is het berekende groepsrisico kleiner dan 1% van de oriënterende waarde. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waardoor naar verwachting het groepsrisico kan toenemen tot een waarde groter dan 10% van de oriënterende waarde. Daarom is de verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet van toepassing.

Tot slot is in het plan rekening gehouden met een belemmerende strook van 5 en 4 meter aan weerszijden van de leiding, respectievelijk de 36 inch leiding (op de verbeelding aangeduid met gas-1) en de 12 inch en 8 inch leidingen (op de verbeelding aangeduid met gas-2). Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en), zijn in deze stroken diverse activiteiten niet toegestaan zonder voorafgaand overleg en schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder. Hiervoor is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen.

5.5 Bodem

Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In de Bouwverordening is geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet de vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Relatie met het plangebied

Uit bodemkwaliteitskaarten van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht uit 2006 is gebleken dat zowel de boven- en ondergrond in de gemeente Bunnik in zijn algemeenheid "schoon" is. Vrij grondverzet binnen het landelijk gebied van de gemeente Bunnik (voor grond afkomstig van onverdachte locaties) is volgens

het Bodembeheerplan 2006 toegestaan. Het bodembeheerplan heeft geen betrekking op hergebruik van sterk verontreinigde grond (met gehalten boven de interventiewaarden).

De verdachte locaties (vermoedelijke gevallen van ernstige bodemverontreiniging) zijn opgenomen in het bodemloket. Deze is via internet raadpleegbaar.

Daar waar een bestemmingsplan een planologische basis biedt voor bouwmogelijkheden, die uitstijgen boven de "standaarduitbreidingsmogelijkheden", dient inzicht te worden gegeven in de ruimtelijke kwaliteit. Voor die situaties moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan biedt echter geen rechtstreekse grootschalige bouwmogelijkheden, maar legt de bestaande situatie opnieuw vast. Onder bestaande situatie wordt in dit kader ook geldende rechten bedoeld, met andere woorden de bestaande *planologische* situatie.

Bodemverontreiniging

Per 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit in werking getreden. Dit betekent dat er met een gewijzigd stoffenpakket voor bodemonderzoeken wordt gewerkt en met een gewijzigd toetsingsprotocol. De consequentie voor de gemeente Bunnik is dat het buitengebied onder het nieuwe regime net boven de minimumgrens van de klasse "wonen" valt, en dus als zodanig aangeduid wordt. Dit betekent dat na een overgangperiode (van 3 jaar) grond in het buitengebied niet voor de functie "natuur/agrarisch" mag worden hergebruikt, maar alleen binnen de kern voor een functie "wonen".

Om hergebruik van grond te stimuleren wordt in regionaal verband een nieuwe bodemkwaliteitskaart opgesteld om daarmee uitwisseling van grond van een gelijke klasse mogelijk te maken.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor op dit moment al een bodemonderzoek uitgevoerd zou moeten worden. Bij het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient dit wel te hebben plaatsgevonden.

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn op grond van de Nbw1998.

De Habitatrichtlijn schrijft onder meer voor dat de nodige maatregelen worden genomen voor het behoud of herstel van de natuurlijke habitats en habitats van soorten in een gunstige staat van instandhouding. De richtlijn eist daarbij dat passende maatregelen worden genomen. Hiermee moet worden voorkomen dat door menselijke handelingen of andere factoren verslechtering van de kwaliteit van habitats of significante verstoring van soorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen, plaatsvindt. Plannen en projecten met potentieel significante effecten voor de Natura 2000-gebieden moeten aan een passende beoordeling worden onderworpen. Zij kunnen pas worden toegestaan als daaruit blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.

Voor projecten die *significante gevolgen* kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied is sprake van een vergunningplicht. Voor projecten met potentieel significante gevolgen moet altijd een passende beoordeling worden gemaakt op grond van artikel 19f, eerste lid, van de Natuurbeschermingswet 1998 (oftewel artikel 6, derde lid, van de Habitatrichtlijn).

In een passende beoordeling wordt op basis van onderzoek uitgezocht of er met zekerheid kan worden gesteld dat er geen aantasting van natuurlijke kenmerken optreedt. Indien die zekerheid niet kan worden verschaft, dus ook bij twijfel hierover, dan moet een volgende fase (de zogenaamde ADC-fase) worden doorlopen. Indien met zekerheid kan worden gesteld dat er geen aantasting van natuurlijke kenmerken zal optreden, zal de Verslechterings- en Verstoringstoets nog moeten worden uitgevoerd.

De eventuele vervolgfase, de ADC fase, impliceert dat de volgende drie vragen moeten worden beantwoord:

- zijn er alternatieven die geen of minder schade toebrengen aan een Natura 2000-gebied;
- zijn er dwingende redenen van groot openbaar belang en
- indien er geen alternatieven zijn, maar wel dwingende redenen van groot openbaar belang, dan zal men moeten compenseren

Iets vergelijkbaars geldt voor de gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen het EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering. Bestemmingswijzing is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' zijn de wezenlijke kenmerken en waarden gespecificeerd en onderscheiden in kernkwaliteiten en omgevingscondities, welke als toetsingskader dienen bij de 'Nee-tenzij' benadering.

In het ontwerp besluit geeft Gedeputeerde Staten het volgende aan. "Dit nee-tenzij principe laat in de verschillende onderdelen van de EHS ontwikkelingen toe, met name in de EHS-verweving en verbinding. Deze ontwikkelingen moeten echter wel bijdragen aan de realisering van de EHS.

