

**GEMEENTE BUNNIK**  
**Nota van Zienswijzen**

behorend bij het

**BESTEMMINGSPLAN**  
**BUITENGEBIED BUNNIK 2011**

Auteurs : Gemeente Bunnik / *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 75.17

Versie : 06

Datum : november 2011



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>7</b>
1.1	Algemeen.....	7
1.2	Leeswijzer .....	7
<b>2</b>	<b>ALGEMENE ONDERWERPEN.....</b>	<b>9</b>
2.1	Algemeen.....	9
2.2	Archeologie .....	9
2.3	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden.....	14
<b>3</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....</b>	<b>21</b>
	Zienswijze 1 .....	21
	Zienswijze 2 .....	21
	Zienswijze 3 .....	22
	Zienswijze 4 .....	22
	Zienswijze 5 .....	23
	Zienswijze 6 .....	25
	Zienswijze 7 .....	26
	Zienswijze 8 .....	27
	Zienswijze 9 .....	30
	Zienswijze 10.....	31
	Zienswijze 11.....	32
	Zienswijze 12.....	33
	Zienswijze 13.....	35
	Zienswijze 14.....	40
	Zienswijze 15.....	42
	Zienswijze 16.....	42
	Zienswijze 17.....	46
	Zienswijze 18.....	46
	Zienswijze 19.....	47
	Zienswijze 20.....	47
	Zienswijze 21.....	47
	Zienswijze 22.....	48
	Zienswijze 23.....	50

Zienswijze 24.....	54
Zienswijze 25.....	56
Zienswijze 26.....	57
Zienswijze 27.....	58
Zienswijze 28.....	58
Zienswijze 29.....	59
Zienswijze 30.....	62
Zienswijze 31.....	65
Zienswijze 32.....	66
Zienswijze 33.....	69
Zienswijze 34.....	71
Zienswijze 35.....	71
Zienswijze 36.....	71
Zienswijze 37.....	72
Zienswijze 38.....	72
Zienswijze 39.....	72
Zienswijze 40.....	73
Zienswijze 41.....	74
Zienswijze 42.....	78
Zienswijze 43.....	83
Zienswijze 44.....	83
Zienswijze 45.....	84
Zienswijze 46.....	85
Zienswijze 47.....	87
Zienswijze 48.....	88
Zienswijze 49.....	91
Zienswijze 50.....	93
Zienswijze 51.....	94
Zienswijze 52.....	96
Zienswijze 53.....	97
Zienswijze 54.....	98
Zienswijze 55.....	100
Zienswijze 56.....	101
Zienswijze 57.....	102

Zienswijze 58.....	106
Zienswijze 59.....	107
Zienswijze 60.....	108
Zienswijze 61.....	108
Reactie 62 (geen zienswijze).....	110
<b>4 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....</b>	<b>113</b>
4.1 Inleiding .....	113
4.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen .....	113
4.3 Aanpassingen n.a.v. provinciale reactie .....	115
4.4 Ambtshalve wijzigingen .....	115

***Bijlagen:***

1. N.a.w. gegevens ingekomen zienswijzen.
2. Overzicht aanlegvergunningstelsel uit bestemmingsplan Buitengebied (2009).
3. Aanduidingen voormalige aanlegvergunningstelsel gerelateerd aan de agrarische bestemmingen en gebiedsaanduidingen (landschapstypologieën) bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011.
4. Aangepaste omgevingsvergunningtabel.
5. Overzicht aanduidingen 'bodemreliëf' en 'karakteristiek kavelpatroon'.
6. Informatienota - vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, 14 november 2011.



# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bunnik Buitengebied 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. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.

De gemeente heeft in totaal 62 zienswijzen ontvangen. Ook is één schriftelijke reactie door de provincie Utrecht ingediend, waarin is aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Wel worden enkele aanpassingen voorgesteld, ter verbetering van het plan.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze tijdig is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is.

In totaal zijn 60 schriftelijke zienswijzen binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Eén zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend. Uit de reactie van reclamant is niet gebleken dat er sprake is van een verschoonbare reden voor het niet tijdig indienen van de zienswijze. Deze zienswijze is daarom buiten beschouwing gelaten. Met andere woorden, de nota gaat niet inhoudelijk in op deze zienswijze.

In de bijlage (nr.1) behorend bij deze 'Nota van Zienswijzen' zijn de persoonsgegevens van de ingekomen zienswijzen opgenomen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de Naw-gegevens van de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd.

Ditzelfde geldt voor de 'Informatienota - vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011', die als bijlage 6 is toegevoegd. Hierin wordt ondermeer ingegaan op de hoorzitting die op 6 oktober 2011 is gehouden. Naar aanleiding van de hoorzitting is de 'Nota van Zienswijzen' op een beperkt aantal aspecten aangepast, c.q. aangevuld.

## 1.2 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen' wordt in hoofdstuk 2 in eerste instantie een aantal onderwerpen behandeld, die door meerdere reclamanten aan de orde zijn gesteld in de zienswijzen.

In hoofdstuk 3 zijn vervolgens alle ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van het standpunt van de gemeenteraad van de gemeente Bunnik.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen, de reactie van de provincie Utrecht en enkele ambtelijke wijzigingen.





## 2 ALGEMENE ONDERWERPEN

### 2.1 Algemeen

In diverse zienswijzen komt een aantal onderwerpen aan de orde met dezelfde opmerking of vraagstelling. Om herhaling van dezelfde beantwoording te voorkomen, is in dit hoofdstuk voor het aspect 'archeologie' en het aspect 'omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' (de voormalige aanlegvergunning) een algemene beantwoording geformuleerd.

### 2.2 Archeologie

Een groot aantal reclamanten maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Men vindt de dubbelbestemming te beperkend en onnodig, waarbij ook te grote gebieden zijn aangewezen als archeologisch waardevol.

Een veel gebruikt argument is de stelling dat (grote) delen van de aangewezen gronden met een archeologische bescherming reeds geroerd zijn in het verleden, bijvoorbeeld als gevolg van de agrarische bedrijfsvoering. Veelal wordt voorgesteld om het agrarisch bouwperceel/bouwvlak uit te sluiten van archeologisch onderzoek, evenals gronden die voor de fruitteelt in gebruik zijn.

In dat kader wordt aangegeven om uitsluitend die percelen met een archeologische medebestemming te belasten, waarvan op basis van een uitgevoerd (bodem)onderzoek bekend is dat er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

Ook zorgt de verplichting van een archeologisch onderzoek voor een extra kostenpost die volgens veel reclamanten ook niet voor rekening van de grondeigenaar zou moeten komen.

#### **Antwoord gemeente**

*De gemeente is op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) verplicht om in het bestemmingsplan regels op te nemen voor gebieden waar sprake is van een archeologische waarde, danwel verwachtingswaarde. De gemeente kan zelf beleid formuleren voor de gebieden waar sprake is van een archeologische (verwachtings)waarde. 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). Het hieruit voortvloeiende beleid is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied (2009) middels het opnemen van diverse dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Hiertegen bestond de nodige weerstand.*

*In 2010 heeft de gemeente besloten ook archeologiebeleid voor de drie kernen op te stellen. Daarbij heeft een actualisatie en gedeeltelijke herziening van het archeologisch onderzoek uit 2008 plaatsgevonden, waarna de nota 'Archeologiebeleid voor het buitengebied van de gemeente Bunnik en de kernen' in concept is opgesteld. Vooruitlopend op de*

*vaststelling is het aangepaste archeologiebeleid vertaald in het nu voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011. Opgemerkt wordt dat de beleidsnota archeologie ook de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) van de Algemene wet bestuursrecht volgt. In dit kader heeft het ontwerp-besluit voor het aangepaste archeologiebeleid recentelijk vanaf 16 juni 2011 zes weken ter inzage gelegen (tot 27 juli 2011). Opmerkelijk is dat in deze periode geen reacties/zienswijzen tegen het voorgestelde archeologiebeleid zijn ingediend, te meer gezien de discussie omtrent het aspect archeologie dat in het kader van het bestemmingsplan buitengebied wordt gevoerd. Het aangepaste archeologiebeleid is in de raadsvergadering van 13 oktober 2011 vastgesteld.*

*De destijds ingediende reacties tegen het geldende bestemmingsplan en de zienswijzen die nu tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 zijn ingediend, zijn min of meer van gelijke strekking.*

#### *Bescherming archeologie in ruimtelijke plannen*

*Diverse reclamanten geven aan dat grote delen van het Bunnikse grondgebied zijn belegd met een archeologische dubbelbestemming. Dit is correct. Reden is dat er in Bunnik nu eenmaal veel archeologische waarden aanwezig zijn. Bunnik is in Nederland een van de gebieden met de meeste archeologische vondsten, onder andere als gevolg van de ligging, ontstaansgeschiedenis, bodemgesteldheid, het feit dat Bunnik op de kruising ligt van twee historische verdedigingslijnes (Romeinse Limes en de Hollandsche Waterlinie), enz. Gemeenten zijn op basis van de Wamz wettelijk verplicht om archeologische waarden te beschermen. In Bunnik leidt dit dus tot meer gebieden met bepaalde beschermende maatregelen dan elders in Nederland. De nota 'Archeologiebeleid voor het buitengebied van de gemeente Bunnik en de kernen' vormt hiervoor de basis.*

*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, waarbij onderscheid wordt gemaakt in vijf categorieën:*

- 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.*

*Daarbij hebben categorie 2, 3 en 4 een vertaling gekregen in het bestemmingsplan.*

*Deze indeling is niet uniek maar wordt veelvuldig gebruikt ter bescherming van de archeologische waarden. De gemeente kan echter binnen deze kaders wel een nuance aanbrengen in de regels. Daarbij is een balans gezocht tussen het zo min mogelijk belasten van vergunningaanvragers en een verantwoorde omgang met het kostbare bodemarchief. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan heeft hieromtrent dan ook een versoepeling van de voorwaarden/ondergrenzen plaatsgevonden, te weten:*

- *Waarde-Archeologie-2: voor bodemingrepen boven de 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m onder maaiveld (-mv) moet vergunning worden aangevraagd (was 0,3 m -mv);*
- *Waarde-Archeologie-3: voor bodemingrepen boven de 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m -mv moet vergunning worden aangevraagd (was 0,3 m -mv);*
- *Waarde-Archeologie-4: voor bodemingrepen boven de 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 m -mv moet vergunning worden aangevraagd.*

*Overigens is de nummering van de dubbelbestemmingen voor de bescherming van archeologische waarden aangepast naar aanleiding van diverse opmerkingen om de nummering aan te laten sluiten bij de indeling van het gemeentelijk archeologiebeleid. Dit om verwarring te voorkomen. Hoewel de wettelijke beschermde archeologische monumenten geen juridische vertaling krijgen in de regels en op de verbeelding, zal in de toelichting wel een figuur worden toegevoegd waaruit de ligging van deze terreinen is op te maken.*

*Ook wordt door een aantal reclamanten verwezen naar een uitspraak van de Raad van State met betrekking tot archeologische waarden. In deze zienswijzen is niet vermeld om welke uitspraak het precies gaat, maar uitgegaan wordt van de uitspraak op 15 april 2009 over het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Brielle (zaaknummer 200708872/1) waarin het aspect archeologie in het bestemmingsplan is vernietigd. Er zijn in dit kader twee belangrijke verschillen met het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 van de gemeente Bunnik. Ten eerste is de gemeente Bunnik wel zorgvuldig omgegaan met archeologie door het opstellen van de archeologische beleidskaart. Zoals aangegeven is in de nota 'Archeologiebeleid voor het buitengebied van de gemeente Bunnik en de kernen' voor het gehele grondgebied van de gemeente Bunnik onderbouwd welke archeologische waarde het heeft. In Brielle ontbrak zo'n rapport. Ten tweede was in Brielle het normale beheer en onderhoud van de gronden niet uitgesloten van de onderzoeksverplichting. Aangezien dit binnen de gemeente Bunnik wel het geval is, kunnen de huidige agrarische activiteiten worden voortgezet zonder dat daarvoor archeologische onderzoek noodzakelijk is.*

*Tevens is het vermeldenswaardig dat er een koppeling is tussen de bewerkingsdiepte en de oppervlakte. Wordt aan één van beiden grenswaarden voldaan dan hoeft géén archeologisch onderzoek plaats te vinden. Met andere woorden, voor het oprichten van een gebouw van 800 m<sup>2</sup> in een gebied met 'Waarde-Archeologie 3', waarvoor niet dieper dan 0,5 m-mv hoeft worden gegraven, is vooraf géén archeologisch onderzoek nodig. Dit was ook al zo bij het vorige beleid, dus er is geen sprake van een verzwaring. Dit in tegenstelling tot wat een aantal reclamanten beweren.*

*Wel is het zo dat de formulering in de regels anders geïnterpreteerd kan worden. Om discussie over de opsomming ('en' en 'of') van de grenswaarden te voorkomen worden de uitzonderingsbepalingen binnen de archeologische dubbelbestemmingen anders geformuleerd. De essentie*

*is en blijft dat als aan één van de voorwaarden wordt voldaan, er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.*

*Ook wordt door een aantal reclamanten de '24 maanden-regeling' (o.a. artikel 22.4.2) voor de uitzonderingsbepalingen aangehaald. Aangegeven wordt dat het toevoegen van een dergelijke bepaling een verzwaring is ten opzichte van het vorige plan.*

*Reden voor het opnemen van een dergelijke bepaling is om het 'opknippen' van de uitzonderingsbepalingen tegen te gaan.*

*Het betreft dan ook veeleer een nadere bepaling om het oneigenlijk gebruik van de uitzonderingsbepalingen tegen te gaan, en niet zozeer een verzwaring van de regels.*

#### *Reeds verstoorde gronden*

*Een groot aantal reclamanten kan zich niet vinden in de regeling van het ontwerpbestemmingsplan en draagt daarbij aan dat de betreffende gronden (van of in gebruik bij reclamanten) veelal al geroerd zijn en om die reden geen archeologisch onderzoek nodig is. Specifiek worden de agrarisch bouwkvavels genoemd, alsmede de gronden die in gebruik zijn (geweest) voor fruitteelt.*

*De gemeente kan zich tot op zekere hoogte vinden in het argument dat reeds geroerde gronden niet onderzocht hoeven te worden. De diepte van de 'roering' is daarom gekoppeld aan de hiervoor genoemde ondergrenzen.*

*Bovendien geldt dat als er gebouwd wordt op de bestaande fundering, waar dus al een diepe bodemverstoring heeft plaatsgevonden, er vooraf geen archeologisch onderzoek nodig is. Hoewel dit veelal binnen de agrarische bouwvlakken het geval zal zijn, zullen er echter ook delen binnen een agrarisch bouwblok aanwezig zijn die nog niet (op een grotere diepte) zijn verstoord. Agrarische bouwkvavels liggen om historische boerderijen, waar juist veel archeologie te verwachten is. De bewoongeschiedenis is juist daar eeuwenoud.*

*Ook als gevolg van de fruitteelt kunnen archeologische waarden weliswaar aangetast worden (veelal puntverstoringen), maar deze worden niet per definitie volledig vernietigd. Ook archeologische waarden die niet meer helemaal gaaf zijn, kunnen immers nog steeds heel waardevol zijn en een schat aan informatie opleveren over het verleden. Tijdens de informatieavond over de beleidsnota archeologie is een voorbeeld gegeven van waardevolle archeologische sporen die zijn aangetroffen onder een voormalige hoogstamboomgaard bij de bouw van de wijk De Horde in de gemeente Wijk bij Duurstede.*

*Dat veel reclamanten aangeven dat agrarische bouwkvavels uitgezonderd moeten worden van de archeologische dubbelbestemming omdat deze volledig geroerd zijn, evenals gronden die in gebruik zijn (geweest) voor fruitteelt, wordt dan ook niet geheel onderschreven.*

*Nogmaals wordt benadrukt dat het normale beheer en onderhoud is vrijgesteld van een archeologische onderzoeksverplichting. Het rooien en herplanten van fruitbomen in een bestaande fruitboomgaard valt in dit kader onder het normale beheer en onderhoud. Er hoeft hiervoor dus geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.*

*Tegelijkertijd wordt door diverse reclamanten aangegeven dat in sommige gevallen al uitgebreid onderzoek is verricht en er desondanks nu weer een dubbelbestemming is opgenomen. Volgens reclamanten moet dit dan ook aangepast worden. Hierover wordt het volgende opgemerkt.*

*Omdat de gemeente zich kan vinden in het argument dat reeds geroerde gronden niet onderzocht hoeven te worden en dit derhalve ook bij de vergunningaanvraag inzichtelijk moet zijn en beoordeeld dient te worden, zal de gemeente in de uitzonderingsbepalingen van de archeologische dubbelbestemmingen opnemen dat de vergunningplicht (i.c. archeologisch onderzoek) niet van toepassing is wanneer kan worden aangetoond dat de waardevolle archeologische laag al is geroerd.*

*Bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag (de gemeente) advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.*

*In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die bepaalt dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (2, 3 of 4) geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.*

#### Kosten

*Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Vooronderzoek maakt duidelijk welke archeologische waarden verstoord dreigen te worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden dit archeologisch vooronderzoek te betalen. In het kader van de Wamz is hierop het "verstoorder-betaalt"-principe geïntroduceerd. In heel Nederland en dus ook in Bunnik is het wettelijk geregeld dat de kosten van archeologisch onderzoek in principe voor rekening komen van degene die de bodem verstoort.*

*De redenering hierachter is dat het verplicht is om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven, bijvoorbeeld de keuze voor een andere bouwlocatie waarmee de verstoring van belangrijke bodemvondsten wordt voorkomen.*

*Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven.*

*Zoals hiervoor aangegeven hanteert de wetgever het principe 'de verstoorder betaalt'. De gemeente wil de kosten voor het archeologisch onderzoek niet voor haar rekening nemen omdat zij die niet kan verhalen op het rijk of de provincie en daarvoor dan (belasting)geld beschikbaar moet stellen vanuit de gemeentelijke begroting. Dit terwijl een initiatiefnemer die een bepaald (bouw)plan uitvoert er ook (financieel) voordeel van heeft.*

### 2.3 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Een belangrijk bezwaarpunt dat in verschillende zienswijzen naar voren komt betreft het voormalige aanlegvergunningstelsel binnen de agrarische bestemmingen, in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 "Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden" genoemd.

Kern van de bezwaren is dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 sprake is van een verzwaring van de voorwaarden en minder werken en werkzaamheden zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Bovendien wordt aangegeven dat de aangeduide gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 ('overig – landschapstype stroomgordel', 'overig – landschapstype kom' en 'overig – landschapstype krommerijn') te grofmazig zijn en de in de regels beschreven waarden op de percelen niet of nauwelijks aanwezig en herkenbaar zijn. Ook is niet duidelijk of de aan de bepaling van de betreffende waarden een grondige veldinventarisatie ten grondslag ligt. De grondtypen moeten worden bestemd zoals deze in de praktijk zijn. Gepleit wordt om de aanduidingen die behoren bij het bestemmingsplan Buitengebied 2009 weer één op één over te nemen, omdat deze wel correct zijn.

#### **Antwoord gemeente**

*De reden om een ander vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden in het bestemmingsplan op te nemen staat niet op zichzelf. Daarom wordt in eerste instantie kort de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) uitgelegd, alsmede de aanleiding voor een nieuw vergunningstelsel.*

*Na een korte toelichting op het vergunningstelsel in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, worden vervolgens de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in beeld gebracht.*

*De kern van de ingekomen zienswijzen (een verzwaring van de voorwaarden) is gegrond en leidt tot aanpassingen van het omgevingsvergunningstelsel zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is opgenomen.*

#### Bestaande regeling

*Het aanlegvergunningstelsel regelt welke werken en werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder een vergunning, welke werken en werkzaamheden onder voorwaarden kunnen worden uitgevoerd en welke werken en werkzaamheden strijdig zijn met het landschap en daarom niet uitgevoerd mogen worden.*

*In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) is het stelsel gekoppeld aan een groot aantal aanduidingen op de verbeelding (plankaart).*

*In de bijlage (nr. 2) van deze nota van zienswijzen is volledigheidshalve het stelsel uit het vigerende bestemmingsplan weergegeven.*

*Duidelijk is dat sprake is van een groot aantal functieaanduidingen, te weten:*

- *botanische waarden (b);*
- *faunistische waarden (f);*
- *half open landschap (h);*
- *kazematten (k);*
- *openheid van het landschap (o);*
- *bodemreliëf (r);*
- *karacteristiek verkavelingspatroon (v);*
- *waterafhankelijke natuur (w);*
- *halfverharde en onverharde wegen (z);*
- *aardkundig monument.*

*Conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied (2009) kan binnen de bestemming 'Agrarisch' alleen de nadere aanduiding 'openheid' (o) voorkomen. Indien er een andere letter is toegevoegd, zoals 'h' en/of 'f', dan geldt automatisch de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' (AL) of 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' (ALN).*

*Veel percelen in het buitengebied hebben meerdere van deze aanduidingen. Dit varieert bijvoorbeeld van gebieden met de aanduidingen openheid en reliëf (o en r) tot gebieden met de aanduidingen half open landschap, botanische waarden, faunistische waarden, reliëf en waterafhankelijke natuur (h, b, f, r en w).*

#### *Aanleiding om stelsel aan te passen*

*In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) is het echter vaak onduidelijk waar de grenzen van deze verschillende aanduidingen lopen, omdat uitsluitend een lettercode op de kaart is aangeduid en geen begrenzing van de betreffende waarde is opgenomen. Bezien vanuit het oogpunt van vergunningverlening en handhaving is derhalve een duidelijker stelsel gewenst.*

*Ander kritiekpunt is dat soms sprake is van onnodige overlap. De aanduiding faunistische waarden impliceert immers ook een aanduiding botanische waarden, te meer omdat het criterium voor vergunningverlening veelal behoud van 'natuur' is.*

*Ook de afstemming met het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (LOP), waarin diverse landschapstypologieën zijn onderscheiden, is een belangrijke reden geweest om het bestaande vergunningstelsel aan te passen. Het LOP is een beleidsdocument dat door de gemeenteraad van Bunnik is vastgesteld. Zoals ook voor andere beleidsdocumenten geldt, vindt de daadwerkelijke vertaalslag plaats in ruimtelijke plannen, waar het bestemmingsplan er één van is. Het LOP heeft voor de burgers weliswaar nog geen juridische binding maar het gemeentebestuur is bij het opstellen van een bestemmingsplan wel aan haar eigen LOP gebonden.*

*Met het LOP worden enerzijds landschapmaatregelen gestimuleerd die een versterking vormen voor het landschapsbeeld en anderzijds is het de bedoeling dat maatregelen die afbreuk doen aan het landschapsbeeld worden voorkomen.*

*Een andere belangrijke aanleiding om het vergunningstelsel anders vorm te geven is de gewijzigde Wet ruimtelijke ordening (Wro) en dan met name de daaruit voortvloeiende verplichte standaardisatie conform de "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008). Hoewel het uitgangspunt was en is om de bestaande regeling te vertalen naar een nieuw vergunningstelsel, zonder noemenswaardige inhoudelijke wijzigingen, bleek dat de inachtneming van de nieuwe standaardisatie de nodige problemen op levert. Immers, omdat er sprake is van veel overlappende aanduidingen die over meerdere percelen liggen (zie bijlage 3 van de nota van zienswijzen) zou de vertaalslag middels zogenaamde gebiedsaanduidingen plaats moeten vinden. Hierdoor ontstaat een scala aan arceringen en lettercodes waardoor de verbeelding niet meer leesbaar is en daardoor geen sprake meer is van een helder en duidelijk vergunningstelsel.*

#### *Nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011*

*Binnen de agrarische bestemmingen ('Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap') 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.*

*Gekozen is voor een relatief simpele opzet, waarbij aansluiting is gezocht bij het LOP. In het LOP worden de landschapstypen en de daarbij behorende landschapkenmerken zoals reliëf, stroomruggen, beslotenheid etc. benoemd. Het vergunningstelsel heeft als doel deze typische landschappelijke kenmerken te behouden. De natuurwaarden van de gronden worden beschermd door een overeenkomstige bestemming ('Agrarisch met waarden – Natuur en landschap').*

*Deze waarden van de verschillende gebiedsaanduidingen zijn vertaald naar een schema voor het aanvragen van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. 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.*

*Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat een vergunning niet hoeft te worden aangevraagd wanneer er sprake is van normaal beheer en onderhoud. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden werkzaamheden verstaan die periodiek moeten worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied (bestemming) aanwezige functies en waarden.*

#### *Aanpassing bestemmingsplan op grond van ingediende zienswijzen*

*Echter, het uitgangspunt om zoveel mogelijk de vigerende regelingen te vertalen naar een nieuw vergunningstelsel (binnen de kaders van de Wro, SVBP2008) en de vigerende regeling inhoudelijk niet te wijzigen, maakt dat in beginsel geen sprake kan zijn van een verzwaring van de voorwaarden, etc.*



In de inleiding is al genoemd dat dit onderdeel van de zienswijzen als gegrond wordt aangemerkt en het vergunningstelsel zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is opgenomen om die reden wordt aangepast.