Relatie met het plangebied

In het plangebied zijn geen Natura-2000 gebieden (habitatrichtlijngebieden) aanwezig.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard voor wat betreft het landelijke gebied. Hiermee wordt bedoeld dat de bestaande ruimtelijke en ecologische kwaliteit wordt beschermd.

In de EHS-gebieden zijn evenmin ontwikkelingsmogelijkheden in het plan opgenomen, anders dan het normale gebruik van de gronden op basis van de bestemming.

In het kader van de gebiedsbeschermingswetgeving is geen nadere toets noodzakelijk.

5.6.2 Soortbescherming

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

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

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en Faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Het is niet noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat wordt uitgegaan van de bestaande situatie en geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen door dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Door middel van het bestemmingsplan worden echter wel kleine ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij sprake zou kunnen zijn van aantasting van te beschermen soorten. Indien in de toekomst kleine

ontwikkelingen plaats zullen vinden, zoals bijvoorbeeld het aanpassen van gebouwen, ingrepen in de tuinen (verhardingen, bouw van schuurtjes etc.) of het kappen van bomen, waarbij te beschermen diersoorten worden geschaad zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Tevens zal er geen ontheffing nodig zijn indien er geen vaste verblijfplaatsen van licht of zwaar beschermde soorten aanwezig zijn (categorie 2 en 3) hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld.

De aantasting en verstoring van vogels dient in het kader van de zorgplicht te worden voorkomen door eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te laten starten; de zoogtijd bij zoogdieren (februari – augustus); de kolonieperiode bij vleermuizen (juni – juli) de winterslaaptijd bij vleermuizen (november – maart) etc.

Indien zwaar beschermde soorten (categorie 2 + 3) aanwezig blijken te zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het dempen van sloten waarin beschermde amfibieën en vissen voorkomen. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan ook een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Het verkrijgen van een eventueel vereiste ontheffing is een taak van de initiatiefnemer van de ontwikkelingen.

Conclusie

Voor de voorkomende vogelsoorten geldt dat indien eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet is (met uitzondering van de vogelsoorten die jaarrond nestplaatsen hebben). Voor alle ingrepen geldt dat, indien vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten (zie tabel 2.1, categorie 2 en 3) aanwezig zijn (hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld), ontheffing nodig zal zijn. Het aanvragen van een ontheffing is de taak van de initiatiefnemer.

5.7 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het hoogheemraadschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het hoogheemraadschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Relatie met het plangebied (zie ook paragraaf 4.3)

In het Bunnikse buitengebied is een aantal watergangen aanwezig die een belangrijke functie vervullen voor de waterhuishouding. Dit betreft onder meer de Rijsbruggerwetering, Rietsloot, Goiren, Vlowijkerwetering, Enghsloot, Achter Rijn, Kattenveldsche Meer, Lubbersloot en de Oude Kromme Rijn.

Om de functie water hier te handhaven, zijn deze watergangen voorzien van de bestemming 'Water'. Ditzelfde geldt voor alle primaire watergangen omdat deze een regionale betekenis hebben. Ten opzichte van het plan uit 2009 is, op verzoek van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), de verbeelding hierop aangevuld.

Daarbij wordt opgemerkt dat bouwen in, op of nabij watergangen en waterkeringen niet is toegestaan. Eventueel kan door het waterschap ontheffing verleend worden in het kader van de Watervergunning (Keur en Legger).

Langs de Kromme Rijn zijn waterkeringen aanwezig. Deze worden in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Deze gronden zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing ten dienste van de waterkering, waterhuishouding en waterstaat toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kunnen bouwwerken ten behoeve van de medebestemmingen worden verleend, mits de belangen van de waterstaat en de waterkering daardoor niet onevenredig worden geschaad en de beheerder van de waterkering hierover positief heeft geadviseerd. Werken en werkzaamheden die schade zouden kunnen aanrichten aan de waterkering zijn aan een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' verbonden, zodat hieraan alleen medewerking kan worden verleend als de belangen van waterstaat en waterkering daardoor niet worden geschaad.

In het plangebied is ook een grondwaterbeschermingsgebied aangewezen. De begrenzing ervan is op de verbeelding middels de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' weergegeven. Door een dergelijk specifieke aanduiding wordt het gebied beschermd tegen gebruiksvormen die de grondwaterkwaliteit aantasten en deze minder geschikt maken voor de drinkwaterbereiding. Voor regels en voorschriften betreffende deze functie en het grondgebruik of de toegelaten bestemmingen, geldt de Provinciale Milieuverordening Utrecht (PMV). In het algemeen geldt voor elke nieuwe activiteit het vereiste van een omgevingsvergunning of afwijking van het bestemmingsplan en daarbij - in principe - het waterbedrijf wordt betrokken in de advisering, conform het hieromtrent gestelde in de Provinciale Milieuverordening.

Om wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk te voorkomen wordt er naar gestreefd om het hemelwater niet af te voeren naar het rioolstelsel maar volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' te

behandelen. Dit voorkomt ook overbelasting van de RWZI (rioolwater zuiveringsinstallatie) bij grote regenval.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het HDSR. Het HDSR heeft in het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening laten weten positief te oordelen over de waterparagraaf omdat alle wateraspecten zijn verwoord in de toelichting.

5.8 Archeologie

Zoals genoemd vormt het geactualiseerde rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) de basis voor de bescherming van de archeologische waarden in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime.

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

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

Het archeologisch vooronderzoek heeft al een aantal delen van het buitengebied kunnen vrijwaren van onderzoeksverplichtingen. Het is voor de gemeente zeer kostbaar en weinig zinvol om zelf al het verdergaande onderzoek op zich te nemen. Dan zullen ook delen van het gebied onderzocht worden, waar geen ingrepen gepland staan.

Alleen daar waar (op termijn) ingrepen in de bodem gepland staan is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk en nuttig. Onderzoek is er in verschillende gradaties in oplopende mate van complexiteit:

- Het doen van proefboringen;
- het graven van proefsleuven;
- het afgraven van (delen van) percelen.

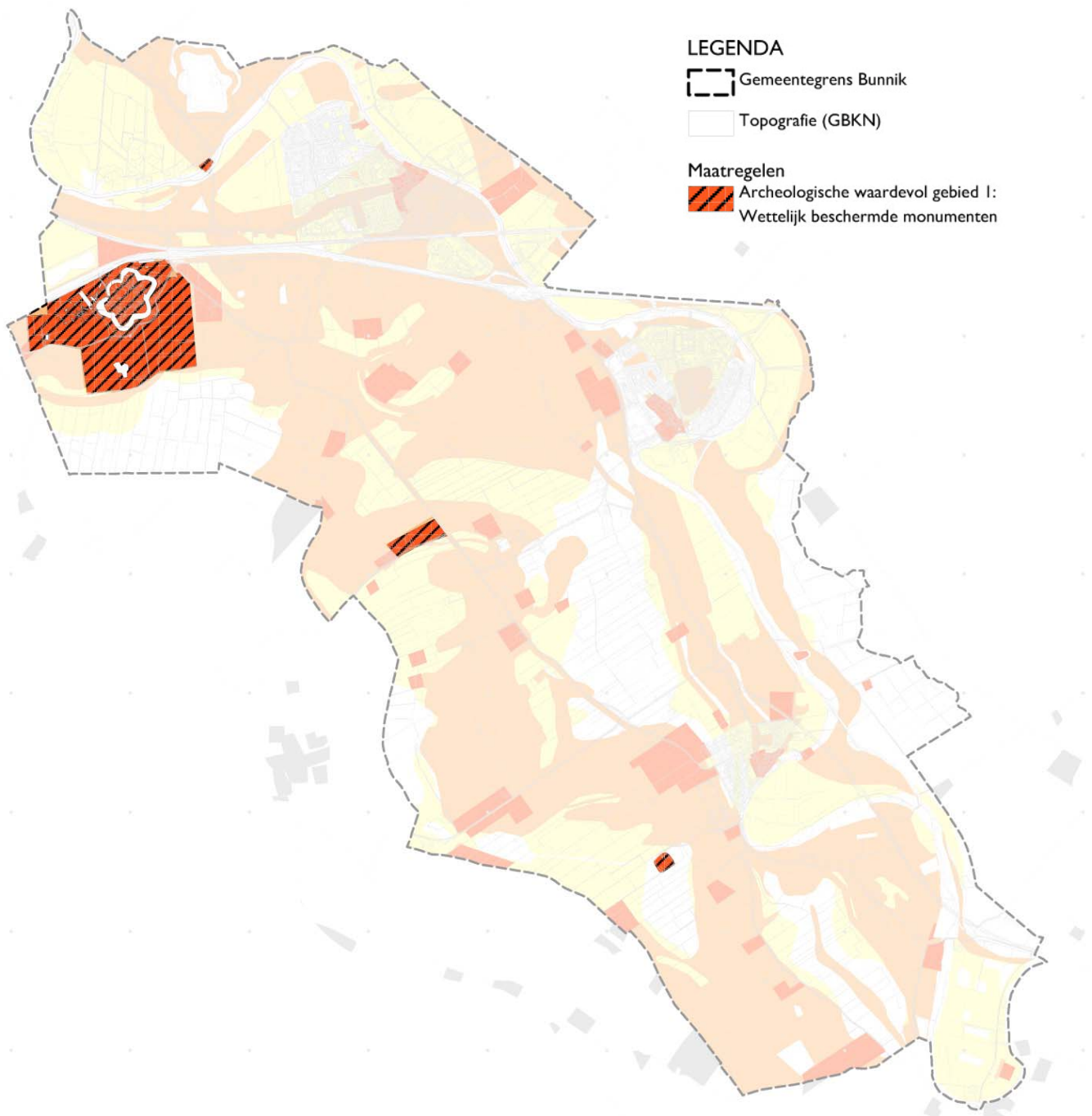
De gemeente heeft de eerste fase van onderzoek (bureauonderzoek) al voor haar rekening genomen. Verdergaand onderzoek is in de ogen van de gemeente voor rekening van de eigenaar, daar die ook het profijt van een investering heeft. De gemeente is zich bewust van de (extra) kosten, maar is van mening dat dit slechts in enkele gevallen daadwerkelijk tot zeer uitgebreid archeologisch onderzoek zal leiden.

Regeling bestemmingsplan

De archeologische waardevolle gebieden zijn voorzien van een dubbelbestemming. Om te benadrukken dat deze waarden voorrang hebben op de onderliggende (enkel)bestemming wordt een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek zoals verwoord in de landelijke notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008) en de recentelijk opgestelde modelregels voor Bunnik. Voorgesteld wordt om de drie genoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde op te nemen in de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -2 (archeologische waarde);
- Waarde – Archeologie -3 (archeologische hoge verwachting);
- Waarde – Archeologie -4 (archeologische gematigde verwachting).