In navolgende tabel 1 is schematisch het (vigerende) aanlegvergunningstelsel weergegeven van het vigerende plan. In bijlage 3 van deze nota van zienswijzen zijn alle aanduidingen van het voormalige aanlegvergunningstelsel weergegeven, gerelateerd aan de agrarische bestemmingen en gebiedsaanduidingen (landschapstypologieën) van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011. Hieruit is de ligging van de aangeduide gebieden, ten opzichte van de agrarische bestemmingen en het landschapstype te herleiden.

Tabel 1 Overzicht aanduidingen bestemmingsplan Buitengebied (2009) ten opzichte van de agrarische bestemmingen

Bestemming	Aangeduide gronden									
	botanische waarden	faunistische waarden	half open landschap	kazematten	openheid van het landschap	bodemreliëf	verkavelingspatroon	waterafhankelijke natuur	halfverharde en onverharde wegen	aardkundig monument
Agrarisch gebied					X					
Agrarisch gebied met landschapswaarden			X		X	X	X		X	
Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden	X	X				X		X	X	

#### Bestemming Agrarisch

Duidelijk is dat in de bestemming 'Agrarisch gebied' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) alleen sprake is van openheid. In deze hele bestemming komt de aanduiding bodemreliëf niet voor. In de bestemming 'Agrarisch gebied' is daarmee alléén sprake van een aanlegvergunning voor het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, heesters en struiken.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is in de bestemming 'Agrarisch' wel sprake van meerdere aanlegvergunningen, zowel binnen de gebiedsaanduiding 'stroomgordel' en 'kom'. Centraal daarin staat het behoud van het bodemreliëf en verstoring waterhuishouding. Het kritiekpunt of bezwaar vanuit de zienswijzen is dan ook vooral van toepassing op de omgevingsvergunning voor werkzaamheden die volgen

het ontwerpbestemmingsplan ook geldt voor de bestemming 'Agrarisch'. Dit onderdeel is aangepast. In de omgevingsvergunningtabel (zie bijlage 4) zijn de aanpassingen weergegeven. In de bestemming 'Agrarisch' is geen sprake meer van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, behoudens het bebossen of aanplanten van het open gebied.

#### Bestemming Agrarisch met waarden - Landschap

In de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' (in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 weergegeven als Agrarisch gebied met landschapswaarden) is voor een aantal percelen sprake van een verzwaring ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009). In dit geval spitst het vergunningstelsel zich toe op het aspect 'bodemreliëf' en 'karakteristiek kavelpatroon'. In bijlage 5 is dit weergegeven.

In het rood is de aanduiding 'bodemreliëf' weergegeven en in het paars de aanduiding 'karakteristiek kavelpatroon', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009). In de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' is deels sprake van deze aanduidingen. Ook hier geldt echter weer dat conform de systematiek uit het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 beide aspecten nu van toepassing zijn in de gehele bestemming. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is om die reden in deze hele bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' een omgevingsvergunning vereist voor bijvoorbeeld het vergraven, ophogen etc. van de gronden, terwijl dit op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) alleen van toepassing is op percelen met de aanduiding 'bodemreliëf' in de bestemming 'Agrarisch met waarden landschap'.

Hetzelfde geldt voor het vellen en rooien. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 geldt dit voor de gehele bestemming. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) alleen voor de aanduiding 'karakteristieke verkaveling'.

Dit is dus een verzwaring ten opzichte van het huidige aanlegvergunningstelsel. Het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is om die reden aangepast.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden –Landschap' zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden die betrekking hebben op de bescherming van de aspecten 'bodemreliëf' en 'karakteristieke verkaveling' nu uitsluitend van toepassing als deze ook als zodanig zijn aangeduid. In de omgevingsvergunning tabel is dit expliciet genoemd.

#### Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

Net als in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn er binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' (in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 weergegeven als 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden) ook gebieden met 'bodemreliëf' en 'karakteristieke verkaveling' aangeduid. De voorgestelde wijzigingen in de omgevingsvergunningtabel om uitsluitend te toetsten op werken en werkzaamheden die betrekking hebben de aspecten 'bodemreliëf' en 'karakteristieke verkaveling' als deze ook als zodanig zijn aangeduid, zijn ook binnen deze bestemming van toepassing.

*De natuurcomponent binnen de bestemming wordt op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) beschermd middels de aanduidingen 'botanische waarden' en 'faunistische waarden'. De bescherming van deze natuurwaarden is binnen de bestemming geborgd omdat reeds voor een groot aantal werken en werkzaamheden een vergunning aangevraagd moet worden. De omgevingsvergunningtabel in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 sluit daarbij aan, ondanks dat de lijst met werken en werkzaamheden in beide bestemmingsplannen op onderdelen van elkaar verschillen. Deze afwijkingen zijn echter dusdanig klein dat geen sprake is van noemenswaardige discrepanties.*

*Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de omgevingsvergunningtabel binnen de agrarische bestemmingen aangepast.*



### 3 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

#### Zienswijze 1

##### Reactie

Blz. 23 – 3.5.2: ondergeschikte nevenactiviteiten - onder e:  
Reclamant vraagt of een bed&breakfast mogelijk is in een bestaande schuur die nu voor opslag wordt gebruikt en los staat van de bedrijfswoning.  
De schuur wordt niet vergroot, alleen van binnen verbouwd en voorzien van ramen voor meer lichtinval.

##### **Antwoord gemeente**

*Het door reclamant aangehaalde artikel heeft betrekking op een afwijkingsmogelijkheid om de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken voor ondergeschikte nevenactiviteiten. Daarbij is een lijst met functies en bijbehorende voorwaarden in de regels opgesomd. Voor een bed&breakfast is onder meer aangegeven dat deze functie binnen de bedrijfswoning of in daaraan aangebouwde bedrijfsgebouwen mag worden uitgeoefend. Een bed&breakfast in een bestaande schuur die los staat van het bedrijfsgebouw valt dus niet onder de afwijkingsmogelijkheid en is op basis van de regels in het ontwerpplan dus ook niet zonder meer toegestaan. Echter, omdat er bij nader inzien geen ruimtelijke bezwaren aanwezig zijn om bed&breakfast-appartementen ook in bestaande vrijstaande gebouwen te faciliteren wordt artikel 3.5.2, onder e anders geformuleerd. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat er geen nieuwe bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt opgericht en de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak ligt.*

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### Zienswijze 2

##### Reactie

Conform uitspraak van de Raad van State d.d. 23 maart 2011, is een specifieke aanduiding opgenomen in art. 19, lid 1, onder d voor een schuur te Leemkolkweg 15 Werkhoven.  
Op de plankaart is de aanduiding per abuis op de verkeerde plaats terecht gekomen, nl. op nr. 17.  
Reclamant verzoekt het ontwerpplan aan te passen conform de uitspraak van de Raad van State en middels een ambtshalve wijziging. De juiste plaats is aangegeven op de tekening welke als bijlage is ingevoegd.

##### **Antwoord gemeente**

*De constatering van reclamant is correct. De aanduiding 'opslag' zal op de schuur behorend bij Leemkolkweg 15 worden opgenomen. Overeenkomstig het verzoek van reclamant zal deze aanpassing als ambtshalve wijziging worden doorgevoerd.*

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### Zienswijze 3

#### Reactie

Zienswijze betreft perceel Bos-MF achter Werkhovenseweg 18a, perceelnr. E87.

Het aangegeven bosperceel zoals aangegeven op de plankaart is in werkelijkheid kleiner. Reclamant verzoekt de huidige situatie te bestemmen conform de werkelijkheid.

Het perceel wordt niet gebruikt voor de functies genoemd in de planregels. Reclamant verzoekt dan ook het perceel volledig te bestemmen als Agrarisch (A).

#### **Antwoord gemeente**

*Het is correct dat het bosperceel momenteel kleiner is dan dat de bestemming 'Bos-Multifunctioneel' aangeeft. Echter, op gronden met de bestemming 'Bos-Multifunctioneel' is de Boswet van toepassing. Dit betekent dat (voorgenomen) kapwerkzaamheden moeten worden gemeld bij het bevoegde gezag (de provincie Utrecht) en er een herplantplicht geldt. Met andere woorden, wat bos is moet bos blijven.*

*Concreet betekent dit dat het betreffende perceel weer met bomen moet worden beplant. Dat het huidige gebruik anders is, doet daar niets aan af. De provincie heeft in dit kader aangegeven dat voor dit betreffende perceel een handhavingsactie loopt.*

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### Zienswijze 4

#### Reactie

Verwezen wordt naar een brief van 13 maart 2011, alsmede de mondelinge toelichting daarop (d.d. 15 maart 2011) waarin is aangegeven dat de door reclamant gewenste opslagloods ten behoeve van greenkeeperactiviteiten een goothoogte dient te hebben van ca. 5,40 meter.

De goothoogte van 3 meter, als aangegeven onder de aanduiding 'specifieke vorm van sport-4, golfbaan' is voor het doel van het beoogde gebouw ongeschikt. Reclamant ziet de goothoogte graag gewijzigd in 5,5 meter.

Daarnaast verwijst reclamant naar de conclusie onder punt 6 "Stichting de Brakel, golfterrein Bunnik" van het 'Aanvullend startdocument, 1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied' waarin is aangegeven dat de huidige loods vervangen kan worden door een loods van 350 m<sup>2</sup> mits goed landschappelijk ingepast en er enkel opslag van machines plaatsvindt. Buitenopslag is niet toegestaan.

Reclamant geeft aan dat voor het in goede conditie houden van de golfbaan verschillende delen van de baan regelmatig voorzien worden van een zanddek(je), ook wel 'dressen' genaamd. De zandvoorraden voor deze 'dressing' rusten in het zanddepot, welke nu (en sinds lange tijd) gesitueerd is achter hole 5, nabij de beoogde nieuwbouw voor het greenkeepersteam en het onderhoudsmaterieel.

Reclamant vraagt zich af of met 'buitenopslag niet toegestaan' ondermeer dit zanddepot bedoeld wordt. Teneinde elk misverstand te vermijden ontvangt reclamant graag de bevestiging dat dit, voor het onderhoud van de golfbaan essentiële zanddepot niet in de bewuste passage bedoeld wordt.

### **Antwoord gemeente**

*In het ontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemming 'Sport' voor de betreffende golfbaan een aanduiding 'specifieke vorm van sport-4' opgenomen, waarbinnen een tweetal bouwvlakken is aangegeven. Onderscheid is gemaakt in een bouwvlak voor het (bestaande) clubhuis en een bouwvlak voor de opslagloods ten behoeve van greenkeeperactiviteiten.*

*In artikel 15.1 van de planregels is in de bijbehorende tabel aangegeven dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen respectievelijk 3 en 7 meter mag bedragen. Deze maximale hoogten hebben betrekking op het bouwvlak ter plaatse van het (bestaande) clubhuis. Specifiek voor de opslagloods is een aanduiding 'opslag' opgenomen, waaraan een bebouwingsregeling is gekoppeld die qua maximale goot- en bouwhoogte afwijkt van de aangeduide hoogten in de bebouwingstabel (zie artikel 15.2.1, onder g). De maximale goot- en bouwhoogte voor de opslagloods ten behoeve van greenkeeperactiviteiten is gesteld op respectievelijk 4 meter en 5,50 meter. Reden voor deze afwijkende hoogten is de ligging van de loods in een gebied met landschappelijke waarden, waarbij een zorgvuldige inpassing van belang is. Ook dient de loods ondergeschikt te zijn aan de overige bebouwing op het terrein.*

*Met buitenopslag wordt vooral de opslag van machines bedoeld. Een zanddepot wordt in dit kader gezien als normaal beheer en onderhoud van de baan en is zonder meer toegestaan.*

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 5**

### **Reactie**

#### Agrarisch met waarde – Landschap

De grond behorend bij het bedrijf van reclamant, gelegen aan de Marsdijk 7 te Bunnik, is gekenmerkt als 'Agrarisch met waarde – Landschap'. Reclamant is van mening dat hier niet, of niet duidelijk over gecommuniceerd is of dit enige restricties met zich mee brengt met betrekking tot het volwaardig voortzetten van de agrarische activiteiten. Na een aanvullend gesprek met de gemeente is gebleken dat de bestemming weldegelijk restricties met betrekking tot de agrarische activiteiten in de nabije toekomst heeft. Om de continuïteit van het bedrijf te garanderen en in te kunnen spelen op veranderingen in de markt, wil reclamant het recht behouden om de activiteiten op het land te kunnen aanpassen.

#### Historisch belang

Reclamant heeft onlangs een presentatie over archeologie bijgewoond.

Op het land van reclamant is decennialang een boomgaard geëxploiteerd. Gesteld wordt dat de kans dat er tot op 0,5 meter diepte een archeologische vondst van waarde wordt aangetroffen door de boomgaard destijds al teniet is gedaan.

Bij de presentatie werd tevens gesteld dat bij het toekennen van 'Agrarisch met waarde – Landschap' gekeken wordt naar de agrarische activiteiten in het verleden.

#### Herstarten volwaardig agrarisch bedrijf

Reclamant heeft vergevorderde plannen om de huidige agrarische functie aan te passen van grasland naar fruitteelt. De restricties die de bestemming 'Agrarisch met waarde – Landschap' met zich meebrengen, doorkruisen deze plannen, maken dit onmogelijk.

#### Tot slot

Bijkomend effect van de restricties is de directe waardevermindering van het land. De restricties zullen het aantal potentiële kopers van het land beperken, indien de huidige agrarische activiteiten niet passen bij de beoogde bedrijfsvoering van de koper(s).

Samenvattend verzoekt reclamant een heroverweging van een mogelijk besluit om het landschap deze waarde toe te kennen om de volgende redenen:

1. de grond is reeds tientallen jaren bewerkt tot 0,5 m diepte en daarmee is elke verwijzing naar archeologische waarde dienaangaande irrelevant.
2. Fruitteelt was reeds jarenlang een activiteit op deze grond en moet dan toch gewoon weer opgepakt kunnen worden.
3. De eventuele toepassing van deze term doorkruist de plannen om activiteiten in de vorm van fruitteelt te ontplooien.
4. Mocht niet zelf geëxploiteerd worden, maar potentiële agrarische ondernemers interesseren in de aankoop van het land, dan zijn de exploitatiemogelijkheden beperkt hetgeen waardevermindering met zich mee brengt dan wel eventuele verkoop onmogelijk maakt.

#### ***Antwoord gemeente***

##### *Ad. Agrarisch met waarde – Landschap*

*De gronden van reclamant hebben in het nu geldende plan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en zijn in het voorliggende ontwerpplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'.*

*In die zin is de bestemming één op één overgezet. Het verschil tussen beide bestemmingen zit vooral in het feit dat het omgevingsvergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) is aangepast. Reden is onder meer de afstemming met het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (LOP). In de algemene beantwoording op dit aspect (paragraaf 2.3 van deze nota) is hier nader op ingegaan.*

##### *Ad. Historisch belang*

*Het is inderdaad correct dat de kans dat er tot op 0,5 meter diepte een archeologische vondst van waarde wordt aangetroffen klein is. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook aangepast. Voor*



*grondbewerkingen met een diepte van minder dan 0,5 meter is geen vergunning of onderzoek nodig. In de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' is daartoe een bepaling opgenomen dat archeologisch onderzoek is vrijgesteld tot een diepte van 0,5 m ten opzichte van het maaiveld. In gebieden met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' is dit zelfs tot 1 meter onder het maaiveld.*

*Ook voor bodemingrepen tot een bepaalde oppervlakte geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek, afhankelijk van de (te verwachte) archeologische waarde.*

*In het kader van vrijstelling voor archeologisch onderzoek is het overigens vermeldenswaardig dat er een koppeling is tussen de bewerkingsdiepte en de oppervlakte. Wordt aan één van beiden grenswaarden voldaan dan hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.*

*Overigens is ook normaal beheer en onderhoud zonder meer toegestaan, ook al blijven de bodemingrepen niet binnen de grenswaarden.*

*Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar de algemene beantwoording wat betreft het aspect archeologie in paragraaf 2.2 van deze nota.*

#### *Ad. Herstarten volwaardig agrarisch bedrijf*

*Het omzetten van grasland naar fruitteelt is niet verboden. Binnen de regels is dit zonder meer toegestaan.*

*Voor het aanvragen van een vergunning voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' is namelijk in de agrarische bestemmingen een uitzonderingsbepaling voor het planten van fruitbomen opgenomen (zie artikel 3.6.2, 4.6.2 en 5.6.2).*

*Abusievelijk is binnen de agrarische bestemmingen in het 'schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden' onder punt 7 de fruitteelt wel benoemd. Vandaar wellicht de verwarring. Het 'schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden' wordt daarop gecorrigeerd.*

#### *Ad. Tot slot*

*Dat de bestemmingsplansystematiek, i.c. de vergunningplicht behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', waardevermindering van het land tot gevolg heeft danwel een eventuele verkoop onmogelijk maakt, wordt door de gemeente niet onderschreven. Nogmaals wordt aangegeven dat de wens van reclamant om op termijn activiteiten in de vorm van fruitteelt te ontplooiën zonder meer zijn toegestaan. Een fruitteeltbedrijf past immers binnen het begrip van een grondgebonden agrarisch bedrijf.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 6**

### **Reactie**

Aangeven wordt dat sedumteelt gedefinieerd wordt als grondgebonden agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 1.49 van de regels. Dit is feitelijk

onjuist omdat sedum wordt geteeld op folie en derhalve niet afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de grond.

Verzocht wordt om sedumteelt te schrappen uit de regels en toelichting van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat sedumteelt en passant in dit bestemmingsplan als het ware gelegaliseerd wordt, wat reclamant onjuist vindt.

### **Antwoord gemeente**

*De mening van reclamant dat sedumteelt ten onrechte gedefinieerd wordt als grondgebonden agrarische bedrijvigheid en daarmee en passant in dit bestemmingsplan gelegaliseerd wordt, onderschrijft de gemeente niet.*

*In het verleden is er binnen de gemeente Bunnik een handhavingverzoek geweest omtrent sedumteelt. In dit kader is tot op ministerieel niveau navraag gedaan naar de typering van de sedumteelt. De conclusie is dat sedumteelt, ondanks de teelt op vlamperforatiefolie en worteldoek, wel degelijk in de grond wortelt. Doordat de wortels gedeeltelijk door het doek heenkomen is er sprake van een grondgebonden agrarische activiteit. Daarbij is een grondgebonden agrarisch bedrijf voor zijn bedrijfsvoering afhankelijk van onbebouwde grond. Ter verduidelijking is daarop als voorbeeld een aantal typen grondgebonden agrarische bedrijven opgesomd die (veelvuldig) in de gemeente Bunnik voorkomen, waaronder dus sedumteelt.*

*Met het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond wordt in dit kader niet uitsluitend vollegrond bedoeld. Ter verduidelijking zal artikel 1.49 hierop anders worden geformuleerd.*

*Bovendien wordt opgemerkt dat agrarische bedrijvigheid in de vorm van sedumteelt ook al op basis van geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 in alle als agrarisch aangemerkte gronden mogelijk is, alleen werd dit niet zo expliciet genoemd. Omwille van de duidelijkheid is de toegestane teelt van sedum nu wel benoemd.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat artikel 1.49 anders wordt geformuleerd.*

## **Zienswijze 7**

### **Reactie**

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid ter plaatse een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning te maken. Voor een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning is reeds een conceptaanvraag ingediend. Het betreft hier een splitsing van de huidige bedrijfswoning.

Reclamant verzoekt alsnog de mogelijkheid op te nemen de bedrijfswoning te splitsen.

### **Antwoord gemeente**

*De gemeente heeft reeds kennisgenomen van de wens van reclamant voor een tweede bedrijfswoning. Hierop is aangegeven dat een nadere toets vereist is van de Agrarische beoordelingscommissie (ABC).*

*In dit kader is recent (d.d. 18 augustus 2011) door de ABC een advies ontvangen. Geconcludeerd wordt dat, gezien de grootte van het bedrijf, de aard van de werkzaamheden die binnen de normale uren kunnen*

*worden verricht en de voorhanden zijnde technische hulpmiddelen bij het organiseren van controle en toezicht, een tweede bedrijfswoning niet noodzakelijk is. De gemeente neemt het advies van de ABC over en zal het bestemmingsplan ter plaatse niet aanpassen.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 8**

### **Reactie**

Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State waarin het door reclamant ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied 2009 wegens een onzorgvuldige voorbereiding gegrond heeft verklaard.

Het bedrijfscomplex van reclamant betreft een voormalig agrarisch bedrijfscomplex. Zoals bekend is al vanaf februari 2002 geen sprake meer van een reële agrarische bedrijfsvoering. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden vanaf die tijd gebruikt voor niet milieu-vergunningplichtige bedrijfsactiviteiten. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt voornamelijk gebruikt voor opslagdoeleinden en als personeelsonderkomen/kantine door twee, hoofdzakelijk ambachtelijk en sterk aan het buitengebied gelieerde bedrijven.

Door reclamant wordt aangegeven dat in overeenstemming met het bestaande gebruik in hoofdzaak terecht wordt voorzien in een bestemming 'Woondoeleinden. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (met een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>) is echter niet opgenomen in het bestemmingsvlak voor wonen maar, naar mening van reclamant ten onrechte, binnen de agrarische bestemming. Ten behoeve van de aanwezige bebouwing is nu voorzien in een specifieke bouwaanduiding vrijstaande schuur of stal, waarin alleen agrarisch gebruik mogelijk is. Nu op de onderhavige locatie geen sprake meer is en dat in redelijkheid ook in de toekomst niet meer te verwachten valt dat op de locatie nog sprake zal zijn van een reële agrarische bedrijfsvoering, voorziet het bestemmingsplan niet in een rechtszekere en goede ruimtelijke ordening. Reclamant wenst de 'specifieke bouwaanduiding vrijstaande schuur of stal' te wijzigen in een 'specifieke bestemming' bedrijf als bedoeld in artikel 6.1 van het bestemmingsplan.

Reclamant doet daarbij enerzijds een nadrukkelijk en aantoonbaar beroep op het gelijkheidsbeginsel in algemene zin en anderzijds is reclamant van mening dat hij mag vertrouwen op consistent beleid van het bevoegd gezag dat dient te voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend ontwerpplan voldoet daar niet aan.

Ter motivering hiervan verwijst reclamant naar artikel 6 (bedrijf) van het bestemmingsplan waar ten minste 23 gebiedsvreemde functies in het buitengebied aanwezig zijn en als zodanig positief zijn bestemd. Bovendien blijkt op basis van de ingezonden enquêtetformulieren dat er op nog zeer veel andere voormalige agrarische bedrijvencomplexen in het buitengebied in meer of mindere mate, maar zonder specifieke schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag, ander / strijdig gebruik plaatsvindt in

de voormalige bedrijfsgebouwen. Bovendien is het opmerkelijk dat er in al die gevallen nooit een verplichting is opgelegd of uitvoering is gegeven aan het slopen van ten minste 50% van de voormalige bedrijfsgebouwen. Reclamant hecht er derhalve aan om duidelijkheid te verkrijgen in de beweegredenen van het college om met betrekking tot het perceel van reclamant niet in een positieve bedrijfsbestemming te voorzien, terwijl aan andere percelen wel een positieve bedrijfsbestemming wordt toegekend. Als voorbeeld worden vier andere percelen in het plangebied aangehaald. Op basis hiervan, alsmede op basis van de andere percelen met de bestemming bedrijf en de inzage in de enquêteformulieren, is reclamant van mening dat ook hij een beroep mag doen op gelijke behandeling, danwel mag verwachten dat een specifieke positieve bedrijfsbestemming voor het betreffende gebouw wordt opgenomen, zonder dat daaraan (uit het oogpunt van kapitaalvernietiging) een onaanvaardbare eis tot het slopen van 50% van de gebouwen wordt gekoppeld.

Ook wordt verwezen naar het provinciale beleid waarin uit onder meer het Streekplan 2005-2015 wordt geciteerd: "Een alternatief voor de compensatie van sloop van agrarisch bedrijfsgebouw is een niet agrarische bedrijfsvorm in bestaande of te vernieuwen bedrijfsbebouwing (functieverandering). Hierbij wordt gedacht aan opslag, ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel of dienstverlening."

De huidige gebruikers zijn hiermee passend binnen het provinciale beleid. Een positieve specifieke bedrijfsbestemming, gelijk aan andere in het gebied aanwezige bedrijven, ligt naar mening van reclamant dan ook thans zondermeer in de rede en is gelet op de aanwezige omstandigheden planologisch zeker motiveerbaar.

Door reclamant wordt derhalve verzocht om het plan zodanig te wijzigen dat de specifieke bouwaanduiding vrijstaande schuur of stal (sba-vrijs) wordt veranderd in een bestemming Bedrijf als bedoeld in artikel 6 met een nadere omschrijving 'Hovenier / ambachtelijk bedrijf / opslag'.

### **Antwoord gemeente**

*De bestemmingsregeling voor de door reclamant aangehaalde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van ruim 1000 m<sup>2</sup> kent een lange geschiedenis.*

*De gemeente heeft reeds bij de behandeling van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 bij de RvSt aangegeven dat de bestemmingsregeling ter plaatse van de loods moet worden herzien, omdat de bestemmingsgrens niet adequaat is opgenomen. Een deel van de loods ligt immers binnen de bestemming 'Wonen' en het andere deel binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden', zonder bouwperceel. Op basis hiervan heeft de RvSt geoordeeld dat het plan onzorgvuldig is voorbereid en is het beroep van reclamant gegrond verklaard.*

*Dit onderdeel is in ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 aangepast, in die zin dat de loods niet meer binnen twee verschillende bestemmingen ligt. De loods is nu binnen de bestemming 'Agrarisch met*

*waarden – Landschap’ gesitueerd, met een nadere aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur of stal’.  
Hiermee valt de loods/schuur qua bebouwing niet meer onder het overgangsrecht en wordt dus legaal.*

*Blijft over de opmerking van reclamant dat voor de loods niet de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ opgenomen zou moeten worden, maar de bestemming ‘Bedrijf’, met een nadere aanduiding ‘hovenier / ambachtelijk bedrijf / opslag’. Hierover wordt het volgende opgemerkt.*

*De betreffende loods/schuur is destijds als gevolg van een calamiteit herbouwd. Bij het verlenen van de vergunning werden echter al twijfels geuit over de beoogde functie. Naar later bleek terecht, want de loods wordt voornamelijk gebruikt voor opslagdoeleinden en als onderkomen van twee bedrijven, niet zijnde agrarische bedrijvigheid.*

*Het beleid van de gemeente was en is erop gericht om de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied tegen te gaan. Met andere woorden, het beleid van de gemeente omtrent de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is niet veranderd en in die zin is er sprake van consistent beleid.*

*Bovendien is, net als in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2009, de mogelijkheid geboden om na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten de gronden van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw te wijzigen naar ‘Bedrijf’. Voorwaarde van deze wijzigingsbevoegdheid is onder andere de reductie van gebouwen met minstens 50%. Hiervan heeft reclamant geen gebruik gemaakt, vandaar dat de gronden (incl. de loods) zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’.*

*Reclamant beroept zich (bovendien) op het gelijkheidsbeginsel omdat voor andere percelen in het buitengebied van de gemeente Bunnik wel een bedrijfsbestemming is opgenomen.*

*De door reclamant aangehaalde voorbeelden zijn echter niet te vergelijken met de situatie van reclamant zelf. Alleen in eenzelfde gevallen is het gelijkheidsbeginsel van toepassing.*

*Zo is het object aan de Achterdijk dusdanig klein van aard dat deze qua schaal en maatvoering niet vergelijkbaar is.*

*De aangehaalde situatie aan de Schoudermantel vloeit voort uit het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’ waar destijds goedkeuring is onthouden aan dit perceel. Hierdoor moest bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (2009) teruggevallen worden op het bestemmingsplan ‘Bunnik 1966’ waarin geen verplichte sloopregeling was opgenomen. Het betreft is deze situatie dus een noodzakelijke reparatie uit een eerder plan.*

*Het toetsingskader bij het besluit om de gronden aan de Werkhovenseweg te wijzigen in een bedrijfsbestemming had betrekking op het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’. Ook in dit bestemmingsplan was geen sloopverplichting opgenomen. Bovendien kunnen aan functiewijzigingen en bouwaanvragen die meer dan 15 jaar oud zijn geen*

*rechten meer ontleend worden. Deze besluiten moeten immers geplaatst worden in een andere tijd en context.*

*Zoals aangegeven is alleen in eenzelfde gevallen het gelijkheidsbeginsel van toepassing. Dat is hier niet het geval.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 9**

### **Reactie**

#### Oppervlaktematen

Reclamant is verheugd dat de bestemming 'Tuincentrum' over zijn gehele perceel is gelegd maar maakt bezwaar tegen de neergelegde maten in de regels voor de bestaande en de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen. De maten zijn niet meer actueel in de zin dat onvoldoende rekening is gehouden met reeds aanwezige legale bebouwing. Ook is geen rekening gehouden met een op 22 juni 2008 ingediende bouwaanvraag voor de legalisatie van de uitbreiding van een plantenkas. Gemeente is voornemens aan deze bouwaanvraag medewerking te verlenen na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij zal ook de ingediende aanvraag voor de legalisatie van het vergroten van een loods worden meegenomen.

De totale oppervlakte aan bestaande bebouwing bedraagt nu 4212 m<sup>2</sup>. In dit kader wordt verwezen naar bijlage 1 behorend bij de zienswijze.

Reclamant verzoekt het volgende:

- Planregels pag. 53: opnemen in tabel bij 'specifieke vorm van bedrijf -3: 4212 m<sup>2</sup> ipv 3116 m<sup>2</sup>
- Opnemen uitbreidingsmogelijkheid van 10% ten opzichte van de bestaande bebouwing, evenals in het geldende plan.
- Planregels pag. 53: opnemen in tabel bij 'specifieke vorm van bedrijf -3: 4634 m<sup>2</sup> ipv 3428 m<sup>2</sup>.

#### Staat van bedrijfsactiviteiten

Reclamant verzoekt om opname van een tuincentrum in de staat van bedrijfsactiviteiten.

#### **Antwoord gemeente**

*Recent (juli 2011) zijn de oppervlakten van de gebouwen ter plaatse nagemeten. Daaruit blijkt dat in totaal ca. 3.800 m<sup>2</sup> (naar boven afgerond) aan gebouwen aanwezig is. Daarmee wijkt het oppervlak aan bestaande gebouwen af van de door reclamant opgegeven informatie en is ook de gemeentelijke opgave, zoals die bij het opstellen van het bestemmingplan Buitengebied 2009 is gehanteerd, niet correct gebleken. Voorts blijkt uit het bouwdoosier dat in het verleden diverse bebouwing is opgericht waarvoor geen vergunning is verleend. De aanvraag om legalisatie ten behoeve van het vergroten van de plantenkas (met 1245 m<sup>2</sup>) is bij de gemeente bekend. Zoals reeds aangegeven is de gemeente*

*voornemens hieraan medewerking te verlenen. Hiermee wordt de totale vergunde bebouwing uitgebreid van 2525 m<sup>2</sup> naar 3770 m<sup>2</sup>.*

*Het beleid van de gemeente is er inderdaad op gericht om bestaande bedrijven in beginsel een uitbreidingsmogelijkheid van 10% ten opzichte van de huidige situatie te geven. Deze uitbreidingsmogelijkheid is echter uitsluitend van toepassing op gebouwen die reeds met een vergunning zijn opgericht. Zoals aangegeven is dat hier (nog) niet het geval. In dit kader wordt derhalve ook de maximum oppervlakte gebouwen op 3.800 m<sup>2</sup> gesteld, afgestemd op de bestaande situatie. De tabel in artikel 6.1, onder a wordt hierop aangepast.*

*De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 10**

### **Reactie**

Op de plankaart worden de gronden van de Katholieke Caritas Instelling der Stad Utrecht (KCU) aangeduid als komgronden, hetgeen onjuist is. Volgens de bodemkaart van de Stichting Bodemkartering in combinatie met de schattingskaart van de RAK-Kromme Rijn dienen de gronden langs het Oostromsdijkje te worden aangemerkt als stroomruggronden. Verzocht wordt derhalve de op de bijgaande kaart aangegeven gronden, evenals de gelijksoortige gronden aan de overzijde van het Oostromsdijkje, te bestemmen tot 'Agrarisch', met de aanduiding 'stroomgordel'.

Overigens is reclamant van oordeel dat aan de landbouwkundige exploitatie van de komgronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' d.m.v. het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden onevenredig zware beperkingen worden opgelegd. Het gevolg hiervan zal zijn, dat die gronden uiteindelijk onrendabel worden, waardoor de landbouwbedrijfsstructuur in het gebied zal worden geschaad.

### **Antwoord gemeente**

*Bij een nadere bestudering van de bodemkaart (Stichting Bodemkartering, Wageningen) blijkt dat het gebied ten zuiden van het Oostromsdijkje ter hoogte van de gronden van reclamant in hoofdzaak is aangeduid als 'stroomgrond op komgrond'. De gebiedsaanduiding 'landschapstype - stroomgordel' is in dit kader beter op z'n plaats dan 'landschapstype - kom'. De landschapsvisiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (LOP) bevestigt dit min of meer, omdat het aangeduide kommenlandschap vooral ten noordwesten van het Oostromsdijkje, richting Houten, is gesitueerd. De gebiedsaanduiding wordt derhalve aangepast.*

*Daarbij hebben de gronden van reclamant in het nu geldende plan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' met de nadere aanduidingen 'half open landschap' (h) en 'faunistische waarden' (f). Conform de systematiek van het bestemmingsplan uit 2009 kan binnen de bestemming 'Agrarisch' alleen de nadere aanduiding 'openheid' (o) voorkomen. Indien er een andere letter is toegevoegd, zoals 'h' en/of*

*'f', dan geldt automatisch de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' (AL) of 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' (ALN).*

*Voor beide aanduidingen (half open landschap en faunistische waarden) geldt dat ook op basis van het geldende bestemmingsplan voor bepaalde werkzaamheden een vergunning aangevraagd moet worden.*

*In het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 zijn de betreffende gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en geldt er eveneens een vergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden. Daarbij is het uitgangspunt van het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) om zorg te dragen voor een betere bescherming van het landschap. Het LOP, waarmee de gemeente Bunnik heeft ingestemd, en de daarin onderscheiden landschapstypologieën is hiervoor als basis gebruikt. Beoogd wordt om enerzijds landschapmaatregelen te stimuleren die een versterking vormen voor het landschapsbeeld en anderzijds is het de bedoeling dat maatregelen die afbreuk doen aan het landschapsbeeld worden voorkomen. De toetsingscriteria voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn daarop afgestemd.*

*Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de omgevingsvergunningstabel echter wel aangepast, in die zin dat voor minder werken en werkzaamheden een vergunning aangevraagd moet worden. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.3 van deze 'Nota van zienswijzen'.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 11**

### **Reactie**

De zienswijze heeft betrekking op de bestemmingen zoals die zijn toegekend aan de locatie Achterdijk 78 en 80 te Werkhoven, alsmede de aanpijling van dit agrarisch bouwblok met een locatie aan het Oostromsdijkje. Hierover is al geruime tijd met de gemeente overleg gevoerd.

De agrarische activiteiten op de locaties Achterdijk 78 en 80 zijn beëindigd. Verzocht is om aan de locatie Achterdijk 78 een woonbestemming te verlenen, waarbij in lijn met het vigerende bestemmingsplan en artikel 32.2.3 van het ontwerpplan, de voormalige boerderij inclusief de aangrenzende deel als één woning geldt.

Tevens wordt verzocht aan de locatie Achterdijk 80 een woonbestemming te verlenen, in lijn met het vigerende bestemmingsplan en artikel 32.2.1 van het ontwerpplan.

Reclamant is bereid hiertoe de overige bedrijfsgebouwen op de locatie aan de Achterdijk te slopen, met uitzondering van de monumentale schuur naast de boerderij.



Indien met deze bestemmingswijziging wordt ingestemd, dient de aanpijling tussen Achterdijk 78 en 80 en tussen Achterdijk 78 en de locatie aan het Oostromsdijkje te vervallen.

### **Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar het collegebesluit (d.d. 28 juni 2011) waarin is aangegeven dat in principe medewerking wordt verleend aan de wijziging van de bestemming voor de percelen Achterdijk 78 en 80 van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Teneinde een kwaliteitsslag in het landschap te maken is als voorwaarde gesteld dat de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing volledig wordt gesloopt. Vanzelfsprekend vormt de monumentale schuur hierop een uitzondering. Ook dient de landschappelijke inpassing van de woningen blijvend te worden gewaarborgd en zullen geen extra bebouwingmogelijkheden mogelijk worden gemaakt.*

*Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de procedure voor het intrekken van de Wm-vergunning is opgestart.*

*Gezien het bovenstaande komen de twee agrarische bouwvlakken aan de Achterdijk te vervallen en wordt tevens de planlogische koppeling (aanpijling) met het agrarisch bouwperceel aan het Oostromsdijkje nr. 9 verwijderd. De in zekere mate toegekende rechten aan het bouwperceel Oostromsdijkje nr. 9 (middels de vaststelling en goedkeuring van een wijzigingsplan in 2007, alsook de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt) worden daarbij specifiek vastgelegd (zie hiervoor ook de beantwoording onder reactie nr. 23).*

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 12**

### **Reactie**

Reclamant exploiteert aan de Werkhovenseweg een manege. Gelet op de planregels bij de bestemming "Sport (ss-6)" wordt geconstateerd dat niet alle bestaande gebruiksactiviteiten positief zijn bestemd, Het gaat daarbij om de verkoop van ruitersportartikelen, horeca-activiteiten, hoefsmederij, en het verzorgen van ponykampen. Ook de paardenfokkerij en de bijbehorende handel is onderdeel van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Ook zijn er twee woningen aanwezig welke naar mening van reclamant positief moet worden bestemd.

Bovendien dient de maximale oppervlakte aan gebouwen 2.463 m<sup>2</sup> te bedragen, i.p.v. 2.356 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse is een koetshuis aanwezig dat in 1997 met instemming van de toenmalige wethouder is verbouwd ten behoeve van kamerverhuur aan studenten. Reclamant is van mening dat deze kamerverhuur positief kan worden bestemd. Te meer omdat de huur al langdurig aanwezig is, een kleinschalige omvang heeft, ruimtelijk inpasbaar is en voorziet in een grote behoefte.

### **Antwoord gemeente**

*Wat betreft de definitie van het begrip manege is aangesloten bij de notitie van de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGv). Belangrijk aspect daarin is dat de hoofdactiviteit bestaat aan het bieden van paardrijmogelijkheden en het geven van instructie aan derden. De door reclamant aangehaalde gebruiksactiviteiten kunnen worden gezien als ondergeschikte en hobbymatige activiteiten, behorend bij een manege. Dit betekent dat deze zonder meer zijn toegestaan, met dien verstande dat de hoofdactiviteit uit het bieden van paardrijmogelijkheden en het geven van instructie aan derden blijft bestaan.*

*Ook de twee woningen waarnaar reclamant naar verwijst zijn in het voorliggende bestemmingsplan reeds positief bestemd. In artikel 15.1 is in de bijborende tabel immers aangegeven dat maximaal twee dienstwoningen zijn toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dit uitsluitend woningen behorend bij het bedrijf (i.c. de manege) mogen zijn, en geen (zelfstandige) burgerwoningen.*

*In aansluiting op het raadsbesluit bij de gewijzigde vaststelling is recent (november 2011) de oppervlakte van de gebouwen ter plaatse nagemeten. Daaruit blijkt dat in totaal ca. 1.451m<sup>2</sup> (naar boven afgerond) aan gebouwen aanwezig is. Daarmee is het oppervlak aan bestaande gebouwen, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is gehanteerd, niet correct gebleken. In overleg met betrokkene is afgesproken dat de bestaande rechten worden gerespecteerd.*

*De maximale oppervlakte aan gebouwen is conform het bestemmingsplan Buitengebied 2009 gesteld op 2.356 m<sup>2</sup> en zal derhalve niet worden aangepast.*

*Wat betreft de (kamer)verhuur wordt het volgende opgemerkt. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Sport' is duidelijk aangegeven welke functies ter plaatse zijn toegestaan. Op de gronden van reclamant is in dit geval een manege, twee dienstwoningen en bijbehorende voorzieningen als groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen toegestaan. Een (zelfstandige) burgerwoning, danwel (kamer)verhuur behoort hier niet toe en is aan te merken als strijdig gebruik. Overigens is dit ook al het geval in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009. Bovendien heeft reclamant met betrekking tot het wijzigen van het gebruik van het koetshuis voor kamerverhuur een eerder verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Het college heeft dit verzoek afgewezen, waarna reclamant een bezwaarschrift heeft ingediend.*

*Hierop heeft het college op 12 mei 2011, na advies van de bezwarencommissie, opnieuw het verzoek tot vrijstelling van het bestemmingsplan geweigerd. Reden is dat, om versterking van het buitengebied tegen te gaan en omliggende agrarische bedrijven niet in hun (toekomstige) bedrijfsvoering te hinderen (milieuzones vanwege bewoning), op basis van zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid geen extra burgerwoningen in het buitengebied worden toegestaan. De gemeente is derhalve van mening dat (kamer)verhuur een functie betreft die meer past in een stedelijke omgeving.*

*Dat het ter plaatse aanwezige koetshuis in 1997 is verbouwd ten behoeve van verhuur aan studenten, na vermeende instemming met de toenmalige wethouder, doet daar niets aan af.*

*Bij de gemeente is geen toezegging van de wethouder bekend. Daarbij, een wethouder is in deze niet beslissingsbevoegd. Deze bevoegdheid komt uitsluitend de gemeenteraad toe.*

*Het besluit tot weigering van de functiewijziging wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze 13**

#### **Reactie**

Reclamant constateert dat op een aantal punten sprake is van een verslechtering voor de agrarische sector t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Tevens wordt niet in alle opzichten gehoor gegeven aan de uitspraak van de RvS inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

#### Bestemming B (sb-20)

De aangegeven oppervlakte gebouwen klopt niet met hetgeen feitelijk aanwezig is; 440 m<sup>2</sup> voor opslag en 220 m<sup>2</sup> voor het kantoor. In totaal gaat het om 660 m<sup>2</sup>.