Zoals genoemd worden de beschermden archeologische monumenten op basis van de Monumentenwet 1988 beschermd, en om die reden niet als dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Ter signalering zijn deze terreinen wel in bijgaande figuur (volgende bladzijde) opgenomen.



Ligging beschermde archeologische monumenten in de gemeente Bunnik

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP 2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP 2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP 2006. De basis hiervoor is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de nieuwe Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen, de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriele regeling als Uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De verplichting om bestemmingsplannen digitaal vast te stellen en beschikbaar te stellen, is op 1 januari 2010 ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen.

Landschappelijke inpassing, het Landschapsontwikkelingsplan

Voor deze onderwerpen wordt nog eens extra aandacht gevraagd. In dit bestemmingsplan zijn de landschapstypen op de verbeelding vastgelegd c.q. aangeduid en doorvertaald naar het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De landschapstypologie is ontleend aan het LOP (landschap ontwikkelingsplan). Beoogd wordt om landschapmaatregelen te stimuleren die een versterking van het landschapsbeeld vormen en maatregelen die hier afbreuk aan doen te voorkomen. Dit gebeurt onder meer via het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Juist in het Agrarisch cultuurlandschap kan het LOP zijn waarde krijgen. Wanneer aanvragers gebruik willen maken van een wijziging, een afwijking (voormalige ontheffing) of een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (de voormalige aanlegvergunning) zal aan de balie worden gewezen op de mogelijkheden die het LOP biedt. Deze vormt voor aanvragers en de indieners van plannen immers de leidraad hoe een ontwikkeling landschappelijk kan worden ingepast en hoe de natuurwaarden kunnen worden versterkt.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2010), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:5000 geplot en bestaat uit 3 kaartbladen. De legenda/verklaring is separaat opgenomen op blad 4.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 De planregels

Voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit het SVBP2008 gebruikt. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels (begrippen en wijze van meten),
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (op alfabetische volgorde, waarbij eerst de 'enkelbestemmingen' en vervolgens de 'dubbelbestemmingen' worden weergegeven);
- Hoofdstuk 3: Algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden)
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Ook de bestemmingsregels (hoofdstuk 2) van een bestemming kennen een standaardopbouw:

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

Opgemerkt wordt dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

Bovendien voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 in werking is getreden. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de 'Wabo-terminologie'. Zo is de term ontheffing vervangen door 'Afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (voormalige ontheffing) meer opgenomen omdat het afwijken van het bestemmingsplan meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

Bestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bebouwingsmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Dubbelbestemmingen

De dubbelbestemmingen kunnen worden gebruikt voor gronden met een gebruiksfunctie die naast de aangegeven bestemming nog een andere waarde/belang hebben dat bescherming behoeft. Met de dubbelbestemming kan in die situatie een voorrangregeling worden aangegeven.

In het voorliggende bestemmingsplan is een groot aantal dubbelbestemmingen opgenomen. De dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen voor de ondergrondse leidingen (aardgastransportleidingen, rioolpersleidingen, brandstoftransportleiding, (hoofd)waterleidingen). Voor de bovengrondse hoogspanningsverbinding is een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen. Voor de zone langs de Kromme Rijn is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gebruikt. Ook zijn er dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden (Waarde – Archeologie-2, Waarde – Archeologie-3 en Waarde – Archeologie-4) en van natuurwaarden (Waarde – Natuur).

De dubbelbestemmingen liggen over een groot gebied en gaan voor op de onderliggende bestemming. Zo doorkruist de gasleiding een groot gebied. Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de gasleiding gereserveerd voor de bescherming van deze gasleiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de rioolpersleiding, de hoogspanningsverbinding en de waterkering. In de zones van deze dubbelbestemming gaan belangen van het leidingtransport, de waterkering enz. voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming voor archeologie heeft een wat ander karakter. Daar gaat het namelijk om gebieden met aanwezige archeologische waarden (Waarde – Archeologie-2) en gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden (Waarde – Archeologie -3) en middelhoge archeologische verwachtingswaarden (Waarde – Archeologie -4). Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Opgemerkt wordt dat de onderzoeksplicht / vergunningplicht uitgezonderd is voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. Ook geldt voor de drie dubbelbestemmingen een verschillende ondergrens voor de vergunningplicht. Zo hoeft voor gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie-2 geen onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

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

Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-3' en 'Waarde – Archeologie-4' is deze ondergrens op respectievelijk 500 m² / 0,5 m –mv en 5000 m² / 1 m –mv gesteld.

Overigens wordt in de bestemmingsomschrijvingen van de onderliggende bestemmingen (zoals 'Agrarisch' en 'Wonen') niet meer verwezen naar de dubbelbestemmingen. De digitale verbeelding is hier leidend. De digitale verbeelding vormt immers de ingang voor de gebruiker en daar wordt met één 'muisklik' gelijk duidelijk dat een perceel bijvoorbeeld bestemd is voor 'Wonen' en mede bestemd voor 'Waarde – Archeologie – 2'. Het is niet nodig om daar ook in de bestemmingsomschrijvingen van de onderliggende bestemmingen nog een keer naar te verwijzen. De leesbaarheid van de regels wordt daardoor vergroot, zonder dat dit ten koste gaat van de informatie die de gebruiker van het plan krijgt.