#### Afwijken van de bouwregels

De RvS heeft het beroep van LTO-Noord gegrond verklaard voor wat betreft de bouwhoogten van de koelcellen bij fruitteeltbedrijven. Reclamant vindt het onjuist om vervolgens allerlei voorwaarden te verbinden aan de bouw van betreffende koelcellen, zoals opgenomen in de regels.

#### Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Reclamant constateert dat wat betreft de EHS geen rekening is gehouden met het 'Akkoord van Utrecht'.

Gelet op de inhoud van dit akkoord worden in het bestemmingsplan ten onrechte percelen belast met een EHS.

#### Gebiedsaanduidingen

Reclamant constateert dat de gebiedsaanduidingen te grofmazig zijn aangeduid. Reclamant is van mening dat hij te maken krijgt met een onjuiste aanduiding, wat grote nadelige gevolgen heeft voor zijn bedrijfsvoering. Verwezen wordt naar de gebiedsaanduidingen waarin beperkingen voor het (agrarisch) gebruik zijn opgenomen.

#### Specifieke gebruiksregels m.b.t. de fruitteelt

In de regels is opgenomen dat de aanplant van fruitbomen vanwege de spuitzone niet is toegestaan binnen 50 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie.

Reclamant is het hier niet mee eens en is van mening dat de aanplant van fruitbomen niet onmogelijk moet worden gemaakt voor percelen waarop planologisch fruitteelt is toegestaan.

#### Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Reclamant constateert dat genoemd schema verwarring schept met de in de regels opgenomen bouwregels. Verwezen wordt naar de regeling voor teeltondersteunende voorzieningen.

#### Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten

Betreffende detailhandel is in de regels beperkt tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en uitsluitend binnen bestaande gebouwen.

Reclamant is van mening dat dit te beperkt is en pleit voor een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Tevens moet een tijdelijke verkoopstalletje buiten de gebouwen mogelijk zijn.

#### Huisvesting seizoensarbeiders

Reclamant is van mening dat het aantal van 10 werknemers te beperkt is. Daarnaast acht reclamant het raadzaam om voorwaarden m.b.t. de huisvesting van seizoenarbeiders vast te leggen in een beleidsnota en niet in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beleidsnota opgesteld door de gemeente Houten.

#### Meerdere woningen in een boerderij

Reclamant is van mening dat ook voor bestaande agrarische boerderijen de mogelijkheid moet worden opgenomen om inpandig of aangrenzend een extra woning te realiseren, en niet alleen voor voormalige boerderijen.

#### Archeologie

Reclamant is van mening dat te grote gebieden zijn aangewezen als archeologisch waardevol. Alvorens grondbewerkingen uitgevoerd kunnen worden, moet archeologisch onderzoek verricht worden. Deze verplichting is een extra kostenpost, die volgens reclamant ook niet voor rekening van de grondeigenaar moet komen.

Reclamant is van mening dat uitsluitend die percelen met een archeologische medebestemming belast moeten worden, waarvan op basis van een uitgevoerd (bodem)onderzoek bekend is dat er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

Voorts is reclamant van mening dat agrarische bouwvlakken, waarbinnen al diepe grondbewerkingen hebben plaatsgevonden waardoor de archeologische waarden verstoord zijn, moeten worden uitgezonderd van de archeologische medebestemming.

Dit is ook het geval op percelen waarop fruitteelt aanwezig is.

Reclamant vindt het onnodig om verboden op te nemen voor activiteiten waarvan bekend is dat hierbij geen diepe grondbewerkingen zullen plaatsvinden.

### **Antwoord gemeente**

#### Ad. Bestemming B (sb-20)

*De reeds aanwezige oppervlakte gebouwen, zoals door reclamant aangeven, is correct. De betreffende tabel zal worden aangepast.*

#### Ad. Afwijken van de bouwregels

*De Raad van State heeft aangegeven dat het bestemmingsplan Buitengebied 2009 niet voorziet in een ontheffingsbevoegdheid op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan een goothoogte voor fruitteeltbedrijven van ca. 7,8 meter. Reden is dat voor een efficiënte bedrijfsvoering van fruitteeltbedrijven een dergelijke hoogte vereist kan zijn. Hieruit blijkt dat de Raad van State ook een ontheffingsbevoegdheid acceptabel vindt.*

*De uitspraak van de Raad van State is in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 verwerkt, in die zin dat nu wel een ontheffingsmogelijkheid (i.c. een afwijkingsmogelijkheid) voor dergelijke bedrijfsgebouwen tot een goot- en nokhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter is opgenomen.*

*Vanuit het oogpunt van een goede landschappelijke inpassing zijn nadere voorwaarden opgesteld. Ook de voorwaarde omtrent het inwinnen van een advies van een agrarisch deskundige komt reeds veelvuldig voor in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld artikel 3.2.1, a) en is geen nieuw aspect. Door dergelijke voorwaarden wordt voorkomen dat onnodig hoge gebouwen in het buitengebied worden opgericht, hetgeen vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst is.*

#### Ad. Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

*Het door reclamant aangehaalde Akkoord heeft betrekking op de wijze waarop de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw gestalte moeten krijgen. Aanleiding voor dit akkoord zijn de bezuinigingen die het Rijk doorvoert op het gebied van natuur en recreatie. Het Akkoord wordt door de provincie ingebracht als bod voor de herijking van de EHS.*

*Daarbij wordt opgemerkt dat het Akkoord nog niet beleidsmatig is vertaald (in de provinciale Structuurvisie). Pas als dat is gebeurd kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen. Aangezien het bestemmingsplan eerder wordt vastgesteld is dat echter niet aan de orde.*

*Bovendien is de gebiedsindeling in het bestemmingsplan ook niet primair gebaseerd op de ligging van de EHS.*

*In het bestemmingsplan is alleen voor de EHS, die in de huidige Structuurvisie van de provincie (streekplan) is aangeduid als nieuwe natuur, de aanduiding 'overig-ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Hieraan is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld die het mogelijk maakt om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Natuur'. Omdat dit een bevoegdheid is, hoeft deze niet geëffectueerd te worden. Bovendien geldt als voorwaarde voor de wijziging dat de gronden moeten zijn verworven ten behoeve van natuurontwikkeling, danwel dat de huidige eigenaar wijziging naar natuur wenst.*

#### Ad. Gebiedsaanduidingen

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.3.*

Ad. Specifieke gebruiksregels m.b.t. de fruitteelt

*Het hanteren van een spuitzone rondom (fruitteelt) bedrijven ten behoeve van het beschermen van omwonenden tegen de gewasbeschermingsmiddelen is in het kader van de zorgplicht woon/leefklimaat verplicht gesteld (o.a. middels de Bestrijdingsmiddelenwet).*

*In de Bestrijdingsmiddelenwet zijn echter geen vastgestelde eisen, normen en criteria opgenomen voor het beschermen van mensen of omwonenden die in de buurt van toepassingslocaties verblijven. In de regel hebben gemeenten daarvoor eigen beleid opgesteld, danwel worden 'vaste afstanden' aangehouden.*

*De gemeente Bunnik hanteert in dit kader een afstand van 50 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie ten opzichte van nieuwe gaarden. De agrarische bedrijfswoningen zijn hiervan uitgezonderd omdat die vaak deel uitmaken van een bedrijf. Daarmee wordt in grote lijnen aangesloten bij een groot aantal gemeenten in de omgeving.*

*Uitgangspunt is echter dat deze 50 meter betrekking heeft op woningen die zijn gelegen in de bebouwde kom. Rondom woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie in het buitengebied geldt een spuitzone van 30 meter. De regels van het bestemmingsplan worden hierop aangevuld.*

*Daarbij wordt opgemerkt dat bij woningen van derden gemeten wordt vanaf de woning zelf (in plaats van de erfafscheiding). Reden is dat burgers een groot deel van het jaar binnenshuis verblijven. Bovendien kan de (langgerekte) vorm van de tuin behorende bij een burgerwoning (te) veel invloed hebben op de spuitzone.*

Ad. Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

*De regeling voor teeltondersteunende voorzieningen is complex omdat daarbij onderscheid moet worden gemaakt tussen bouwen en aanleggen. Van bouwen is sprake als het gaat om een bouwwerk dat hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. In alle andere gevallen is sprake van aanleggen. De voorwaarden voor het bouwen worden aangegeven in de bouwregels en de voorwaarden voor het aanleggen in het schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden. Vandaar dat het op twee verschillende plekken in de regels is aangegeven.*

*Voor zover het aanleggen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak betreft is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig. Voor het bouwen daarvan is, via afwijking, een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) nodig. Deze kunnen onder voorwaarden worden verleend.*

*Hoge teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn sowieso niet toegestaan (ook niet op grond van de bouwregels). Ter verduidelijking*

*is dit in het schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden nogmaals aangegeven middels de term 'strijdig'.*

*Om verwarring te voorkomen zullen bovendien de bouwregels die betrekking hebben op teeltondersteunende voorzieningen worden aangevuld met "indien en voor zover het een bouwwerk betreft"*

*Ad. Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten*

*De omvang voor detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten is in het ontwerpbestemmingsplan conform het bestemmingsplan Buitengebied 2009 gesteld op 70 m<sup>2</sup> en is uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan. De gemeente heeft deze maatvoering, mede gezien de ervaringen uit het werkveld, nog eens nader beschouwd en geconcludeerd dat een beperkte uitbreiding van het aantal vierkantemeters detailhandel aansluit bij de noodzakelijke verbreding van de functionaliteit van het buitengebied, zonder dat dit ten koste gaat van de overige bestemmingen. Hierop wordt in de agrarische bestemmingen de omvang voor detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten gesteld op 100 m<sup>2</sup>. Een grotere oppervlakte kan leiden tot volledig zelfstandige detailhandelsvestigingen, hetgeen niet gewenst is in het buitengebied. Overigens telt het aantal vierkante meters voor bijvoorbeeld opslag en de inpak- en sorteerafdeling ten behoeve van de verkoop van ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten niet mee bij het bepalen van de maximale omvang. Een soortgelijke regeling wordt ook in de buurgemeente Houten gehanteerd.*

*Ook is bezien wat de mogelijkheden zijn om buiten de gebouwen en bouwperceel een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten op te richten. Omdat hierover in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) niets is bepaald en de gemeente met betrekking tot dit aspect geen onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren ziet, is een nadere regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen de agrarische bestemmingen is in dit kader middels een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid geboden om een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten op te richten. Wel zijn hieraan diverse voorwaarden gekoppeld. Zo mag er per bedrijf maximaal één uitstalling in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober worden opgericht. Ook dient het een mobiele en/of demontabele constructie te zijn met een oppervlak van maximaal 40 m<sup>2</sup> en een lengte van maximaal 8 meter. De regels voor de agrarische bestemmingen worden hierop aangepast.*

*Ad. Huisvesting seizoenarbeiders*

*Voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen streeft de gemeente Bunnik naar een regionale afstemming, waar de huisvesting van seizoenarbeiders er een van is.*

*Naast het herstellen van reeds geconstateerde omissies en het verwerken van de uitspraak Raad van State is dit een van de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan.*

*De criteria voor de huisvesting van seizoenarbeiders, waaronder het aantal van 10 werknemers, is in dit kader afgestemd op de voorwaarden*

*die de gemeente Houten hanteert. Overigens wordt door reclamant niet aangegeven waarom het aantal van 10 werknemers te beperkend is. Zoals reclamant terecht opmerkt heeft de gemeente Houten hiervoor een beleidsnotitie opgesteld. Wil de gemeente medewerking verlenen, dan is een afwijking nodig op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente Bunnik heeft in dit kader getracht om zoveel mogelijk ruimtelijke en functionele aspecten die betrekking hebben op het buitengebied ook rechtstreeks in het bestemmingsplan te regelen. Mede in het belang van de agrarische sector is de gemeente van mening dat, door het opnemen van een dergelijke regeling in het bestemmingsplan, snel medewerking kan worden verleend.*

*Ad. Meerdere woningen in een boerderij*

*Uitgangspunt is dat bij bestaande agrarische bedrijven één bedrijfswoning is toegestaan. Alleen als in de huidige situatie een tweede bedrijfswoning aanwezig is, is deze positief bestemd middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tweede bedrijfswoning'.*

*Het oprichten van een tweede bedrijfswoning is in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt omdat met de huidige stand van techniek hiertoe vaak geen noodzaak aanwezig is. Bovendien wordt een tweede agrarische bedrijfswoning op termijn vaak van het bedrijf afgestoten en verkocht als burgerwoning.*

*Zoals reeds in de toelichting is aangegeven kan de gemeente in uitzonderingsgevallen (bij zeer omvangrijke agrarische bedrijven) na een zorgvuldige afweging via een buitenplanse procedure meewerken aan de realisatie van een tweede agrarische bedrijfswoning. Deze gevallen komen zo incidenteel voor, dat hiervoor geen algemene regeling in het bestemmingsplan is opgenomen.*

*Overigens is dit uitgangspunt ook in het nu geldende bestemmingsplan buitengebied gehanteerd. Het beleid van de gemeente is op dit aspect niet gewijzigd.*

*Ad. Archeologie*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 14**

### **Reactie**

Zienswijze heeft betrekking op alle bedrijven in het buitengebied die grenzen aan een bebouwde kom en alleen bereikbaar zijn via een bebouwde kom.

Reclamant neemt als voorbeeld het nabijgelegen fruitbedrijf aan de Herenstraat te Werkhoven.

Punt A en B komen uit een bezwaarschrift tegen de bouwvergunning van het bovengenoemde bedrijf.

*A. Verkeersveiligheid:* vrachtwagens rijden af en aan van 's morgens vroeg tot 's avonds laat door het hart van het dorp. Dit veroorzaakt geluidoverlast, overlast uitlaatgassen en lichtvervuiling.



*B. Toets bestemmingsplan:* het betreffende bouwperceel is bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Echter bij het bedrijf vinden tevens de volgende activiteiten plaats:

- Transportbedrijf: bedrijf bezit 6 vrachtauto's;
- Naast eigen opslag van eigen teelt ook aanbod koelruimte voor teeltopslag van derden;
- Aan- en afvoer overtollig fruit van afnemers.

Hiermee betreft het dus niet alleen een agrarisch bedrijf. De conclusie is dan ook dat de bouwaanvraag niet voldoet aan de doeleindenvoorschriften voor een agrarisch bedrijf. Hierdoor voldoet het ook niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

*C. Beschadiging wegdek en woningen door zwaar vrachtverkeer:*

Zwaar verkeer veroorzaakt schade aan stoep en wegdek. Vooral woningen die bij een wegversmalling liggen, hebben te leiden van dit verkeer.

*D. Horizonvervuiling:* betreft bedrijven waarvan het perceel dicht bij een bebouwde kom gelegen is. Hetgeen toegestaan is op de agrarische bouwvlakken t.a.v. bouwen en het gebruik ervan t.b.v. het agrarische bedrijf, moet beter worden bekeken. Verwezen wordt naar diverse foto's die als bijlage zijn toegevoegd.

Reclamant stelt voor de bestaande bouwpercelen te verkleinen zodat wordt voorkomen dat het woonplezier van omwonende wordt verpest door verkeerd gebruik van deze gronden.

### **Antwoord gemeente**

*Hoewel reclamant aangeeft dat de zienswijze betrekking heeft op alle bedrijven in het buitengebied die grenzen aan een bebouwde kom en alleen bereikbaar zijn via een bebouwde kom, concludeert de gemeente dat de opmerkingen zich richten op het fruitbedrijf aan de Herenstraat dat als voorbeeld wordt gebruikt.*

*De beantwoording is hierop afgestemd.*

#### Ad. A

*Het betreffende fruitbedrijf ligt al geruime tijd aan de rand van de bebouwde kom van Werkhoven.*

*Hoewel de gemeente de problematiek erkent bij bedrijven die dicht bij de bebouwde kom liggen, kunnen de door reclamant aangehaalde aspecten met betrekking tot de verkeersveiligheid, geluidoverlast, overlast uitlaatgassen en lichtvervuiling niet door dit bestemmingsplan worden opgelost. De aangehaalde onderwerpen vallen immers buiten de strekking en bevoegdheid van het bestemmingsplan.*

#### Ad. B

*Zoals reclamant aangeeft is dit aspect ook aangehaald bij het bezwaarschrift dat is ingediend tegen de bouwvergunning voor een extra loods. De bouwvergunning is inmiddels verleend, waarbij ook een toets aan het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Daarbij is geen strijdigheid geconstateerd, met andere woorden, de activiteiten in de vorm*

*van opslag en het transport passen binnen de agrarische bestemming en horen bij een fruitteeltbedrijf van dergelijke omvang.*

Ad. C

*Ook dit aspect valt buiten de strekking en bevoegdheid van het bestemmingsplan.*

Ad. D

*Het betreffende fruitteeltbedrijf heeft binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' een bouwvlak waarbinnen de bebouwing e.d. is gesitueerd. Het bouwvlak is één op één overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor het toegestane gebruik. Dit betekent dat het betreffende bedrijf aan de omvang van het bouwvlak en het gebruik rechten kan ontleen. Het aanpassen, c.q. verkleinen, van het bouwvlak danwel het uitsluiten van bepaalde functies, kan resulteren in het feit dat het bedrijf geschaad wordt in zijn bedrijfsvoering. Dit is ongewenst.*

*Omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet toenemen, komt reclamant bovendien niet in een planologisch nadeliger positie te zitten.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 15**

### **Reactie**

Gelijk als zienswijze nr. 14, waarnaar wordt verwezen, met uitzondering van het voorstel van reclamant onder aspect D waarin voorgesteld wordt om de bestaande bouwpercelen te verkleinen. Ook zijn andere foto's toegevoegd.

### **Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 14.*

## **Zienswijze 16**

### **Reactie**

Het agrarisch bedrijf van reclamant, fruitteelt en intensieve veehouderij, beschikt over een zodanig ingetekend bouwvlak dat ten behoeve van de fruitteelt geen verdere groei mogelijk is. In verband met de aanstaande uitbreiding van de fruitopstanden wordt verzocht om aan de overzijde van de Molenspoor een nieuw bouwvlak in te tekenen, ter grootte van 0,5 hectare. Hierbinnen kan dan de opslag van lege fusten en het sorteren van fruit plaats vinden.

Verder constateert reclamant dat op een aantal punten sprake is van een verslechtering voor de agrarische sector t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

### Veldschuren

Het oprichten van veldschuren is niet meer mogelijk, uitsluitend de bestaande veldschuren worden positief bestemd.

#### Afwijken van de bouwregels

De RvS heeft het beroep van LTO Noord gegrond verklaard voor wat betreft de bouwhoogten van de koelcellen bij fruitteeltbedrijven. Reclamant vindt het onjuist om vervolgens allerlei voorwaarden te verbinden aan de bouw van betreffende koelcellen, zoals opgenomen in de regels.

#### Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Reclamant constateert dat wat betreft de EHS geen rekening is gehouden met het 'Akkoord van Utrecht'.

Gelet op de inhoud van dit akkoord worden in het bestemmingsplan ten onrechte percelen belast met een EHS.

#### Gebiedsaanduidingen

Reclamant constateert dat de gebiedsaanduidingen te grofmazig zijn aangeduid. Dit kan voor de betreffende grondgebruiker grote nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering.

Reclamant verwijst hiervoor naar de voor de verschillende gebiedsaanduidingen geldende regels.

#### Bouwwerken voor mestopslag en sleufsilos

Reclamant is van mening dat bouwwerken voor mestopslag en sleufsilos ook direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd moeten kunnen worden.

#### Specifieke gebruiksregels met betrekking tot de fruitteelt

In de regels is opgenomen dat de aanplant van fruitbomen vanwege de spuitzone niet is toegestaan binnen 50 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie.

Reclamant is het hier niet mee eens en is van mening dat de aanplant van fruitbomen niet onmogelijk moet worden gemaakt voor percelen waarop planologisch fruitteelt is toegestaan.

#### Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Reclamant constateert dat het schema verwarring schept met de in de regels opgenomen bouwregels. Verwezen wordt naar de regeling voor teeltondersteunende voorzieningen.

#### Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten

Betreffende detailhandel is in de regels beperkt tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en uitsluitend binnen bestaande gebouwen.

Reclamant is van mening dat dit te beperkt is en pleit voor een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Tevens moet een tijdelijke verkoopstalletje buiten de gebouwen mogelijk zijn.

#### Huisvesting seizoenarbeiders

Reclamant is van mening dat het aantal van 10 werknemers te beperkt is. Daarnaast acht reclamant het raadzaam om voorwaarden m.b.t. de huisvesting van seizoenarbeiders vast te leggen in een beleidsnota en niet in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beleidsnota opgesteld door de gemeente Houten.

### Meerdere woningen in een boerderij

Reclamant is van mening dat voor bestaande agrarische boerderijen de mogelijkheid moet worden geboden om in pandig of aangebouwd een extra woning te realiseren.

### Archeologie

Reclamant is van mening dat te grote gebieden zijn aangewezen als archeologisch waardevol. Alvorens grondbewerkingen uitgevoerd kunnen worden, moet archeologisch onderzoek verricht worden. Deze verplichting is een extra kostenpost, die volgens reclamant ook niet voor rekening van de grondeigenaar moet komen.

Reclamant is van mening dat uitsluitend die percelen met een archeologische medebestemming belast moeten worden, waarvan op basis van een uitgevoerd (bodem)onderzoek bekend is dat er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

Voorts is reclamant van mening dat agrarische bouwvlakken, waarbinnen al diepe grondbewerkingen hebben plaatsgevonden waardoor de archeologische waarden verstoord zijn, moeten worden uitgezonderd van de archeologische medebestemming.

Dit is ook het geval op percelen waarop fruitteelt aanwezig is.

Reclamant vindt het onnodig om verboden op te nemen voor activiteiten waarvan bekend is dat hierbij geen diepe grondbewerkingen zullen plaatsvinden.