6.5 Artikelgewijze toelichting

De belangrijkste aspecten worden per artikel in het navolgende besproken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Het peil is in de begrippen gedefinieerd als de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. Omdat de goot- en bouwhoogte vanaf het peil worden gemeten is het nodig de hoogte waarop het peil wordt gesitueerd te relateren aan de omgeving. Dat is de hoogte van de kruin van de aangrenzende weg of de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch:

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak op maat gekregen. Daarbij zijn concrete uitbreidingswensen beoordeeld in het kader van de landschappelijke en natuurwaarden en al dan niet in de omvang van het bouwvlak meegenomen.

De regels bevatten een mogelijkheid voor aanpassing en vergroting van het bouwvlak door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Nieuwvestiging of splitsing van bouwvlakken behoren niet tot de mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een brede afweging en kan eventueel via een aparte planologische procedure, bijvoorbeeld een postzegelplan, worden gerealiseerd.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk, in die zin dat het bevoegd gezag (veelal Burgemeester en wethouders) door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels en nevenactiviteiten kan toestaan. Voor deze nevenactiviteiten dienen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt, afhankelijk van het type gebruik. In de regels is

dit nader uitgewerkt. Parkeren moet daarbij op eigen erf worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Voor de realisering van bestemmingen dienen de gemeentelijke parkeernormen als uitgangspunt.

In de specifieke gebruiksregels is de aanplant van fruitbomen, als gevolg van de spuitzone, niet toegestaan binnen 30 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (m.u.v. terreinen voor (kleinschalig) kamperen) in het buitengebied. Rond woningen in de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter. De aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement dienen is wel mogelijk binnen deze afstanden. Doordat de functie van deze bomen uitsluitend als landschapselement is, wordt er immers niet gespoten. (Hoogstam)fruitbomen die tevens voor productie dienen, kunnen dus niet onder deze noemer worden geschaard, en dienen op meer dan 30 of 50 meter afstand te worden gesitueerd.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschap:

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden waar sprake is van landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming gelden dezelfde regels ten aanzien van het bouwvlak, het bouwen en het gebruik van bebouwing als in de bestemming Agrarisch.

De bestaande en te ontwikkelen landschapswaarden genieten in deze bestemming bescherming, in die zin dat er bij het agrarisch gebruik rekening moet worden gehouden met aanwezige waarden, zoals landschapselementen, openheid, verkaveling e.d.

In een groot deel van het buitengebied van Bunnik is sprake van landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Ter bescherming van deze waarden is een vergunningenstelsel in het leven geroepen. Werken en/of werkzaamheden die de landschapswaarden kunnen aantasten zijn daarmee vergunningplichtig.

In de specifieke gebruiksregels is de aanplant van fruitbomen, als gevolg van de spuitzone, niet toegestaan binnen 30 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (m.u.v. terreinen voor (kleinschalig) kamperen) in het buitengebied. Rond woningen in de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter. De aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement dienen is wel mogelijk binnen deze afstanden. Doordat de functie van deze bomen uitsluitend als landschapselement is, wordt er immers niet gespoten. (Hoogstam)fruitbomen die tevens voor productie dienen, kunnen dus niet onder deze noemer worden geschaard, en dienen op meer dan 30 of 50 meter afstand te worden gesitueerd.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Natuur en landschap:

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden waar sprake is van zowel landschappelijke als natuurlijke waarden. Binnen deze bestemming gelden dezelfde regels ten aanzien van het bouwvlak, het bouwen en het gebruik van bebouwing als in de bestemming Agrarisch.

De bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden genieten in deze bestemming bescherming in die zin dat er bij het agrarische gebruik rekening moet worden gehouden met aanwezige waarden, zoals landschapselementen, openheid, verkaveling e.d. De natuurwaarden worden beschermd door een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

In een groot deel van het buitengebied van Bunnik is sprake van landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd.

Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Ter bescherming van de landschapswaarden is een vergunningstelsel in het leven geroepen. Werken en/of werkzaamheden die de waarden kunnen aantasten zijn vergunningplichtig.

In de specifieke gebruiksregels is de aanplant van fruitbomen, als gevolg van de spuitzone, niet toegestaan binnen 50 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (m.u.v. terreinen voor (kleinschalig) kamperen) in het buitengebied. Rond woningen in de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter. De aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement dienen is wel mogelijk binnen deze afstanden. Doordat de functie van deze bomen uitsluitend als landschapselement is, wordt er immers niet gespoten. (Hoogstam)fruitbomen die tevens voor productie dienen, kunnen dus niet onder deze noemer worden geschaard, en dienen op meer dan 30 of 50 meter afstand te worden gesitueerd.

Artikel 6 Bedrijf:

Deze bestemming omvat zowel de niet-agrarische bedrijven als de loonbedrijven.

De niet-agrarische bedrijven zijn voor hun bedrijfsvoering niet aangewezen op het buitengebied en zouden ook op een bedrijventerrein uit de voeten kunnen. Om die reden hebben zij op de huidige locatie slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Als het bedrijf verder wil groeien, moet het worden verplaatst naar een bedrijventerrein.

In een tabel in de regels is aangegeven wat de omvang van de huidige bebouwing is en in hoeverre deze kan worden uitgebreid. Voor de meeste bedrijven geldt dat het plan geen uitbreidingsmogelijkheden kent.

Artikel 7 Bedrijf - Agrarische dienstverlening:

Deze bestemming is toegekend aan een klein 'bedrijventerrein' aan de Burgweg (het voormalige MOB-complex), waar agrarisch dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan, tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bij de regels voor dit gebied is aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan Burgweg.