### ***Antwoord gemeente***

#### *Vergroting / uitbreiding bouwvlak*

*In principe is een vergroting van het agrarisch bouwperceel mogelijk, mits de noodzaak hiertoe is aangetoond.*

*In het ontwerpbestemmingsplan is hierop een wijzigingsbevoegdheid binnen de agrarische bestemmingen opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de omvang van een agrarisch bouwperceel te vergroten. Een van de voorwaarden is dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, waarbij sprake moet zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.*

*Om te beoordelen of hiervan sprake is, is tevens de voorwaarde opgenomen dat een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd. Omdat het verzoek van reclamant niet nader is onderbouwd, kan de noodzaak tot uitbreiding ook niet worden beoordeeld. Daarom wordt vooreerst uitgegaan van de huidige omvang van het agrarisch bouwperceel en waarbij wordt voorgesteld om, conform de standaardprocedure, een advies aan te vragen bij de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC). Met andere woorden, een uitbreiding (en aanpijling van) het bouwperceel wordt nu niet direct toegestaan. Bij een positieve advisering van de ABC kan via de genoemde wijzigingsbevoegdheid medewerking worden verleend.*

*Het staat reclamant dus vrij om een onderbouwd verzoek voor vergroting van het agrarisch bouwvlak in te dienen.*

Ad. Veldschuren

*In het geldende plan is een afwijkingsmogelijkheid (ontheffing) opgenomen om onder diverse voorwaarden veldschuren en schuilgelegenheden buiten het bouwvlak op te richten. Deze mogelijkheid is uit het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 gehaald omdat een afwijkingsaanvraag voor dergelijke gebouwen binnen de gemeente niet vaak voorkomt. En als deze binnenkomt en wordt verleend blijkt dat dergelijke gebouwen veelal gebruikt worden voor niet-agrarische doeleinden. Dit is ongewenst. Door de vele reacties op dit aspect blijkt echter wel dat er behoefte is aan een dergelijke regeling. In dit kader heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden en is besloten de afwijkingsmogelijkheid voor veldschuren en schuilgelegenheden in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 weer op te nemen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de veldschuren en schuilgelegenheden uitsluitend ten behoeve van agrarische bedrijvigheid gebouwd mogen worden, waarbij de agrarische noodzaak moet zijn aangetoond. Hierop zal worden gehandhaafd.*

Ad. Afwijken van de bouwregels

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

Ad. Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

Ad. Gebiedsaanduidingen

*Zie algemene beantwoording in paragraaf 2.3*

Ad. Bouwwerken voor mestopslag en sleufsilo's

*Uitgangspunt van het geldende bestemmingsplan, alsook het voorliggende plan, is dat alle bebouwing en verharding, inclusief mest- en sleufsilo's, opslag van kuilvoer en erfverharding, binnen het bestaande bouwvlak dient te worden gesitueerd. Als dergelijke bebouwing en verharding buiten het bouwvlak worden gesitueerd, ontstaat er meer verspreiding en verstening in het buitengebied, met aantasting van het landschapsbeeld tot gevolg, hetgeen ongewenst is. Uitzonderingen zijn op de verbeelding aangeduid. Het beleid van de gemeente is hierop niet gewijzigd.*

Ad. Specifieke gebruiksregels m.b.t. de fruitteelt

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

Ad. Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

Ad. Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

Ad. Huisvesting seizoensarbeiders

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

Ad. Meerdere woningen in een boerderij

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.

Ad. Archeologie

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 17**

### **Reactie**

Op het perceel van reclamant is een specifieke bouwaanduiding M.I.P. pand opgenomen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van monumentale gebouwen in Bunnik is deze aanduiding er afgehaald.

Reclamant gaat er vanuit dat deze aanduiding niet meer van toepassing is.

### **Antwoord gemeente**

*De opmerking van reclamant is terecht. De specifieke bouwaanduiding wordt van het perceel van reclamant verwijderd.*

*De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 18**

### **Reactie**

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemmingsplannen die de gemeente heeft gemaakt op het buitengebied van Bunnik e.o.. Reclamant verwijst vervolgens naar diverse percelen.

In een nadere aanvulling op de zienswijze wordt aangegeven dat bedoeld wordt op het wijzigen van de bestemming langbouwgrond naar ecologische hoofdstructuur en waarde archeologie-3. Door de wijziging wordt reclamant beperkt in de bedrijfsontwikkeling.

### **Antwoord gemeente**

*In het bestemmingsplan is alleen voor de EHS, die in de huidige Structuurvisie van de provincie (streekplan) is aangeduid als nieuwe natuur, de aanduiding 'overig-ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Hieraan is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld die het mogelijk maakt om de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Natuur'. Omdat dit een bevoegdheid is, hoeft deze niet geëffectueerd te worden. Bovendien geldt als voorwaarde voor de wijziging dat de gronden moeten zijn verworven ten behoeve van natuurontwikkeling, danwel dat de huidige eigenaar wijziging naar natuur wenst. Met andere woorden, de bestaande agrarische activiteiten kunnen zonder meer worden uitgeoefend.*

*Wat betreft het aspect archeologie wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 van deze 'Nota van Zienswijzen'. Daarin*

*is onder andere aangegeven dat ook reeds in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (2009) de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden is opgenomen. De begrenzing is in deze niet gewijzigd, wel de wijze waarop deze bestemmingen worden getoond (kruisarcering). Een en ander vloeit voort uit de wettelijk verplichte standaarden voor het opstellen van bestemmingsplannen (SVBP 2008).*

*Verder is vermeldenswaardig dat voor bodemingrepen tot een bepaalde oppervlakte en diepte, afhankelijk van de (te verwachten) archeologische waarde, een vrijstelling voor archeologisch onderzoek is opgenomen. Ook is geen onderzoek nodig voor het normale beheer en onderhoud van de gronden.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden de bepalingen in de dubbelbestemmingen 'Waarden-Archeologie' in z'n algemeenheid op onderdelen aangepast. Zie hiervoor paragraaf 2.2 van deze 'Nota van Zienswijzen'.*

## **Zienswijze 19**

### **Reactie**

Gelijk als zienswijze nr. 14, waarnaar wordt verwezen, met uitzondering van het voorstel van reclamant onder aspect D waarin voorgesteld wordt om de bestaande bouwpercelen te verkleinen. Ook zijn andere foto's toegevoegd.

### ***Antwoord gemeente***

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 14.*

## **Zienswijze 20**

### **Reactie**

Gelijk als zienswijze nr. 14, waarnaar wordt verwezen, met uitzondering dat niet verwezen wordt naar toelichtende foto's en met uitzondering van het voorstel onder aspect D waarin voorgesteld wordt om de bestaande bouwpercelen te verkleinen.

### ***Antwoord gemeente***

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 14.*

## **Zienswijze 21**

### **Reactie**

Reclamant verzoekt de achterzijde van het bouwvlak met 40 meter te verlengen zodat het in de toekomst niet snel nodig is om op het voorste gedeelte, dat is aangewezen met archeologische waarde, te bouwen. Het voorstel is als bijlage toegevoegd.

### ***Antwoord gemeente***

*Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is vooral het herstellen van reeds geconstateerde omissies, het verwerken van de uitspraak Raad van State en het verwerken van enkele ontwikkelingen*

*(veelal het gevolg van nieuw beleid). In enkele gevallen heeft dit geleid tot het aanpassen van agrarische bouwpercelen. Onder andere in de zogenaamde 'startdocumenten', die als bijlagen behorend bij de plantoelichting zijn toegevoegd, is hier nader op ingegaan. Het aanpassen, c.q. vergroten, van het agrarisch bouwvlak met uitsluitend tot doel de archeologische dubbelbestemming te omzeilen, zoals reclamant voorstelt, behoort daar niet toe. In paragraaf 2.2 van deze 'Nota van zienswijze' is nader op het aspect archeologie ingegaan, waarnaar ook wordt verwezen.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 22**

### **Reactie**

Reclamant is in algemene zin bijzonder te spreken over de wijze waarop de herziening is opgepakt en de wijze waarop de bij het buitengebied betrokken organisaties en ook individuen daarbij zijn betrokken.

Reclamant wil de gemeente danken voor de constructieve wijze waarop de gesprekken hebben plaatsgevonden.

Meer in het bijzonder wil reclamant ook zijn waardering uitspreken over de verbeteringen die met name ten aanzien van de bescherming van natuur en landschap alsnog in de herziene versie van het bestemmingsplan zijn opgenomen, ook gezien het gegeven dat natuur- en milieuorganisaties niet in alle gevallen door de RvSt in het gelijk zijn gesteld.

In dit kader wordt verwezen naar de hoogte van perceelsafscheidingen binnen de agrarische bestemmingen en het aspect lage boogkassen.

Wat betreft de golfbaan De Brakel is reclamant verheugd dat de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' is opgenomen. Wel heeft reclamant zo zijn ecologische en landschappelijke bezwaren tegen de nieuwe opslagloods. Gezocht zou moeten worden naar een geschiktere plek waar de loods zowel in landschappelijk alsook ecologisch opzicht beter zou kunnen worden ingepast.

Voorts stelt reclamant voor om voor de Kromme Rijn de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' op te nemen om zodoende de ecologische verbindingzone Kromme Rijn in voldoende mate tot zijn recht te laten komen.

Reclamant wil er toch voor pleiten de uitbreiding van de bouwpercelen alsnog te beperken tot een maximum van 1,5 ha., ondanks dat het beroep van de natuur- en milieuorganisaties door de RvSt ongegrond is verklaard. Reden is de schaal van het landschap van het buitengebied en de uitspraak van Provinciale Staten ten aanzien van het burgerinitiatief over de megastallen.

Meer in het bijzonder is reclamant verheugd dat nu in het bestemmingsplan ruim aandacht aan het 'LOP Kromme Rijngebied +' wordt gegeven. Wel wijst reclamant nog op een omissie in de plantoelichting. Op pagina 62 wordt verwezen naar figuur 3.6. Aangenomen wordt dat dit een verwijzing is naar een figuur uit het oude plan.



### **Antwoord gemeente**

*De gemeente is verheugd te horen dat reclamant te spreken is over de wijze waarop de herziening is opgepakt, alsmede over de aanpassingen die in de herziene versie van het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.*

*Wat betreft de golfbaan de Brakel is de gemeente er zich van bewust dat deze functie in een gebied is gesitueerd met belangrijke ecologische en landschappelijke waarden.*

*Desalniettemin is besloten om tegemoet te komen aan het verzoek van de golfbaan om een loods op te richten.*

*Het feit dat op de beoogde locatie van de nieuwe loods een noodloods aanwezig is die ontmanteld zal worden, zodat ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt kan worden, speelt hierbij een belangrijke rol.*

*Bovendien is de gemeente van mening dat de bereikbaarheid vanaf de Koelaan de locatie van de loods acceptabel maakt. In dit kader wordt ook verwezen de 'Nota Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro' (bijlage 6) waarin een uitgebreide toelichting op dit aspect is gegeven.*

*In het rapport 'Inrichtingsbeeld Kromme Rijn' waar reclamant naar verwijst, wordt door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht een wensbeeld getoond om de rivier de Kromme Rijn een meer natuurlijk karakter geven. De daarin aangegeven locaties willen provincie en waterschap op vrijwillige basis inrichten. Dit betekent onder meer dat particulieren en ondernemers ook andere locaties mogen aanbieden om als natuurlijke oever of stapsteen in te richten. Het gaat daarbij primair om het realiseren van een natuurlijk lint langs de Kromme Rijn met af en toe een stapsteen, een rustplaats voor dieren.*

*Gezien het feit dat een groot deel van de gronden langs de Kromme Rijn in het bestemmingsplan zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden-Natuur en landschap' en derhalve de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden (in)direct mogelijk wordt gemaakt, is de gemeente van oordeel dat het aspect natuur voldoende tot zijn recht komt. Het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' voert in dit kader te ver, te meer omdat het de bedoeling is dat het inrichtingsbeeld Kromme Rijn op vrijwillige basis tot stand wordt gebracht.*

*De omvang van agrarische bouwpercelen waarnaar reclamant verwijst, heeft betrekking op de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid het agrarisch bouwvlak te vergroten tot 2 ha. Deze mogelijkheid betreft een resultante van de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied (2009) en is overgenomen. Zoals reclamant reeds aangeeft heeft ook de Raad van State geoordeeld dat het niet aannemelijk is dat, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden moet worden gevreesd.*

*Met andere woorden, deze wijzigingsmogelijkheid heeft rechtskracht en is acceptabel vanuit natuur en landschap. De gemeente ziet dan ook geen reden om deze mogelijkheid uit het plan te halen.*

*De gemeente is zich wel van bewust van de maatschappelijke discussie omtrent grote bouwpercelen. Om deze reden is in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen een wijziging van het agrarisch bouwperceel naar 1,5 ha. en wijziging naar 2,0 ha. Aan laatst genoemde mogelijkheid*

*zijn nadere aanvullende voorwaarden verbonden, zoals het investeren in natuur en landschap. Het oprichten van megastallen is niet mogelijk omdat gebouwen niet groter dan 4000 m<sup>2</sup> mogen zijn. Ook dit is reeds een bepaling uit het geldende bestemmingsplan.*

*De verwijzing in de plantoelichting naar figuur 3.6 is inderdaad een verwijzing naar een figuur uit het oude plan. Deze omissie is hersteld.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 23**

### **Reactie**

#### I. Relevante feiten

Reclamant heeft tot augustus 2009 een melkveehouderij geëxploiteerd aan de Achterdijk 78 te Werkhoven. Vanaf mei 2010 wordt ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend.

Aansluitend ligt een kavel waar reeds in 2009 een loods/schuur is gerealiseerd. In april 2010 heeft een vergroting van die loods, gelegen op het eigendomsperceel Oostromsdijkje 9, plaatsgevonden. Hiervoor heeft de Agrarische beoordelingscommissie (Abc) toestemming verleend. Reclamant verwijst naar een brief die als bijlage toegevoegd.

Op het perceel Oostromsdijkje 9 heeft reclamant een doorstart met zijn agrarisch bedrijf willen maken, met de schapenhouderij als hoofdtak. Reclamant zet zich daarom in voor een zelfstandig bouwblok op het perceel Oostromsdijkje 9, waarvan de omvang geschikt is voor de huidige en toekomstige bedrijfsomvang. Volgens reclamant is thans sprake van een reëel agrarisch bedrijf, danwel een bedrijf dat naar verwachting kan uitgroeien tot een reëel agrarisch bedrijf, waarbij de mogelijkheid past om ter plaatse een bedrijfswoning op te richten.

#### II. Juridica

Op de plankaart is een bouwblok opgenomen die nog altijd is aangepijld met het perceel Achterdijk 78, waardoor geen sprake is van een zelfstandig bouwblok aan de Oostromsdijkje 9.

Verwezen wordt naar een collegebesluit (d.d. 28 juni 2011) dat als bijlage is toegevoegd waarbij het bouwperceel Achterdijk 78-80 enerzijds en het bouwperceel Oostromsdijkje 9 anderzijds worden ontvlecht. Aangehaald wordt dat de bestemming voor de percelen Achterdijk 78-80 wordt gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen' en dat het agrarisch bedrijf aan de Oostromsdijkje 9 naar huidige aard en omvang mag worden gecontinueerd.

Doordat het agrarisch bedrijf aan de Achterdijk 78-80 niet langer mogelijk zal zijn ligt het in de rede om de schapenhouderij aan de Oostromsdijkje 9 reële ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Reclamant verwijst in dit kader ook naar een email en brief van de gemeente dat als bijlage is toegevoegd. De restrictie "naar huidige aard en omvang" bij het zelfstandig bouwvlak aan de Oostromsdijkje 9 zou volgens reclamant derhalve niet mogen gelden.

Van belang daarbij is dat, naast uitbreiding van het bedrijf waarvoor de bouw van een extra stal noodzakelijk is, reclamant ook beschikt over een breed assortiment van machines die ook voor de exploitatie van het schapenbedrijf geschikt zijn. Reclamant heeft zelf berekend dat hij een bouwblok van ca. 1 ha. nodig heeft. In dit kader wordt ook verwezen naar artikel 5.2.1 van het ontwerpplan.

Met betrekking tot de wens van reclamant tot oprichting van een bedrijfswoning wordt verwezen naar reeds gevoerde gesprekken met de gemeente en het advies van de Abc. Deze zijn als bijlagen toegevoegd. Hierin zijn ook de specifieke bezwaren tegen het Abc-advies verwoord. Reclamant merkt daarbij op dat de wijze waarop de schapenhouderij wordt uitgeoefend uiterst professioneel te noemen is en daarbij past dat zij vanuit een bedrijfswoning toezicht zouden moeten kunnen houden. Gevraagd wordt hoe een en ander zich verhoudt met het tussentijdsgenomen collegebesluit waarbij ter plaatse van de Achterdijk 78-80 burgerwoningen worden gecreëerd. Reclamant verlangt in deze gelijke behandeling.

### III. Conclusie

Reclamant verzoekt op het bouwperceel Oostromsdijkje 9 een zelfstandig bouwblok van 1 ha. op te nemen, met daarbij de mogelijkheid om een dienstwoning op te richten.

#### **Antwoord gemeente**

*Zoals reclamant reeds aangeeft is specifiek voor de percelen Achterdijk 78-80 en het perceel Oostromsdijkje 9 een voorstel voor een collegebesluit (d.d. 28 juni 2011) opgesteld.*

*Aanleiding is het verzoek van reclamant voor een zelfstandig bouwvlak en een bedrijfswoning op het perceel Oostromsdijkje 9 als gevolg van het voortzetten van de agrarische activiteiten (weliswaar in sterk gewijzigde vorm; van melkveehouderijbedrijf naar schapenhouderij), alsmede het verzoek van een andere partij om de agrarische bestemming van de percelen Achterdijk 78 en 80 te wijzigen in 'Wonen' (zie hiervoor ook zienswijze nr. 11).*

*Beide verzoeken zijn nauw met elkaar verbonden omdat het oorspronkelijke agrarisch bedrijf aan de Achterdijk 78 in het geldende bestemmingsplan Buitengebied verdeeld is in drie gedeelten/kavels. Deze drie bouwblokken, te weten Achterdijk 78, Achterdijk 80 en Oostromsdijkje 9, zijn door een zogenaamde aanpijling (verbindingsteken) met elkaar verbonden, waardoor er sprake is van een planologische eenheid.*

*Deze constructie vloeit voort uit de in het verleden gewijzigde eigendomsverhoudingen en bijbehorende pachtovereenkomst. Immers, reclamant was eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Achterdijk 78/80, maar ging een pachtconstructie aan nadat het agrarisch bedrijf was verkocht aan een andere partij.*

*Bovendien heeft de gemeente middels een wijzigingsplan in 2007 medewerking verleend aan het verzoek van reclamant voor de verplaatsing van een melkstal naar het Oostromsdijkje, die voorheen op het perceel Achterdijk 78 lag, alsmede de bouw van een loods. Deze*

wijziging is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 door een bouwvlak aan het Oostromsdijkje (met aanpijling) op te nemen. Bij de toepassing van deze bevoegdheid is voorbij gegaan aan het feit dat er een zodanige wijziging in de eigendomssituatie optrad dat het nieuw gevormde deel van het bouwblok op grond kwam te liggen dat in eigendom is van reclamant, terwijl de overige gronden in eigendom zijn van de andere partij. Immers, de eigendomssituatie betrof geen toetsingscriterium. Hoewel er dus planologisch gezien sprake is van een eenheid, is dat met betrekking tot de verschillende eigendomsverhoudingen (en huidige wensen) duidelijk niet het geval. Dit is onlangs versterkt nadat de pachtovereenkomst tussen beide partijen is opgezegd. Daarbij wordt opgemerkt dat reclamant op de hoogte was van het feit dat er een planologische relatie lag met de percelen Achterdijk 78 en 80, en reclamant er desondanks zelf bewust voor heeft gekozen om de pachtovereenkomst voor het perceel Achterdijk 78 te beëindigen. Met andere woorden, reclamant had de mogelijkheid om het bedrijf voort te zetten aan de Achterdijk, maar heeft zelf een andere keuze gemaakt en de overeenkomst beëindigd.

Zowel voorafgaand aan de indiening van de beide verzoeken als na die tijd, heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen betrokken partijen en de gemeente. In eerste instantie ging het om een driehoeksoverleg, waarin gezocht is naar oplossingen/mogelijkheden. Gebleken is dat partijen er onderling niet uitkomen. Derhalve hebben beide partijen ieder afzonderlijk hun verzoeken schriftelijk ingediend en impliciet de gemeente gevraagd om het probleem op te lossen. Daarbij zijn meerdere scenario's de revue gepasseerd, waarbij is gekeken naar de belangen van alle betrokken partijen. Belangrijkste uitgangspunten voor de gemeente zijn de ruimtelijke kwaliteit en eenduidigheid en consistentie in het (ruimtelijk)beleid.