Bedrijfsgebouwen zijn hier toegestaan tot een maximale oppervlakte van 5.000 m² per bedrijf. De goot- en bouwhoogte van dergelijke gebouwen, mag niet meer bedragen dan 7 meter, respectievelijk 9 meter. Een bedrijfswoning is bij recht niet toegestaan. Middels een afwijking onder voorwaarden kan een

bedrijfswoning wel worden toegestaan. Ook kan middels een afwijking 1.500 m² aan extra bedrijfsgebouwen worden toegestaan.

Artikel 8 Bos:

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bosgebieden en gebiedjes waar voorrang wordt gegeven aan de intrinsieke waarde van bosgebied. Het kappen van bomen is uiteraard vergunningplichtig, maar daarbij is wel een uitzondering gemaakt voor het kappen dat in het kader van de Boswet al wordt getoetst.

Indien een melding in het kader van de Boswet plaatsvindt en er gekapt wordt volgens een beheerplan ter versterking van de ecologische waarde van het bos, behoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 9 Bos - Multifunctioneel:

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bosgebieden en gebiedjes waar gebruiksfuncties, zoals houtteelt en recreatief medegebruik, prevaleren. Het kappen van bomen is om die reden niet vergunningplichtig.

Wel is de Boswet van toepassing en zullen voorgenomen kapwerkzaamheden moeten worden gemeld bij het bevoegde gezag. Ook geldt de herplantplicht in het kader van de Boswet.

Artikel 10 Groen:

Deze bestemming is gebruikt voor groenstroken of kleine gebiedjes die niet als bos of natuur konden worden aangemerkt en ook geen agrarische functie hebben. In veel gevallen gaat het om groen met een afschermdende of bufferfunctie. Binnen groen zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, e.d. tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 11 Groen - Landgoed:

Deze bestemming beslaat een deel van de landgoederen, namelijk die percelen waar de gebouwen zijn gevestigd. Per landgoed is in een tabel opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn. Tevens is in de regels opgenomen dat onder voorwaarden middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor de realisatie van kamperen op een landgoed, tot een maximum van 15 kampeermiddelen.

Artikel 12 Maatschappelijk:

Dit is een ruime bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan zoals trainingscentra, jeugdherberg, spellocaties e.d. Per locatie is in een tabel opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

Artikel 13 Natuur:

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande natuurgebieden. De natuurwaarden worden beschermd met een vergunningplicht voor diverse werkzaamheden. Binnen de natuurbestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 Recreatie:

Deze bestemming is gebruikt voor bestaande volkstuincomplexen, een kampeerterein en een informatiecentrum. De functies zijn op maat bestemd. De uitbreidingsmogelijkheden voor deze functies zijn beperkt.

Artikel 15 Sport:

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande sportfaciliteiten, zoals een tennisbaan, golfterrein en manege. De functies zijn op maat bestemd. De uitbreidingsmogelijkheden voor deze functies zijn in de regel beperkt.

Artikel 16 Verkeer:

Deze bestemming is gebruikt voor de doorgaande verkeerswegen. In de bestemming verkeer zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals masten, verkeerstekens, viaducten e.d.

Artikel 17 Verkeer - Spoorweg:

Specifiek voor het spoortraject, en aangrenzende gronden, is een 'eigen' bestemming opgenomen. Ook hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, ten dienste van de bestemming.

Artikel 18 Water:

Deze bestemming is gebruikt voor de Kromme Rijn, de hoofdwatergangen en de sloten van regionale betekenis. Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 19 Wonen:

Binnen deze bestemming zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Bestaande functies op woonpercelen die de omvang van een beroep of bedrijf aan huis te boven gaan, hebben een aanduiding binnen de woonbestemming gekregen.

De maximale omvang van een woning is beperkt. Als deze kleiner is dan 600 m³ mag het worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen mogen uitbreiden tot maximaal 750 m³ wanneer daar sloop van overtollige bijgebouwen, met een minimum van 300 m², wordt gesloopt. Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden.

Daarnaast is per woning nog maximaal 70 m² bijgebouwen toegestaan. Met afwijking is 150 m² bijgebouwen mogelijk, maar dan alleen als 50% van de oppervlakte van de gebouwen wordt gesloopt. De bijgebouwen mogen niet verder dan 30 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt.

Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel op dezelfde plaats. Onder voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken voor de herbouw op maximaal 15 meter afstand van de bestaande woning.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz.. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 60 m² mag worden aangewend voor een beroep of bedrijf aan huis. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Verder is een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van de woning voor mantelzorg. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouwmogelijkheden. De reguliere bouwmogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. De voorwaarden zien vooral op het uitsluiten van woningsplitsing. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere verstening van het buitengebied leiden want ook bij deze woning zijn weer eigen bijgebouwen mogelijk. Het kan ook voor problemen zorgen omdat op die wijze vlak bij agrarische bedrijven een woning van derden kan ontstaan die bij de milieuvergunning problematisch kan zijn.

Overigens is specifiek voor het perceel Koningslaan 7a/b een zogenaamde 'wro-zone afwijkingsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is in de historische schuur de mogelijkheid opgenomen voor de bouw één extra woning, onder voorwaarde dat de historische schuur wordt gerestaureerd.

Artikel 20 Leiding:

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 21 Leiding-Hoogspanningsverbinding:

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 22 Waarde-Archeologie-2:

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 23 Waarde-Archeologie-3:

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 24 Waarde-Archeologie-4:

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 25 Waarde-Natuur:

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 26 Waterstaat-Waterkering:

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 27 Anti-dubbeltelregel:

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 28 Algemene bouwregels:

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het

overgangrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw is gewoon toegestaan.

In deze bepaling zijn ook regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels:

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

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels:

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de landschapstypen, de milieuzones, de veiligheidszones en de vrijwaringszones. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen.

Tevens zijn op deze plaats de volgende specifieke bouwaanduidingen opgenomen: specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument, specifieke bouwaanduiding – rijksmonument, specifieke bouwaanduiding – mip pand. Dat is gedaan omdat deze aanduidingen binnen vele bestemmingen in het plan voorkomen. De gronden met deze aanduidingen zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van monumenten, danwel mip-panden. Bij het bouwen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels:

In de algemene afwijkingsregels zijn onder meer afwijkingen onder voorwaarden opgenomen voor:

- Het met maximaal 10% afwijken van de voorgeschreven maatvoering;
- Het inrichten en gebruik van een woning voor mantelzorg;
- Het realiseren van een buitenrijbaan (paardenbak)
- Het bouwen van gebouwen op minder dan 15 meter afstand van de as van de weg;
- Het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (aan huis).

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels:

Met de toepassing van deze regels kunnen de aangegeven bestemmingen binnen de aangeduide wijzigingsgebieden en onder de genoemde voorwaarden in de toekomst door burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Na wijziging maakt de nieuwe gewijzigde situatie deel uit van het bestemmingsplan.

In het plan is één gebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied. Het betreft het perceel Rhijnauwenselaan 5, waar de

bestemming 'Wonen' onder voorwaarden kan worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk' met de volgende bestemmingsomschrijving: ecologische tuinderij en bloembinderij, catering, detailhandel in ter plaatse geproduceerde en streekeigen producten, natuur- en milieuvorlichting en -educatie en soortgelijke activiteiten.

Voorts zijn in dit artikel de wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voormalige agrarische bouwvlakken te wijzigen in andere bestemmingen. Hiervoor gelden diverse voorwaarden. Hiervoor wordt verwezen naar de regels. Tevens is hier een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te wijzigen naar de bestemming Bedrijf. Tot slot bevat dit artikel een algemene wijzigingsbevoegdheid om de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken of aanduidingen te wijzigen, mits de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsregels:

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 34 Slotregel:

Hier is vermeld hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.6 Handhaving

Een goed doortimmerd plan maken is één, de uitvoering ervan is twee. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in het plan opgenomen regels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers.

Teneinde het plan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken, dient aan een aantal vereisten te worden voldaan:

- vastleggen nulsituatie: via een nul-inventarisatie naar een handavingsprogramma;
- helderheid en overzichtelijkheid van de regels: via helder bestemmingsplan;
- bekendheid met de regels; via goede en regelmatig herhalende voorlichting;

- toezicht op de naleving van de regels: via een actief uitvoeringsprogramma;
- een goede organisatie en coördinatie van de handhaving: via structurele controle.

Vastleggen nulsituatie

Bij een nieuw bestemmingsplan dient met "een schone lei" begonnen te worden. Dat betekent dat tijdens de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan een sanering van oude situaties plaats moet vinden en een toets of sommige situaties in het plan gelegaliseerd kunnen worden of niet. Anders gezegd: er dient een heldere nulsituatie te worden vastgelegd. Om dat te bereiken dient een nauwgezette inventarisatie te worden uitgevoerd. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het kader van de 0-inventarisatie een overzicht opgesteld van verschillende gegevens per perceel. Voor dit overzicht is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen (o.a. milieuvergunningen, informatie van kenners, Kamer van Koophandel, omgevingsvergunningen voor het bouwen e.d.). Daarnaast is onder de agrariërs en de niet-agrarische bedrijven een enquête uitgezet, met daarbij een kaartje waarop het thans geldende bouwperceel is opgenomen. Aan de geënquêteerden is gevraagd de feitelijke situatie in te tekenen en de vragen te beantwoorden, waarna deze gegevens bij de 0-inventarisatie worden gebruikt.

Eenzijds zijn op basis daarvan handhavingsgevallen vastgesteld en anderzijds heeft dit overzicht tot voorstellen voor een bestemming per perceel geleid. De inventarisatie zal worden gehanteerd als nulmeting in het kader van de handhaving. Op basis van deze nulmeting zal vervolgens een handhavingprogramma worden opgesteld.

Helderheid en overzichtelijkheid van de regels in het plan

In het onderhavige plan is vanaf het begin nadrukkelijk gestreefd naar zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid. Zowel de burger als de ambtenaar die op de uitvoering van de afgesproken regels moet toezien, moeten snel inzicht kunnen krijgen in wat er wel en niet onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in zijn/haar situatie.

De basis voor handhaving in het buitengebied is dan ook primair gelegen in het maken van een duidelijk en overzichtelijk bestemmingsplan, met een heldere plankaart en toegankelijke regels. In dit bestemmingsplan is zowel in de toelichting als in de regels gebruik gemaakt van praktische tabellen en overzichten.

Tenslotte kan vermeld worden dat het nieuwe bestemmingsplan buitengebied een gebiedsspecifiek stelsel van 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunningstel) kent. Hiermee wordt bewerkstelligd dat voor de meest wezenlijke waarden van een gebied een vergunning wordt gevraagd.