Gelet op de grote mate van wijziging in de aard, omvang en situering van het agrarisch bedrijf kan worden geconstateerd dat er, naast de planologische koppeling (aanpijling) geen feitelijke relatie meer bestaat tussen het oorspronkelijke agrarische bedrijf aan Achterdijk 78 en het huidige bedrijf van reclamant. In feite zou het bedrijf van reclamant aangemerkt moeten worden als 'nieuwvestiging'. Er is in dit kader namelijk geen sprake van een verdere verplaatsing van het bouwblok van de Achterdijk 78 en 80 naar Oostromsdijkje 9. Het is niet reëel te veronderstellen dat de eigenaren van Achterdijk 78 en 80 hier aan meewerken, daar het dan zou moeten gaan om een volledige verplaatsing (inclusief opstallen en bedrijfswoningen). Bovendien spelen ook landschappelijke aspecten bij een verplaatsing van een agrarisch bedrijf een belangrijke rol. Zowel binnen het gemeentelijk als provinciaal beleid wordt immers zeer terughoudend omgegaan met 'nieuwvestiging' van agrarische bedrijven in het buitengebied. In vergelijkbare situaties heeft de gemeente nadrukkelijk ingestoken op de vestiging bij voormalige/vrijkomende bedrijfslocaties. Ook vanuit landschappelijk oogpunt is de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aan het Oostromsdijkje niet gewenst. Deze landschappelijke waarde is vastgelegd c.q. komt tot uiting in het

*bestemmingsplan Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en het Streekplan.*

*Door tegemoet te komen aan de wens van reclamant om zonder meer een 'nieuw' bouwperceel op te richten ontstaat bovendien een precedentwerking, welke vanuit het oogpunt van de gemeente ongewenst is.*

*Echter, ondanks de sterk gewijzigde bedrijfsopzet en dus nieuwvestiging van het bedrijf, is de gemeente van mening dat er aan het perceel Oostromsdijkje 9 met de vaststelling en goedkeuring van het wijzigingsplan uit 2007 in zekere mate rechten zijn toegekend. Hoewel deze rechten beperkt zijn en een nadrukkelijke relatie met het perceel Achterdijk 78 en 80 hebben, ligt het in de rede om de rechten die destijds aan het perceel zijn toegekend te onderkennen en specifiek vast te leggen. In dit kader zijn de huidige vergunde bebouwings- en gebruiksmogelijkheden specifiek vastgelegd, middels een zogenaamde maatbestemming. Conform de huidige bestemmingsplansystematiek is ter plaatse een bouwvlak met een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand erf' opgenomen. Concreet betekent dit dat de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen op het perceel Oostromsdijkje 9 niet meer mag bedragen dan de oppervlakte die vergund was op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In aansluiting op andere situaties in het gebied is de mogelijkheid geboden om deze oppervlakte met ten hoogste 10% te vergroten. Van een vermeende inperking van rechten is derhalve geen sprake.*

*Met betrekking tot het verzoek om een bedrijfswoning op te (mogen) richten wordt het volgende opgemerkt.*

*Zoals reclamant ook zelf aanhaalt is hierover reeds advies ingewonnen bij de Agrarische beoordelingscommissie (ABC). De commissie heeft de bedrijfssituatie ter plaatse in ogenschouw genomen en gesproken met reclamant. Bij de beoordeling van dit verzoek lag expliciet de vraag voor of sprake was van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en met name of de aanwezigheid van een bedrijfswoning noodzakelijk was. Dit in lijn met het verzoek van reclamant. In dit advies is gekeken naar de huidige bedrijfssituatie van reclamant, dus exclusief de percelen Achterdijk 78 en 80.*

*De ABC heeft op 1 april 2011 advies uitgebracht, inhoudende dat de aanwezigheid van een woning voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering niet is aangetoond.*

*Reclamant geeft aan dat naar zijn mening de vraagstelling richting de beoordelingscommissie niet volledig en correct zou zijn. De vraag omtrent het oprichten van een bedrijfswoning zou immers betrekking moeten hebben op basis van een reëel agrarisch bedrijf en niet uitsluitend op basis van een volwaardig bedrijf, c.q. doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Hiervan is kennis genomen. Een eventuele aanpassing van de vraagstelling, zoals reclamant voor ogen heeft, zou naar oordeel van de gemeente niet tot een ander advies van de commissie hebben geleid. Om hier zeker van te zijn is de commissie opnieuw benaderd, waarbij expliciet de vraag is beantwoord of het bedrijf van reclamant op termijn kan uitgroeien tot een reëel agrarisch bedrijf (minimaal 0,5 fte) waarbij dus*

*ook de mogelijkheid zou moeten bestaan voor het oprichten van een bedrijfswoning. De ABC heeft hierover op 4 augustus 2011 geadviseerd. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een agrarisch deeltijdbedrijf (minder dan 0,5 fte) en geen reëel agrarisch bedrijf. Op basis van deze heroverweging blijft het advies van de ABC hetzelfde; er is geen noodzaak voor een woning voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Gezien het bovenstaande en het feit dat de huidige vergunde bebouwings- en gebruiksmogelijkheden specifiek worden vastgelegd, wordt ter plaatse een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.*

*Daarbij wordt opgemerkt dat de commissie als agrarisch deskundige veelvuldig advies uitbrengt voor de gemeente Bunnik inzake uitbreidingen van agrarische bedrijven. De gemeente twijfelt niet aan de deskundigheid van de commissie en neemt het advies in de regel over. Daarbij, het verlenen van toestemming voor het oprichten van een bedrijfswoning in afwijking van het advies van de commissie leidt tot een precedent, wat ongewenst is.*

*Tot slot is de gemeente ervan op de hoogte (vanaf 10 juni 2010) dat op het perceel Oostromsdijkje 9 een chalet is gebouwd. Geconstateerd is dat dit chalet als tijdelijke (bedrijfs)woning voor reclamant fungeert. Het chalet is echter opgericht zonder de daarvoor vereiste vergunning. Op 2 februari 2011 is geconstateerd dat het chalet nog niet is verwijderd. In aansluiting op beide constateringingen is reclamant aangeschreven. In dit schrijven is aangegeven dat gedurende de behandeling van het verzoek tot bouw van een bedrijfswoning de handhaving wordt opgeschort. Met het voorliggende advies van de ABC en het reeds genoemde collegevoorstel is een eind gekomen aan deze periode/situatie en wordt de handhaving opgestart. Concreet betekent dit dat reclamant het chalet binnen een redelijke termijn dient te verwijderen en het chalet dus niet onder het overgangsrecht valt. In het collegevoorstel is hiervoor de datum 1 januari 2012 aangehouden.*

#### Conclusie

*De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de planlogische koppeling (aanpijling) met het perceel Achterdijk 78 wordt verwijderd, op het perceel Oostromsdijkje 9 een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand erf' wordt opgenomen, evenals de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. De vergunde bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden daarbij gerespecteerd.*

## **Zienswijze 24**

### **Reactie**

Reclamant geeft aan dat de tuin en parkeerplaatsen voor bij het huis niet binnen het bouwvlak zijn opgenomen. Ook een kuilplaat en voersilo staat niet op de verbeelding. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen.

Voorts wordt verwezen naar:

- artikel 3.5.2, waarbij het parkeren behorend bij het andere gebruik binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats dient te vinden.

Reclamant vindt dit een overbodig voorschrift omdat, als je een dienstverlenende neventak hebt, je geen bedrijf kan voeren.

- artikel 3.7.1., onder a. Reclamant vindt dit een overbodig voorschrift omdat het in strijd is met artikel 3.7.2. Het vergroten van het bouwvlak is namelijk ook vormaanpassing, wat ook altijd mogelijk moet zijn voor een normale bedrijfsvoering.

- artikel 5.2.5, onder d 1. Reclamant geeft aan dat een hoogte van minimaal 1,5 m nodig is voor omheiningen. Verwezen wordt ook naar de zienswijze op het nog geldende plan voor dit aspect.

Tot slot vraagt reclamant zich af of de minimale afstand van de mestbakken naar burgerwoningen is komen te vervallen omdat daarover niets meer in de regels staat.

### **Antwoord gemeente**

*Uitgangspunt is inderdaad dat alle bebouwing en (erf)verharding binnen het bestaande bouwvlak dient te worden gesitueerd. In het geldende bestemmingsplan is dit voor wat betreft de (erf)verharding niet vertaald in de regels. In het voorliggende plan is dit getracht te 'herstellen', waarbij binnen de agrarische bestemmingen in de bestemmingsomschrijving (lid 1) specifiek is opgenomen dat parkeerplaatsen en tuinen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Door het opnemen van deze zinsnede valt een groot deel van de bestaande tuinen en parkeerplaatsen bij agrarische bedrijven onder het overgangsrecht. Dit kan echter niet de bedoeling zijn. De zinsnede "met dien verstande dat parkeerplaatsen en tuinen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan" binnen de agrarische bestemmingen (artikel 3.1, onder k, artikel 4.1, onder j. en artikel 5.1 onder m.) zal worden verwijderd.*

*Dat de kuilplaat en voersilo niet op de verbeelding is aangegeven heeft te maken met het feit dat de topografische ondergrond die voor het opstellen van het bestemmingsplan wordt gebruikt, de Grootschalige Basiskaart Nederland GBKN), niet altijd even volledig is. Hoewel de meest actuele GBKN (2010) is gebruikt, staat dus niet altijd alle bebouwing op de kaart. Dit is ook niet erg omdat de ondergrond geen juridische status heeft en uitsluitend is bedoeld ter plaatsbepaling van de bestemmingen. Met andere woorden, de topografische ondergrond hoeft niet volledig actueel te zijn, zolang maar duidelijk is waar welke bestemming van toepassing is. De kuilplaat en voersilo dient echter wel binnen het aangeduide bouwvlak te liggen.*

*Artikel 3.5.2, onder 9 is opgenomen om er voor te zorgen dat er geen onevenredige belasting en negatieve uitstraling op het agrarisch gebied plaatsvindt. In de regel is er binnen de agrarische bouwvlakken genoeg ruimte om de agrarische nevenactiviteit tot uitvoer te brengen. Deze bepaling is ook in het nog geldende bestemmingsplan opgenomen. De gemeente onderschrijft de mening van reclamant niet.*

*De vormaanpassing van een agrarisch bouwvlak of de vergroting van een agrarisch bouwvlak is een wezenlijk verschil. Ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering kan het namelijk wenselijk zijn om*

*het bouwvlak te wijzigen, zonder dat deze vergroot hoeft te worden. Ook deze bepaling komt uit het nog geldende bestemmingsplan en is overgenomen.*

*Ten behoeve van de aanwezige natuurwaarden is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' de hoogte van erf- en perceelsafscheidings buiten het bouwvlak op maximaal 1,0 meter gesteld. Middels een afwijkmogelijkheid in artikel 5.3.4 wordt de mogelijkheid geboden om erfafscheidings op te richten met een hoogte van maximaal 1,5 m. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat de afscheidings moeten bestaan uit een constructie die niet onoverkomelijk is voor de passage van kleine zoogdieren en amfibieën. Met andere woorden, de hoogte van erfafscheidings tot 1,5 m wordt in het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt, maar er is ten behoeve van de reeds aanwezige natuurwaarden een extra toets aanwezig.*

*Wat betreft de regels voor het oprichten van een buitenrijbaan (via de algemene afwijkmogelijkheid) is aangesloten bij het regionale paardenbeleid van de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGv). In deze notitie zijn geen regels opgenomen met betrekking tot afstanden van mestbakken tot woningen van derden. Omdat in het geldende bestemmingsplan buitengebied hiervoor wel een regeling is opgenomen, heeft de gemeente beide regelingen nogmaals tegen het licht gehouden. Omdat mestbakken behorend bij bedrijfsmatige buitenrijbanen al getoetst worden via het milieuspoor (o.a. milieuvergunning) is er voor gekozen om uitsluitend de afstand van een mestopslag behorend bij een hobbymatige buitenrijbaan tot een woning van derden in het plan op te nemen. Hierbij is aangesloten bij de afstand uit het nu geldende bestemmingsplan. i.c. 25 meter. Artikel 31, onder i, wordt hierop aangevuld.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 25**

### **Reactie**

#### Huidige situatie

Het fruitteeltbedrijf / agrarisch bedrijf van reclamant met bijbehorende gronden heeft een agrarische bestemming en een agrarisch gebruik aangeduid als A (Agrarisch).

#### Voorgestelde bestemming ontwerpplan

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming AW-L (Agrarisch met waarden – Landschap) gekregen. Tevens rust op de gronden de aanduiding 'overig – landschapstype stroomgordel'.

#### Afweging

De aanduiding 'overig – landschapstype stroomgordel' betekent dat cliënt een omgevingsvergunning moet aanvragen voor diverse werkzaamheden op zijn grond. Niet alleen leidt dit tot onaanvaardbare kosten maar de procedure neemt ook veel tijd in beslag en staat open voor bezwaren van derden.



Reclamant is van mening dat de in de regels beschreven waarden op de percelen niet of nauwelijks aanwezig en herkenbaar zijn. Ook is niet duidelijk of de aan de bepaling van de betreffende waarden een grondige veldinventarisatie ten grondslag ligt. Reclamant is dan ook van oordeel dat zijn belangen worden geschaad door de gekozen bestemming en aanduiding.

#### Conclusie

Reclamant verzoekt de gemeente om de huidige bestemming Agrarisch te handhaven en binnen deze bestemming geen vergunningsplicht op te nemen voor het uitvoeren van andere werken.

#### **Antwoord gemeente**

*De gronden van reclamant hebben in het geldende plan de bestemming 'Agrarisch gebied' met de nadere aanduidingen 'openheid' (o) en 'reliëf' (r). Conform de systematiek van het bestemmingsplan uit 2009 kan alleen de combinatie 'Ao' voorkomen. Indien er een letter is toegevoegd, zoals 'r', dan geldt automatisch de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' (AL) of 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' (ALN). In dit kader zijn de gronden van reclamant vertaald naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Wat betreft de gevolgen die de aanduiding 'overig – landschapstype stroomgordel' met zich mee brengt wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.3 van deze 'Nota van zienswijzen'.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de omgevingsvergunningstabellen binnen de agrarische bestemmingen op onderdelen zijn aangepast. Zie hiervoor paragraaf 2.3 van deze 'Nota van Zienswijzen'.*

## **Zienswijze 26**

### **Reactie**

#### Huidige situatie

Reclamant is eigenaar van een agrarische bouwkaavel ter grootte van ca. 9300 m<sup>2</sup>, inclusief landbouwgronden. De gronden zijn in gebruik voor de teelt van Sedum. De opstallen zijn echter minder functioneel te gebruiken, mede i.v.m. de groei van het bedrijf.

Het perceel heeft een agrarische bestemming en een agrarisch gebruik aangeduid.

#### Bezwaar tegen voorontwerpplan

Reclamant heeft in het kader van het voorontwerpplan bezwaar gemaakt tegen de omvang van het bouwvlak. Inzake het verzoek van reclamant om het bouwvlak te vergroten heeft de Abc een negatief advies uitgebracht. Reclamant is het hiermee niet eens.

### Voorgestelde bestemming ontwerpplan

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende bouwperceel weer een omvang van 9300 m<sup>2</sup>, waartegen reclamant opnieuw bezwaar maakt.

### Afweging

De steeds groter wordende landbouwmachines eisen een bredere en hogere inrijdmogelijkheid van de gebouwen. De huidige bebouwing biedt deze mogelijkheid in onvoldoende mate.

Verder laat het bedrijf een groei zien in de teelt en kweek van Sedum, evenals in het aantal werknemers. Juist door deze groei moet er gebouwd worden voor de nabije toekomst en is een grotere bouwkvavel noodzakelijk.

### Conclusie

Reclamant verzoekt de gemeente om in het belang van het bedrijf het bouwblok te vergroten naar 15000 m<sup>2</sup>.

### **Antwoord gemeente**

*De opmerking van reclamant dat de omvang van het bouwvlak één op één is overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan is correct. Dit is namelijk ook een van de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingen betreffen vooral het herstellen van reeds geconstateerde omissies en het verwerken van de uitspraak Raad van State, alsmede het verwerken van nieuw beleid. Daar is in het geval van reclamant geen sprake van.*

*Daarbij heeft de agrarische beoordelingscommissie, zoals reclamant ook zelf aangeeft, reeds een negatief advies uitgebracht met betrekking tot het vergroten van het agrarisch bouwvlak. De commissie brengt als agrarisch deskundige veelvuldig advies uit voor de gemeente Bunnik inzake uitbreidingen van agrarische bedrijven. De gemeente twijfelt niet aan de deskundigheid van de commissie en neemt het advies in de regel over. Zo ook in het geval van reclamant. Een vergroting van het bouwvlak is daarom nu niet aan de orde.*

*Overigens bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak waarop reclamant in de toekomst en bij nieuwe feiten mogelijk een beroep kan doen, mits aan de gestelde voorwaarden voldaan wordt.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze 27**

Is ingetrokken en komt in zijn geheel te vervallen.

### **Zienswijze 28**

#### **Reactie**

#### Huidige situatie

De gronden, in eigendom van cliënt, hebben een agrarische bestemming en een agrarisch gebruik aangeduid als A (agrarisch).

### Voorgestelde situatie ontwerpplan

Deze gronden hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming AW-L (Agrarisch met waarden – Landschap) gekregen. Tevens rust op de gronden de aanduiding 'overig – landschapstype stroomgordel'.

### Afweging

De aanduiding 'overig – landschapstype stroomgordel' betekent dat cliënt een omgevingsvergunning moet aanvragen voor diverse werkzaamheden op zijn grond. Niet alleen leidt dit tot onaanvaardbare kosten maar de procedure neemt ook veel tijd in beslag en staat open voor bezwaren van derden.

Reclamant is van mening dat de in de regels beschreven waarden op de percelen niet of nauwelijks aanwezig en herkenbaar zijn. Ook is niet duidelijk of de aan de bepaling van de betreffende waarden een grondige veldinventarisatie ten grondslag ligt.

Reclamant is dan ook van mening dat zijn belangen worden geschaad door de gekozen bestemming en aanduiding.

Reclamant verzoekt de gemeente om de huidige bestemming Agrarisch te handhaven en binnen deze bestemming geen vergunningsplicht op te nemen voor het uitvoeren van andere werken.

### **Antwoord gemeente**

*De gronden van reclamant hebben in het geldende plan de bestemming 'Agrarisch gebied' met de nadere aanduidingen 'openheid' (o) en 'reliëf' (r). Conform de systematiek van het bestemmingsplan uit 2009 kan alleen de combinatie 'Ao' voorkomen. Indien er een letter is toegevoegd, zoals 'r', dan geldt automatisch de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' (AL) of 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' (ALN). In dit kader zijn de gronden van reclamant vertaald naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Wat betreft de gevolgen die de aanduiding 'overig – landschapstype stroomgordel' met zich mee brengt wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.3 van deze 'Nota van zienswijzen'.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de omgevingsvergunningtabellen binnen de agrarische bestemmingen op onderdelen zijn aangepast. Zie hiervoor paragraaf 2.3 van deze 'Nota van Zienswijzen'.*

## **Zienswijze 29**

### **Reactie**

Reclamant geeft een korte samenvatting van reeds gevoerde overleggen:

- Voor de ter visie legging van het voorontwerp Buitengebied: cliënt is eigenaar van het perceel Oostromsdijkje 7 te Werkhoven en heeft ter plaatse een bedrijf gevestigd waarvoor een milieuvergunning is verkregen.
- Op het moment van aankoop had het perceel een agrarische bestemming.
- Ter plaatse was echter een hoveniersbedrijf aanwezig middels een vrijstellingsprocedure.

- In het voorontwerpplan heeft het perceel de bestemming B 16 (Hovenier) gekregen.
- Het bestemmingsplan Buitengebied is hiermee onherroepelijk geworden.
- Feit is dat cliënt ter plaatse een Bouw & Montage bedrijf heeft zonder werkplaats. Ter plaatse is een kantoor aanwezig en vindt opslag plaats.

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is wederom de bedrijfsbestemming ' B (sb-6)' opgenomen met de nadere omschrijving 'hoveniersbedrijf'.

Bij het afwegen van de belangen in de toekomst, zal mede het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied leidend zijn.

Zowel het vigerende als het voorliggende bestemmingsplan, kent het college een autonome bevoegdheid toe om ter plaatse van een als 'niet-agrarische bedrijf' bestemd gebruik, een ander 'niet-agrarische bedrijfsgebruik' toe te laten. Dit voor zover het nieuwe bedrijfsmatige gebruik binnen een milieucategorie 1-2 valt.

Het gebruik van cliënt valt in een lagere milieucategorie dan het momenteel toelaatbare gebruik.

Reclamant heeft de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt. Verwezen wordt naar een visuele weergave in bijlage.

Toelichting op de tekening:

- Linkerzijde: huidige situatie en inrichting ter plaatse en visualisatie van het ontwerpbestemmingsplan.
- Rechterzijde: beoogde situatie en inrichting, en visualisatie van de aanpassing van het ontwerpplan.
- Aanpassing van de bestaande loods om gebruik mogelijk te maken. Loods is voorzien van asbesthoudende materialen. Om financiële economische redenen is vervanging van de loods nodig. Bij vervanging is een grotere goothoogte noodzakelijk om de bedrijfsmiddelen te stallen.

Aanvulling op de reeds gedane mondelinge toelichting:

- Cliënt wil de bedrijfsloods (groot 1000 m<sup>2</sup>) inrichting voor eigen agrarisch gebruik.
- De loods kan hierdoor weer een agrarische gebruiksfunctie krijgen.
- Hierdoor neemt het niet agrarisch bedrijfsgebruik in het buitengebied met 1000 m<sup>2</sup> af.
- Twee van de drie huidige inritten, inrichten als tuin.
- Derde inrit gecombineerd gebruiken voor de agrarische en de niet-agrarische bedrijfsfunctie.
- Het perceel, behoudens het woongedeelte, middels een groenstrook afscheiden van de omgeving.

Cliënt verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het te realiseren gewenst gebruik w.o.:

- verhoging van de toelaatbare goothoogte van 3 naar 5 meter;
- verhoging nokhoogte van 8 naar 9,5 meter;
- het maximale oppervlak aan gebouwen binnen de resterende bedrijfsbestemming zou gereduceerd kunnen worden.

Aanvullende aandachtspunten:

Het eigendom van cliënt heeft de medebestemming van Waarde-archeologie-2 gekregen. Cliënt is van mening dat dit een niet te rechtvaardige verzwaaring is waarvoor geen dringende redenen aanwezig zijn.

Het huidige bouwblok van cliënt is reeds meerdere keren door aanpassing en/of veranderingen verstoord.

Cliënt verzoekt om een blok, waarin zijn bebouwing ligt, de voormalige agrarische bebouwing lag, en zijn huidige bedrijfsbestemming ligt, uit te zonderen van deze medebestemming.

### **Antwoord gemeente**

*De opmerking van reclamant dat vergeleken met het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 wederom de bestemming 'Bedrijf', met de nadere omschrijving 'hoveniersbedrijf' is opgenomen, is correct. Dit is namelijk ook een van de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingen betreffen vooral het herstellen van reeds geconstateerde omissies en het verwerken van de uitspraak Raad van State is, alsmede het verwerken van nieuw beleid. Daar is in het geval van reclamant geen sprake van.*

*In het 'Startdocument 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied', dat als bijlage bij de plantoelichting van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd, is al uitgebreid ingegaan op het verzoek reclamant om het gebruik te wijzigen.*

*Daarin heeft de gemeente ook aangegeven dat reclamant destijds bewust gekozen heeft voor het opstarten van een bedrijf dat strijdig was met het geldende bestemmingsplan, omdat reclamant nimmer bij de gemeente heeft geïnformeerd of zijn bedrijf op deze locatie wel is toegestaan.*

*Door zich niet kenbaar te maken bij de gemeente is de gemeente uitgegaan van het bij haar bekende gebruik en heeft dat, conform het bestuursrecht, positief bestemd.*

*Het beleid van de gemeente is erop gericht om geen bedrijven toe te laten, zoals aannemersbedrijven, die niet gerelateerd zijn aan het buitengebied. Deze bedrijven dienen zich te vestigen op een bedrijventerrein.*

*Het feit dat reclamant een verplichte melding heeft gedaan bij de milieudienst betekent dat er vanuit milieuopzicht geen bezwaren zijn. Dit houdt echter geen goedkeuring in van het bedrijf in planologische zin.*

*Het standpunt van de gemeente is in deze niet gewijzigd.*

*Overigens staat het reclamant vrij om een verzoek in te dienen voor een ander soort bedrijf, waarbij gebruik kan worden gemaakt van artikel 6.5 van de planregels (afwijken van de gebruiksregels), en de daarbij behorende voorwaarden.*

*Wat betreft het aspect archeologie wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 van deze 'Nota van zienswijze'.*

*De zienswijze leidt (voor wat betreft het aspect archeologie) tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 30**

### **Reactie**

Reclamanten kunnen in grote lijnen in stemmen met het ontwerpplan en de wijzigingen t.o.v. het plan uit 2009 als verbeteringen beschouwen. Ondanks eerder gemaakte opmerkingen, welke hebben geleid tot aanpassingen van het plan, maken reclamanten bezwaar op een aantal punten.

#### Horeca in bos Nieuw Wulven

Staatsbosbeheer is voornemens een horecavoorziening te realiseren in het bos Nieuw Wulven.

Het ontwerpplan maakt realisering hiervan niet mogelijk, noch in de bestemming Bos – Multifunctioneel (art. 9), nog in de algemene wijzigingsbevoegdheden (art. 32).

Reclamanten verzoeken om opname van een regeling die realisering van een horecagelegenheid mogelijk maakt.

#### Recreatie en evenementen op Castellumterrein

Het is de bedoeling dat dit terrein deels wordt ingericht als recreatieterrein, waarbij ook evenementen gehouden kunnen worden. Een deel van het terrein zal meer een natuurlijke inrichting krijgen. De gronden zullen worden overgedragen aan Staatsbosbeheer.

Het terrein heeft in het ontwerpplan een agrarische bestemming met de aanduiding Ecologische hoofdstructuur. Deze bestemming staat de gewenste recreatieve ontwikkelingen in de weg. Reclamanten verzoeken het plan op dit punt aan te passen door bijv. een toevoeging aan de algemene wijzigingsbevoegdheden in art. 32.

#### Landschappelijke inpassing

Reclamanten pleiten ervoor om bij alle relevante afwijkingsmogelijkheden een goede landschappelijke inpassing voor te schrijven. Om deze goed te kunnen beoordelen zou het opstellen van een inrichtingsplan of beeldkwaliteitsplan verplicht moeten zijn.

Reclamanten constateren dat er afwijkingsbevoegdheden zijn waar een landschappelijke inpassing van belang is en ook bereikt kan worden. Ook komen de regels niet altijd overeen. Het gaat daarbij om het volgende:

- Art. 3.3.1.c, art. 4.3.1.c, art. 5.3.1.c: tekst aanvullen met *'waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse'*.
- Art. 3.3.3.e, art. 4.3.3.e, art. 5.3.3.e: tekst aanvullen met *'waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse'*.
- Art. 3.5.1.a, art. 4.5.1.a, art. 5.5.1.a: tekst vervangen door *'uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met*

- beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse*. Argument: in het ontwerp wordt slechts een 'redelijke inpassing' gevraagd. Los van de vraag wat redelijk is, moet de inpassing gewoon goed zijn.
- Art. 3.7.1, art. 4.7.1, art. 5.7.1: de volgende tekst toevoegen '*uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse*'. Reclamanten zien niet in waarom bij uitbreiding van een bouwvlak wel een goede landschappelijke inpassing wordt voorgeschreven en bij wijziging van de vorm niet.
  - Art. 6.6: tekst toevoegen '*uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse*'.
  - Art. 7.1.3.b: tekst vervangen door '*uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse*'.
  - Art. 11.4: tekst toevoegen '*uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse*'.
  - Art. 19.3.1.g: tekst aanvullen met '*waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse*'.

#### Relatie met het Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied 2010+

In het vooroverleg is er op aangedrongen in de regels een koppeling te maken tussen het toetsen van plannen voor wat betreft de landschappelijke inpassing aan het BKP Kromme Rijngebied 2010+. In de Nota vooroverleg wordt hier niet op ingegaan.

Omdat onduidelijk blijft waaraan nieuwe ontwikkelingen in het kader van het bestemmingsplan getoetst worden, pleiten reclamanten ervoor de koppeling met het beeldkwaliteitsplan in de regels op te nemen.

#### **Antwoord gemeente**

##### Ad. Horeca in bos Nieuw Wulven

*De gemeente neemt kennis van de wens van reclamant om een horecavoorziening te realiseren in het bos Nieuw Wulven.*

*Het is inderdaad correct dat in het bestemmingsplan geen mogelijkheid is opgenomen om in de bestemming 'Bos-Multifunctioneel', noch in de algemene wijzigingsbevoegdheden, een horecavoorziening op te richten.*

*Reden is dat in voorliggend bestemmingsplan vooral reeds geconstateerde omissies hersteld worden, de uitspraak Raad van State verwerkt wordt, alsmede het verwerken van nieuw beleid het uitgangspunt is. Het verzoek van reclamant valt niet binnen één van deze categorieën.*

*Bovendien heeft het verzoek voor een horecavoorziening specifiek betrekking op gronden in het bos Nieuw Wulven, terwijl de door reclamant voorgestelde aanpassing tot gevolg heeft dat ook op andere*

gronden met de bestemming 'Bos-Multifunctioneel' een horecavoorziening opgericht kan worden. Dit is ongewenst.

Omdat de plannen voor de horecavoorziening ook nog niet (ver genoeg) zijn uitgewerkt, voert het in dit kader te ver om hiervoor een mogelijkheid in het plan op te nemen.

De gemeente is evenwel bereid om in goed overleg het verzoek in behandeling te nemen, alleen zal de planologische procedure middels een 'eigen traject' tot stand gebracht moeten worden waarbij overigens afstemming met de gemeente Houten plaats zal moeten vinden.

#### Ad. Recreatie en evenementen op Castellumterrein

Het verzoek om een recreatieterrein op het op het Castellumterrein is min of meer vergelijkbaar met het voorgaande verzoek. Ook dit past niet binnen het karakter van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 en ook hiervoor zijn de plannen nog niet concreet genoeg om dit in het bestemmingsplan op te nemen. Bovendien is dit verzoek ook aan de orde geweest bij het recent vastgestelde bestemmingsplan Fort bij Vechten. Geconcludeerd is dat een dergelijke functiewijziging ook consequenties heeft voor het aantal verkeersbewegingen, parkeerplaatsen, etc., en hinder / overlast geeft voor omwonenden. Teneinde hiervoor een zorgvuldige afweging te maken zal eveneens een separate planologische procedure opgestart moeten worden waarbij tevens met de omwonenden in overleg getreden moet worden.

#### Ad. Landschappelijke inpassing

De door reclamant voorgestelde tekstvoorstellen die betrekking hebben op een aangepaste formulering van de landschappelijke inpassing worden aangepast (aandachtstreefje 1,2,3, 6 en 8). Op deze wijze ontstaat een eenduidige voorwaarde bij de landschappelijke inpassing.

De overige voorstellen (aandachtstreefje 4,5 en 7) hebben betrekking op een toevoeging, c.q. nadere voorwaarde bij een reeds toegestane afwijkingsbevoegdheid en betekent derhalve een extra verplichting ten opzichte van het geldende plan. Dit is niet in lijn met de uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied en zal niet worden overgenomen.

#### Ad. Relatie met het Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied 2010+

In de toelichting is reeds aangegeven dat het college van gemeente Bunnik het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ heeft vastgesteld. Het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ fungeert daarmee als een aanvulling de reeds vastgestelde (reguliere) welstandsnota van de gemeente Bunnik.

Het spreekt daarmee voor zich dat als er een plan getoetst wordt op beeldkwaliteit (en landschappelijke inpassing), de vastgestelde beleidsnota's als toetsingskader fungeren. Het specifiek benoemen van het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ in de regels wordt derhalve niet nodig geacht, temeer omdat binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) de kans bestaat dat het beeldkwaliteitsplan wordt herzien. Uitgangspunt voor de gemeente is en blijft het toetsen van bouwaanvragen aan het meest actuele beleid.



*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 31**

### **Reactie**

Reclamant heeft een bedrijf dat zich richt op het produceren en verhandelen van vegetatiematten en overige materialen t.b.v. groene daken en groene gevels. Het bedrijf is momenteel nog gevestigd te Odijk.

Reclamant is met de gemeente in onderhandeling over de aankoop van een perceel op het voormalige MOB-terrein aan de Burgweg. Dit perceel heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Bedrijf – Agrarische Dienstverlening'. Cliënt vreest dat de omschrijving van deze bestemming niet alle werkzaamheden van het bedrijf omvat. Door de sedumteelt alleen toe te staan in de vorm van een agrarisch bedrijf, is verkoop, opslag en levering van de producten van cliënt niet toegestaan.

De producten van het bedrijf worden vrijwel niet verkocht aan agrarische bedrijven, waardoor de activiteiten niet onder agrarische dienstverlening vallen.

Hiermee zijn de verkoop van de vegetatiematten, de opslag van de substraten en drainagematerialen, activiteiten die niet zijn toegestaan op de locatie terwijl deze voor de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.

Tevens heeft cliënte geconstateerd dat de gronden welke zijn bestemd als 'agrarisch', 'agrarisch met waarden – landschap' en agrarische met waarden – natuur en landschap' de mogelijkheid bieden voor sedumteelt. Cliënt teelt echter ook andere soorten planten en bloemen voor de groende daken en gevels.

Reclamant verzoekt om de volgende wijzigingen:

- Wijzigen 'sedumteelt' in: *produceren en verhandelen van vegetatiematten en overige materialen t.b.v. van groene daken en gevels.*
- Vervangen van 'sedumteeltbedrijf' door: *bedrijf dat zich richt op het produceren en verhandelen van vegetatiematten en overige materialen t.b.v. groene daken en gevels.*

Ook dient opslag plaats te kunnen vinden van de substraten en drainage materialen. Omdat de bedrijfsvoering niet gevat kan worden onder agrarische dienstverlening, is op- en overslag niet toegestaan.

Dit kan mogelijk worden gemaakt door aan de bestemmingsomschrijving op- en overslag etc. de volgende zinsnede toe te voegen: *en een bedrijf dat zich richt op het produceren en verhandelen van vegetatiematten en overige materialen t.b.v. groene daken en gevels.*

Reclamant verzoekt het plan aan te passen zodat bedrijfsvoering verzekerd is voor nu en de toekomst.

### **Antwoord gemeente**

*In ogenschouw moet worden genomen dat een sedumteeltbedrijf, naast dat deze binnen de bestemming 'Bedrijf-Agrarische dienstverlening' is toegestaan, ook binnen de agrarische bestemmingen mogelijk is. Door een definitie voor een sedumteeltbedrijf op te nemen, zoals reclamant voorstelt, waarbinnen ook het verhandelen van vegetatiematten en overige materialen t.b.v. groene daken en gevels zonder meer wordt toegestaan, betekent dat dergelijke activiteiten ook elders binnen het buitengebied van Bunnik gerealiseerd kunnen worden. Vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt is dit een ongewenste ontwikkeling. Specifiek binnen de bestemming 'Bedrijf-Agrarische dienstverlening' kan echter wel een op maat toegesneden regeling worden opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is hierop reeds in de bestemmingsomschrijving aangegeven dat, naast agrarische dienstverlening, ook grondgebonden agrarische bedrijvigheid in de vorm van een sedumteeltbedrijf is toegestaan. In dit kader is de gemeente van mening dat een aan sedumteelt verwant bedrijf dat zich richt op het produceren van vegetatiematten en overige materialen ten behoeve van groene daken en gevels in ruimtelijk en functioneel opzicht op het voormalige MOB-terrein is in te passen. Daarbij is de op- en overslag van hulp- en grondstoffen ten behoeve van dergelijke bedrijfsactiviteiten ook toegestaan. Artikel 7.1, onder b en c zullen hierop worden aangevuld. Het toestaan van een handelsbedrijf in vegetatiematten, groendakproducten en groenegevelproducten, zoals reclamant aangeeft, voert in dit kader te ver en past niet binnen de oorspronkelijke (beleids)kaders om op het voormalige MOB-terrein bedrijvigheid in de vorm van agrarische dienstverlening toe te staan. Daarbij wordt opgemerkt dat conform artikel 7.4.2 wel ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan aan landbouw gelieerde bedrijvigheid onder voorwaarden is toegestaan. Zo mogen de nevenactiviteiten uit maximaal 30% van de totale werkzaamheden bestaan en dient de nevenactiviteit in bestaande gebouwen plaats te vinden (tot een maximale oppervlakte van 25% van die gebouwen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte in elk geval niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen).*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze 32**

#### **Reactie**

Reclamant constateert dat op een aantal punten sprake is van een verslechtering voor de agrarische sector t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Tevens wordt niet in alle opzichten gehoor gegeven aan de uitspraak van de RvS inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

#### Veldschuren

Het oprichten van veldschuren is niet meer mogelijk, uitsluitend de bestaande veldschuren worden positief bestemd.

### Afwijken van de bouwregels

De RvS heeft het beroep van LTO Noord gegrond verklaard voor wat betreft de bouwhoogten van de koelcellen bij fruitteeltbedrijven. Reclamant vindt het onjuist om vervolgens allerlei voorwaarden te verbinden aan de bouw van betreffende koelcellen, zoals opgenomen in de regels. Reclamant verzoekt de nadere eisen te schrappen.

### Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het ontwerpplan heeft nog geen rekening gehouden met het 'Akkoord van Utrecht'. Dit Akkoord, waarin de EHS flink is ingedikt, krijgt zijn doorvertaling in de provinciale structuurvisie. Reclamant verzoekt de ingedikte EHS als uitgangspunt te hanteren voor het nieuwe bestemmingsplan.

### Gebiedsaanduidingen

Reclamant constateert dat de gebiedsaanduidingen te grofmazig zijn aangeduid. Dit kan voor de betreffende grondgebruiker grote nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. Reclamant verwijst hiervoor naar de voor de verschillende gebiedsaanduidingen geldende regels.

### Bouwwerken voor mestopslag en sleufsilo's

Reclamant is van mening dat bouwwerken voor mestopslag en sleufsilo's ook direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd moeten kunnen worden.

### Specifieke gebruiksregels met betrekking tot de fruitteelt

In de regels is opgenomen dat de aanplant van fruitbomen vanwege de spuitzone niet is toegestaan binnen 50 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie. Reclamant is het hier niet mee eens en is van mening dat de aanplant van fruitbomen niet onmogelijk moet worden gemaakt voor percelen waarop planologisch fruitteelt is toegestaan.

### Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Reclamant constateert dat het schema verwarring schept met de in de regels opgenomen bouwregels.

### Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten

Betreffende detailhandel is in de regels beperkt tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en uitsluitend binnen bestaande gebouwen.

Reclamant is van mening dat dit te beperkt is en pleit voor een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Tevens moet een tijdelijk verkoopstalletje buiten de gebouwen mogelijk zijn.

### Huisvesting seizoenarbeiders

Reclamant is van mening dat het aantal van 10 werknemers te beperkt is. Daarnaast acht reclamant het raadzaam om voorwaarden m.b.t. de huisvesting van seizoenarbeiders vast te leggen in een beleidsnota en niet in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beleidsnota opgesteld door de gemeente Houten.

#### Meerdere woningen in een boerderij

Reclamant is van mening dat voor bestaande agrarische boerderijen de mogelijkheid moet worden geboden om in pandig of aangebouwd een extra woning te realiseren.

#### Archeologie

De Archeologische medebestemming is in het voorliggend plan aanmerkelijk verzwakt.

In de 'archeologie' regels wordt gesproken over een periode van 24 maanden dat de uitzonderingsbepalingen niet zouden gelden. In het vigerend plan is deze periode niet opgenomen.

Reclamant verzoekt deze verzwaring ongedaan te maken.

Te grote gebieden zijn aangewezen als archeologisch waardevol. Reclamant is van mening dat uitsluitend die percelen met een archeologische medebestemming belast moeten worden, waarvan bekend is dat daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

De hoge kosten voor een archeologisch onderzoek moeten ook niet voor rekening van de grondeigenaar komen, de overheid moet hierin een financiële bijdrage moet leveren.

Agrarische bouwvlakken waarbinnen al diepe grondbewerkingen hebben plaatsgevonden waardoor de archeologische waarden verstoord zijn, moeten worden uitgezonderd van de archeologische medebestemming.

Dit is ook het geval op percelen waarop fruitteelt aanwezig is.

Reclamant vindt het onnodig om verboden op te nemen voor activiteiten waarvan bekend is dat hierbij geen diepe grondbewerkingen zullen plaatsvinden.

#### ***Antwoord gemeente***

##### *Ad. Veldschuren*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 16.*

##### *Ad. Afwijken van de bouwregels*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

##### *Ad. Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

##### *Ad. Gebiedsaanduidingen*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.3.*

##### *Ad. Bouwwerken voor mestopslag en sleufsilo's*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 16.*

##### *Ad. Specifieke gebruiksregels m.b.t. de fruitteelt*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

Ad. Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.

Ad. Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streek eigen producten  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.

Ad. Huisvesting seizoensarbeiders  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.

Ad. Meerdere woningen in een boerderij  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.

Ad. Archeologie  
Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze 33**

#### **Reactie**

Reclamant is eigenaar van een agrarisch bedrijf te Bunnik en heeft navolgende opmerkingen.

#### 1. Archeologische verwachtingswaarde op bouwkaavel

Op de betreffende bouwkaavel hebben de afgelopen decennia meerdere grootschalige graafwerkzaamheden plaatsgevonden. Hierbij zijn nooit vondsten gedaan en is door de bodemverstoringen in het verleden geen sprake van goede conserveringsomstandigheden. Reclamant verzoekt de hoge archeologische verwachtingswaarde op de kavel te verwijderen.

#### 2. Archeologische verwachtingswaarde op grond

Reclamant merkt op dat archeologie een duidelijk voorbeeld is van totaal verschillende opnamen in dit bestemmingsplan vergeleken met het plan uit 2009.

Reclamant geeft aan dat het allemaal gronden betreffen die in het verleden en/of op dit moment in gebruik zijn of geweest voor de fruitteelt. Bij de aanplant van de bomen is dusdanig grondwerk geweest dat de bodem verstoord is. Vondsten zijn nooit gedaan en er is door de bodemverstoringen in het verleden geen sprake van goede conserveringsomstandigheden. Reclamant verzoekt de hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde op de gronden te verwijderen.

#### 3. Vloeroppervlakte verkoop en eigen streekproducten

##### *3.1 Maximum vloeroppervlakte detailhandel*

In de regels staat omschreven dat het max. vloeroppervlakte voor betreffende detailhandel 70 m<sup>2</sup>. Tijdens overleg met maatschappelijke organisaties uit Bunnik, is aangegeven dat 150 m<sup>2</sup> beter past. In het eerste concept bestemmingsplan was dit ook zo overgenomen. In het ontwerpplan is dit weer

teruggezet. Reclamant verzoekt de vloeroppervlakte te verhogen naar 150 m<sup>2</sup>.

*3.2 Afwijken van de gebruiksregels voor ondergeschikte nevenactiviteiten.*  
In de regels is een mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van het eerder bepaalde m.b.t. ondergeschikte nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf. Reclamant verzoekt ook om opname van uitbreidingsmogelijkheden m.b.t. het maximum vloeroppervlak voor boerderijwinkels.

**Antwoord gemeente**

Ad. 1 en 2

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2. In aanvulling daarop wordt vermeld dat in de buurt van het bedrijf van reclamant in het verleden zeer veel archeologische vondsten zijn gedaan. Ook binnen een bouwkaavel zijn vondsten mogelijk als niet de gehele bouwkaavel tot op grote diepte is geroerd. Als kan worden aangetoond dat dit wel het geval is, kan de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding worden verwijderd. Hiertoe is in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.*

*Omdat de gemeente zich kan vinden in het argument dat reeds geroerde gronden niet onderzocht hoeven te worden, en dit derhalve ook bij de vergunningaanvraag inzichtelijk moet zijn en beoordeeld dient te worden, zal de gemeente in de uitzonderingsbepalingen van de archeologische dubbelbestemmingen opnemen dat de vergunningplicht (i.c. archeologisch onderzoek) niet van toepassing is wanneer kan worden aangetoond dat de waardevolle archeologische laag al is geroerd. Bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag (de gemeente) wel advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.*

Ad. 3.1

*De omvang voor detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten is in het ontwerpbestemmingsplan conform het bestemmingsplan Buitengebied 2009 gesteld op 70 m<sup>2</sup> en is uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan. De gemeente heeft deze maatvoering, mede gezien de ervaringen uit het werkveld, nog eens nader beschouwd en geconcludeerd dat een beperkte uitbreiding van het aantal vierkantenmeters detailhandel aansluit bij de noodzakelijke verbreding van de functionaliteit van het buitengebied, zonder dat dit ten koste gaat van de overige bestemmingen. Hierop wordt in de agrarische bestemmingen de omvang voor detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten gesteld op 100 m<sup>2</sup>. Een groter oppervlakte kan leiden tot volledig zelfstandige detailhandelsvestigingen, hetgeen niet gewenst is in het buitengebied. Overigens telt het aantal vierkantemeters voor bijvoorbeeld opslag en de inpak- en sorteerafdeling ten behoeve van de verkoop van ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten niet mee bij het bepalen van de maximale omvang.*

Ad. 3.2

*De mogelijkheid voor een boerderijwinkel (voor de verkoop van eigen en streekproducten) is binnen de agrarische bestemmingen zonder meer mogelijk gemaakt. Zoals reeds aangegeven wordt de omvang daarbij gesteld op 100 m<sup>2</sup>.*

*De door reclamant aangehaalde mogelijkheid om middels afwijking andere ondergeschikte nevenactiviteiten toe te staan, waaraan vervolgens een maximum vloeroppervlakte is gekoppeld, heeft te maken met het feit dat dergelijke functies niet 'bij recht' (zonder meer) zijn toegestaan.*

*Deze regeling is één op één overgenomen van het geldende en wordt derhalve niet aangepast, c.q. uitgebreid, met een afwijkingsmogelijkheid voor een grotere omvang van ondergeschikte detailhandel.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze 34**

#### **Reactie**

Zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze nr. 33

#### ***Antwoord gemeente***

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 33.*

### **Zienswijze 35**

#### **Reactie**

Gelijk als zienswijze nr. 14, waarnaar wordt verwezen, met uitzondering van het voorstel van reclamant onder aspect D waarin voorgesteld wordt om de bestaande bouwpercelen te verkleinen. Ook zijn andere foto's toegevoegd.