Zoals uit de planopzet blijkt, wordt de helderheid van het plan vergroot door slechts de regelingen en gegevens op te nemen, die juridisch in een bestemmingsplan thuishoren. Als leidraad daarvoor geldt dat hetgeen wat in het bestemmingsplan wordt geregeld, ruimtelijk relevant is.

In een aantal gevallen is (zoals monumenten en grondwaterbescherming) een aanduiding op de plankaart opgenomen. Daarmee kan snel beoordeeld worden of, naast het bestemmingsplan, andere wettelijke publiek- en privaatrechtelijke kaders van toepassing zijn (signaalfunctie). Tevens wordt

voorkomen dat in de regelgeving in het bestemmingsplan doublures of tegenstrijdigheden ontstaan met andere, van toepassing zijnde regels.

Bekendheid met de regels

Wanneer een duidelijk plan met overzichtelijke en begrijpelijke regels voorhanden is, blijft de opgave bestaan om zowel de gebruikers van het plan als de toezichthouders op het plan voldoende vertrouwd te maken met de regels en hun toepassing. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied.

Met name is het van belang dat de bewoners en gebruikers van het buitengebied moeten weten wanneer voor een bouw- of een gebruiksactiviteit een vergunning nodig is, of dat iets echt verboden is.

Toezicht op de naleving van de regels

Kern van de structurele handhaving is uiteraard een structurele controle. Zonder dat blijft de handhaving een lege huls. Van groot belang is een helder en consequent controlebeleid. Zijdelijks effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat. Eveneens moet kenbaar zijn dat "lik-op-stuk" gereageerd wordt. De gemeente beschikt over een vastgesteld handhavingsbeleid.

Een goede organisatie en coördinatie van de handhaving

Ook vanuit milieucontroles vindt regelmatig een inspectie van het buitengebied plaats. Hierbij kan winst behaald worden bij de handhaving door enerzijds een goed samenspel binnen het gemeentelijke apparaat en anderzijds een beter samenspel met en vertrouwen bij de gebruikers. Op vergelijkbare wijze is ook de samenwerking met de handhavers van het hoogheemraadschap van belang.

Er dient dus duidelijkheid te komen binnen de gemeente wie verantwoordelijk is voor dit stuk handhaving van de kwaliteit in het buitengebied.

Daarnaast dient goede communicatie met de gebruikers plaats te vinden, waarbinnen tijdig op een constructieve wijze overleg plaatsvindt over afwijkende activiteiten op de gronden en in opstallen.

Conclusie

De conclusie is dat met de vaststelling van het bestemmingsplan de werkzaamheden niet zijn beëindigd. Ook daarna moeten op het gebied van de handhaving de nodige stappen worden gezet en activiteiten worden verricht.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Aangezien voorliggend bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, waarin overigens wel een toekomstige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt door middel van een 'wro-zone – wijzigingsgebied', hoeven geen exploitatieplannen gemaakt te worden. Op het moment dat deze wijzigingsbevoegdheden verder uitgewerkt worden tot concrete wijzigingsplannen, volgt een nieuwe planologische procedure waarbij een exploitatieplan kan worden opgesteld.

Het exploitatieplan wordt dan tegelijk met het wijzigingsplan door het bevoegd gezag, i.c. de gemeenteraad, vastgesteld.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ieder op te stellen exploitatieplan getoetst wordt op financiële haalbaarheid. Of een plan financieel haalbaar is, is afhankelijk van de opbrengsten en het kostenverhaal. Uitgangspunt is dat ieder exploitatieplan financieel haalbaar moet zijn.

Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde middelen betaald worden.

De kosten voor de overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door particuliere initiatiefnemers.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Algemeen

Zoals in de inleiding van dit bestemmingsplan genoemd de gemeente Bunnik op 29 januari 2009 het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Gelijktijdig met de vaststelling heeft de raad het college echter opdracht gegeven om een eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied op te stellen. Dit in verband met een aantal leemten en omissies die in het plan werden geconstateerd.

Vlak na de vaststelling bleek echter dat de geconstateerde leemten en omissies in het plan, een partiële herziening van het bestemmingsplan ontstijgen. In dit kader is besloten om een integrale herziening van het plan Buitengebied op te stellen, weliswaar met het bestemmingsplan buitengebied 2009 als uitgangspunt.

Voorafgaand aan het voorliggende bestemmingsplan is door het college op grond van gesprekken met alle indieners van zienswijzen een startnotie opgesteld. Deze notitie is ter kennisname gebracht aan alle betrokkenen en eind 2009 vastgesteld door de raad. Op basis van deze startnotitie is vervolgens een concept bestemmingsplan opgesteld. Dit concept is intern beoordeeld en vervolgens in een informele gespreksronde gedeeld met alle indieners van zienswijzen en andere betrokkenen. Vervolgens is een aanvullende startnotitie opgesteld. Beide startnotities, in combinatie met het bestemmingsplan buitengebied uit 2009, vormen de basis voor onderhavige herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn diverse instanties benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg. In totaal hebben 10 overlegpartners gereageerd. De binnengekomen reacties zijn in een separate 'Nota Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro', behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011 (mei 2011) opgenomen, waarnaar wordt verwezen (bijlage 6).

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 juni 2011 gedurende zes weken (tot en met 14 juli 2011) ter visie gelegen. In totaal zijn 61 zienswijzen ingediend, waarvan er 60 ontvankelijk zijn verklaard en 1 zienswijze niet ontvankelijk is verklaard. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van zienswijze behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied 2011', versie 6, november 2011) als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.