#### ***Antwoord gemeente***

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 14.*

### **Zienswijze 36**

#### **Reactie**

Gelijk als zienswijze nr. 14, waarnaar wordt verwezen, met uitzondering van het voorstel van reclamant onder aspect D waarin voorgesteld wordt om de bestaande bouwpercelen te verkleinen. Ook zijn andere foto's toegevoegd.

#### ***Antwoord gemeente***

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 14.*

## **Zienswijze 37**

### **Reactie**

Gelijk als zienswijze nr. 16, waarnaar wordt verwezen, met uitzondering van het voorstel van reclamant onder aspect D waarin voorgesteld wordt om de bestaande bouwpercelen te verkleinen. Ook zijn andere foto's toegevoegd.

### ***Antwoord gemeente***

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 14.*

## **Zienswijze 38**

### **Reactie**

Zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze nr. 33

### ***Antwoord gemeente***

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 33.*

## **Zienswijze 39**

### **Reactie**

Reclamant spreekt waardering uit voor de constructieve wijze waarop het plan tot stand is gekomen.

Reclamant heeft echter nog navolgende opmerkingen:

- De legalisering van de illegaal gebouwde opslagloods op de golfbaan De Brakel is ongewenst. De opslagloods ligt in een gebied met gevoelige landschaps- en natuurwaarden. Voor de bouw van een dergelijke voorziening was al ruimte ingeruimd op een andere locatie.
- Er zijn diverse aanleidingen om de ecologische verbindingen langs de Kromme Rijn en tussen Wulpenhorst en de Nienhof en richting Oostbroek, positief te bestemmen. Deze dragen bij aan een hoogwaardig landschap in de regio.
- Agrarische bouwpercelen van twee hectare zijn te groot voor de schaal van het Kromme Rijngebied. Anderhalve hectare is genoeg.

### ***Antwoord gemeente***

*De gemeente is verheugd te horen dat reclamant te spreken is over de constructieve waarop het plan tot stand is gekomen.*

*Wat betreft de golfbaan de Brakel is de gemeente er zich van bewust dat deze functie in een gebied is gesitueerd met belangrijke ecologische en landschappelijke waarden.*

*Desalniettemin is besloten om tegemoet te komen aan het verzoek van de golfbaan om een loods op te richten.*

*Het feit dat op de beoogde locatie van de nieuwe loods een noodloods aanwezig is die ontmanteld zal worden, zodat ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt kan worden, speelt hierbij een belangrijke rol.*

*Bovendien is de gemeente van mening dat de bereikbaarheid vanaf de Koelaan de locatie van de loods acceptabel maakt. De aan- en afvoer vanaf deze weg vindt immers plaats via een bestaand pad waardoor de aantasting van de natuur- en landschapswaarden op de golfbaan zelf*



*beperkt wordt. In dit kader wordt ook verwezen de 'Nota Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro' (bijlage 6) waarin een uitgebreide toelichting op dit aspect is gegeven.*

*De gemeente is zich bewust van het feit van de natuurwaarden en bijbehorende ecologische verbindingen in het gebied langs de Kromme Rijn.*

*Gezien het feit dat een groot deel van de gronden langs de Kromme Rijn in het bestemmingplan zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden-Natuur en landschap' en derhalve de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden (in)direct mogelijk wordt gemaakt, is de gemeente van oordeel dat het aspect natuur voldoende tot zijn recht komt.*

*Bovendien zijn de 'vastgestelde' ecologische verbindingzones, die in de Structuurvisie van de provincie (streekplan) zijn aangeduid als nieuwe natuur, middels de aanduiding 'overig-ecologische hoofdstructuur' in het bestemmingsplan opgenomen. Hieraan is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld naar de bestemming 'Natuur'. Omdat dit een bevoegdheid is, hoeft deze niet geëffectueerd te worden. Bovendien geldt als voorwaarde voor de wijziging dat de gronden moeten zijn verworven ten behoeve van natuurontwikkeling, danwel dat de huidige eigenaar wijziging naar natuur wenst.*

*De omvang van agrarische bouwpercelen waarnaar reclamant verwijst, heeft betrekking op de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid het agrarisch bouwvlak te vergroten tot 2 ha. Deze mogelijkheid betreft en resultante van de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied (2009) en is overgenomen. Ook de Raad van State heeft geoordeeld dat het niet aannemelijk is dat, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden moet worden gevreesd.*

*Met andere woorden, deze wijzigingsmogelijkheid heeft rechtskracht en is acceptabel vanuit natuur en landschap. De gemeente ziet dan ook geen reden om deze mogelijkheid uit het plan te halen. De gemeente is zich wel van bewust van de maatschappelijke discussie omtrent grote bouwpercelen. Om deze reden is in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen een wijziging van het agrarisch bouwperceel naar 1,5 ha. en wijziging naar 2,0 ha. Aan laatst genoemde mogelijkheid zijn nadere aanvullende voorwaarden verbonden, zoals het investeren in natuur en landschap.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 40**

### **Reactie**

De maximale goothoogte gebouwen van 3 meter in de bestemmingsomschrijving Bedrijf specifieke vorm van bedrijf is onjuist. De huidige bebouwing heeft al een goothoogte van ca. 4,5 meter. Reclamant verzoekt om aanpassing.

### **Antwoord gemeente**

*Naar aanleiding van een nadere bestudering van het gebouw blijkt inderdaad dat de huidige goothoogte op ca. 4,5 meter ligt. De tabel in artikel 6.1, onder a. wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 21' daarop aangepast.*

*De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 41**

### **Reactie**

Reclamant constateert het volgende:

- Er zijn een aantal veranderingen in het ontwerp bestemmingsplan aangebracht welke negatieve gevolgen hebben voor reclamant.
- Ondanks de toezegging dat geen verzwaringen zouden worden opgenomen, is er op een aantal punten wel degelijk sprake van een verslechtering.
- Er wordt niet in alle opzichten gehoor gegeven aan de uitspraak van de RvS inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Reclamant maakt bezwaar om de volgende redenen.

### Gebiedsaanduidingen

Reclamant constateert dat de gebiedsaanduidingen te grofmazig zijn aangeduid. Dit kan voor de betreffende grondgebruiker grote nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering.

Reclamant verwijst hiervoor naar de voor de verschillende gebiedsaanduidingen geldende regels.

### Kleinschalige bedrijvigheid

Een aantal vormen van kleinschalige bedrijvigheid is zeer specifiek en gedetailleerd opgenomen, in tegenstelling tot het oude bestemmingsplan. Andere kleinschalige bedrijvigheid is niet langer mogelijk. Reclamant verzoekt hiervoor ruimte te maken in het plan.

### Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten

Betreffende detailhandel is in de regels beperkt tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en uitsluitend binnen bestaande gebouwen.

Reclamant is van mening dat dit te beperkt is en pleit voor een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Tevens moet een tijdelijk verkoopstalletje buiten de gebouwen mogelijk zijn.

Reclamant merkt op dat Fort bij Vechten zeer veel m<sup>2</sup> horeca maar ook detailhandel (meer dan 200 m<sup>2</sup>) heeft gekregen. Vraag is of het de bedoeling is de bestaande plattelandswinkel te laten verdwijnen zodat Fort bij Vechten hier meer voordeel behaalt.

### Ondergeschikte horeca

Het aantal m<sup>2</sup> voor de ondergeschikte horeca is erg beperkt. Reclamant verzoekt hierin een heroverweging te maken.

#### Bouwwerken voor mestopslag en sleufsilos

Reclamant is van mening dat bouwwerken voor mestopslag en sleufsilos ook direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd moeten kunnen worden.

#### Meerdere woningen in een boerderij

Reclamant is van mening dat voor bestaande agrarische boerderijen de mogelijkheid moet worden geboden om in pandig of aangebouwd een extra agrarische of dienst woning te realiseren.

#### Archeologie

Reclamant merkt op dat de nummering van de archeologische waarden op de archeologische beleidskaart van plannen verschillen wat verwarrend is. Reclamant pleit er voor de aanduidingen synchroon te laten lopen.

Te grote gebieden zijn aangewezen als archeologisch waardevol. Alle percelen van reclamant worden nu als zodanig bestemd waarbij enkele gebieden een extra 'zware' waarde hebben gekregen. Deze verzekering leidt tot schade voor reclamant. De percelen zijn enkele jaren geleden uitgebreid onderzocht en ook in het vorige bestemmingsplan waren de aanduidingen archeologie anders en preciezer. Reclamant verzoekt om uitleg en om de archeologische waarde ongewijzigd t.o.v. het vorige plan vast te stellen.

Reclamant is tevens van mening dat de hoge kosten voor een archeologisch onderzoek niet voor rekening van de grondeigenaar moeten komen, de overheid moet hierin een financiële bijdrage moet leveren.

Reclamant is van mening dat uitsluitend die percelen met een archeologische medebestemming belast moeten worden waarvan bekend is dat ook daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

Agrarische bouwvlakken waarbinnen al diepe grondbewerkingen hebben plaatsgevonden waardoor de archeologische waarden verstoord zijn, moeten worden uitgezonderd van de archeologische medebestemming.

Reclamant vindt het onnodig om verboden op te nemen voor activiteiten waarvan bekend is dat hierbij geen diepe grondbewerkingen zullen plaatsvinden.

#### Tot slot

Door de nieuwe zeer beperkende regels zullen veel bestaande situaties flink afwijken van het nieuwe ontwerpplan. Reclamant verzoekt om een bevestiging dat alle huidige bestaande afwijkingen t.o.v. het nieuwe ontwerpplan zullen worden gedoogd.

#### ***Antwoord gemeente***

##### *Ad. Gebiedsaanduidingen*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.3.*

##### *Ad. Kleinschalige bedrijvigheid*

*Niet duidelijk is welke regeling reclamant bedoelt.*

*Er is in zowel het bestemmingplan Buitengebied 2009, alsook in het voorliggende bestemmingsplan, een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor ondergeschikte nevenactiviteiten. Hieraan is vervolgens een maximum vloeroppervlakte aan gekoppeld.*

*Bovendien is er reeds een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder diverse vooraarden de agrarische bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Daarbij is specifiek aangegeven naar welke vormen van bedrijvigheid gewijzigd kan worden en is tevens een maximum vloeroppervlakte per functie aangegeven. Ook deze mogelijkheid is één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is derhalve van mening dat er geen beperking van bestaande 'rechten' en/of mogelijkheden aan de orde is voor wat betreft het aspect kleinschalige bedrijvigheid.*

*Ad. Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten*

*De omvang voor detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten is in het ontwerpbestemmingsplan conform het bestemmingsplan Buitengebied 2009 gesteld op 70 m<sup>2</sup> en is uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan. De gemeente heeft deze maatvoering, mede gezien de ervaringen uit het werkveld, nog eens nader beschouwd en geconcludeerd dat een beperkte uitbreiding van het aantal vierkantenmeters detailhandel aansluit bij de noodzakelijke verbreding van de functionaliteit van het buitengebied, zonder dat dit ten koste gaat van de overige bestemmingen. Hierop wordt in de agrarische bestemmingen de omvang voor detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten gesteld op 100 m<sup>2</sup>. Een groter oppervlakte kan leiden tot volledig zelfstandige detailhandelsvestigingen, hetgeen niet gewenst is in het buitengebied. Overigens telt het aantal vierkantemeters voor bijvoorbeeld opslag en de inpak- en sorteerafdeling ten behoeve van de verkoop van ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten niet mee bij het bepalen van de maximale omvang.*

*Ook is gezien wat de mogelijkheden zijn om buiten de gebouwen een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten op te richten. Omdat hierover er in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) niets is bepaald, en de gemeente met betrekking tot dit aspect geen onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren ziet, is een nadere regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen de agrarische bestemmingen is in dit kader middels een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid geboden om een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten op te richten. Wel zijn hieraan diverse voorwaarden gekoppeld. Zo mag er per bedrijf maximaal één uistalling in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober worden opgericht. Ook dient het een mobiele constructie te zijn met een oppervlak van maximaal 40 m<sup>2</sup> en een lengte van maximaal 8 meter. De regels voor de agrarische bestemmingen worden hierop aangepast.*

*Daarbij is het nadrukkelijk niet de bedoeling om de bestaande plattelandswinkel te laten verdwijnen ten gunste van Fort bij Vechten. Zoals reclamant terecht opmerkt is voor de ontwikkeling van Fort bij*

*Vechten recent een bestemmingsplan vastgesteld. Hierbij is de mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van in totaal 2.250 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte. Deze commerciële activiteiten zijn ook nu al deels aanwezig op het fort en betreffen voornamelijk horeca en feesten en partijen, alsmede het faciliteren van symposia, workshops, vergaderingen, bedrijfsactiviteiten en congressen. De groei in commerciële activiteiten wordt vooral gerealiseerd in de zakelijke markt. Detailhandel mag uitsluitend plaatsvinden indien die gelieerd is aan de overige functies op het fort. Het gaat dus met name om functies, die niet zonder meer als concurrerend aan de plattelandswinkels kunnen worden beschouwd. Dat de plattelandswinkels verdwijnen als gevolg van de exploitatie van het fort, acht het gemeentebestuur dan ook onwaarschijnlijk.*

*Ad. Ondergeschikte horeca*

*Ook de omvang van 70 m<sup>2</sup> voor ondergeschikte horeca ten dienste van extensieve recreatie, dat via een afwijkmogelijkheid binnen de agrarische bestemmingen mogelijk wordt gemaakt, is een resultante van de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Ervaringen binnen de gemeente leert dat de omvang van een dergelijke nevenactiviteit toereikend is. Deze regeling is derhalve één op één overgenomen en wordt derhalve niet aangepast.*

*Ad. Bouwwerken voor mestopslag en sleufsilos*

*Uitgangspunt van het geldende bestemmingsplan, alsook het voorliggende plan, is dat alle bebouwing en verharding, inclusief mest- en sleufsilos, opslag van kuilvoer en erfverharding, binnen het bestaande bouwvlak dient te worden gesitueerd. Uitzonderingen zijn op de verbeelding aangeduid. Het beleid van de gemeente is hierop niet gewijzigd.*

*Ad. Meerdere woningen in een boerderij*

*Uitgangspunt is dat bij bestaande agrarische bedrijven één bedrijfswoning is toegestaan. Alleen als in de huidige situatie een tweede bedrijfswoning aanwezig is, is deze positief bestemd middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tweede bedrijfswoning'.*

*Het oprichten van een tweede bedrijfswoning is in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt omdat met de huidige stand van techniek hiertoe vaak geen noodzaak aanwezig is. Bovendien wordt een tweede agrarische bedrijfswoning op termijn vaak van het bedrijf afgestoten en verkocht als burgerwoning.*

*Zoals reeds in de toelichting is aangegeven kan de gemeente in uitzonderingsgevallen (bij zeer omvangrijke agrarische bedrijven) via een buitenplanse procedure meewerken aan de realisatie van een tweede agrarische bedrijfswoning. Ook hiervoor geldt dat er een (positief) oordeel van de agrarische beoordelingscommissie (ABC) aan ten grondslag moet liggen. Deze gevallen komen zo incidenteel voor, dat hiervoor geen algemene regeling in het bestemmingsplan is opgenomen.*

*Overigens is dit uitgangspunt ook in het nu geldende bestemmingsplan buitengebied gehanteerd. Het beleid van de gemeente is op dit aspect niet gewijzigd.*

#### Ad. Archeologie

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat als aangetoond kan worden dat op een bepaald perceel al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, met als conclusie dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, er verder geen onderzoek nodig is.*

*Dat de percelen van reclamant een extra 'zware' waarde hebben gekregen wordt niet onderschreven. Aangenomen wordt dat de percelen aan de Marsdijk worden bedoeld. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn deze gronden aangeduid als 'gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde' en als 'gebied met gematigde archeologische verwachtingswaarde'. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' (hoge verwachting) en Waarde-Archeologie 4' (middelhoge verwachting). De begrenzing is in deze niet gewijzigd, wel de wijze waarop deze bestemmingen worden getoond (kruisarcering). Een en ander vloeit voort uit de wettelijk verplichte standaarden voor het opstellen van bestemmingsplannen (SVBP 2008). De regels voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn zelfs versoepeld. Van een verzwaring is dus geen sprake.*

#### Ad. Tot slot

*Dat er in het voorliggende bestemmingsplan regelingen zijn opgenomen die flink afwijken ten opzichte van de bestaande situaties wordt niet door de gemeente onderschreven. De bestemmingsregelingen komen in grote lijnen overeen met het bestemmingsplan uit 2009. Aan de opmerking van reclamant dat alle bestaande afwijkingen ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan moeten worden gedoogd, wordt derhalve niet tegemoet gekomen.*

*Als er in het (recente) verleden vergunningen zijn verleend voor bouwwerken en/of gebruik die toch strijdig zijn met de bepalingen in het voorliggende bestemmingsplan, mogen deze zonder meer worden voortgezet. Hierop is namelijk het overgangsrecht (artikel 33 van het bestemmingsplan) van toepassing. Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarbij nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de regeling niet van toepassing is op illegale situaties.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 42**

### **Reactie**

#### 1. Introductie en voorgeschiedenis

- 1.1 Reclamanten zijn eigenaren van een paardenpension cq africhtings- en opfokbedrijf te Bunnik.
- 1.2 Reclamanten hebben meerdermalen met de gemeente Bunnik gesproken over de mogelijkheid het bedrijf gedeeltelijk te verbouwen

om het bedrijf economisch gezond te houden en te voldoen aan de laatste regels m.b.t. het welzijn van paarden.

## 2. De procedure

2.1 Reclamanten hebben bij de RvS beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2009. Reclamanten zijn door RvS op een aantal punten in het gelijk gesteld. Deze zijn echter niet correct verwoord in het onderhavige ontwerpplan.

### 2.2 *Bestemming wonen versus dienstwoning*

Op de plankaart heeft het gebied waarop de woning zich bevindt de bestemming 'wonen'. Het overige terrein heeft de bestemming Agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden met de aantekening dat een dienstwoning niet is toestaan. Echter, de beschrijving in het bestemmingsplan luidt:

*"Daarbij is tevens vergeten de woning als dienstwoning in de tabel op te nemen"*

De uitspraak van de RvS heeft gesteld dat het ontbreken van een regeling van de ter plaatse aanwezige woning een omissie is.

Reclamanten verzoeken de bestemming 'wonen' zoals op de plankaart aangemerkt, ook te hanteren in de beschrijving in het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamanten maken echter bezwaar tegen de bestemming 'wonen'. Onduidelijk is waarom de huidige bestemming 'wonen' zou moeten wijzigen in 'dienstwoning'. Dit is een financieel zeer nadelige verandering t.o.v. het vigerende plan.

### 2.3 *Paardenhouderij*

Het terrein van reclamanten is op de plankaart bestemd als Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden. De beschrijving in het startdocument 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied geeft echter het volgende weer:

*"de gemeente heeft abusievelijk een recreatiebestemming zijnde manege opgelegd op dit perceel, terwijl dit geen gebruikgerichte paardenhouderij (manege) is (...). De locatie Provincialeweg 87 is niet op productie gericht (fokkerij), noch op het gebruik (manege). Zij krijgen een agrarische bestemming".*

Reclamanten vinden deze conclusie van de gemeente onbegrijpelijk en zijn van mening dat dit te wijten is dat door de tijd heen de regels zijn veranderd waardoor er nu verschillen in de regels zijn. De verschillen betreffen de volgende regels:

- 1.7 agrarisch bedrijf
- 1.65 manege (bedrijf)
- 146 gebruikgerichte paardenhouderij
- 1.72 paarden pension
- 1.75 productiegerichte paardenhouderij.

Reclamanten zijn van mening dat de vaststelling dat het bedrijf een paardenpension zou zijn, geen recht doet aan het bedrijf omdat het slechts één van de activiteiten van het bedrijf is. In het verleden is nooit betwist dat reclamanten zich bezighouden met het africhten en trainen van paarden etc.

Reclamanten verwijzen naar paragraaf 18.3 uit het StaB rapport dd 10 december 2009 t.b.v. van de beroepsprocedure bij de RvS. Hierin is aangegeven wat de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf omvatten.

De gemeente heeft de uitspraak van RvS dd 23 maart 2011 nooit betwist.

Reclamanten zijn dan ook van mening dat onvoldoende is gemotiveerd waarom het bedrijf nu wordt aangemerkt als agrarisch bedrijf. De omschrijving 'gebruiksgerichte paardenhouderij' zou meer van toepassing zijn.

De gemeente heeft de handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht Oost van SVGV als leidraad gebruikt. De conclusie die de gemeente verwoord is naar mening van reclamanten onterecht.

Reclamanten wijzen erop dat de Nederlandse Grootte Eenheid niet meer geactualiseerd wordt sinds 2010. Er wordt gerekend met de SO norm. De norm, weergegeven in regel 1.46, is dan ook onterecht opgenomen.

Tevens wijzen reclamanten erop dat de handreiking Paardenhouderij van SVGV aangeeft dat geen spraken kan zijn van een agrarische bestemming bij een gebruiksgerichte paardenhouderij. Ook hier ontbreekt de motivering waarom afgeweken wordt van de handreiking.

#### 2.4 *Een rijhal*

Reclamanten verwijzen naar het startdocument 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan inzake de gevraagde overkapping.

Reclamanten verzoeken de zinsnede over de paddock te verwijderen uit het bestemmingsplan. De aanname wordt door de gemeente onvoldoende gemotiveerd en een onderbouwing hiervoor ontbreekt.

#### 2.5 *Vergroten van stallen en de rijbak buiten (niet overdekt)*

Reclamanten hebben reeds meerdere keren aangegeven de stallen te willen verbouwen om te kunnen voldoen aan de nieuwste normen voor het houden van paarden.

Reclamanten verwijzen hierbij naar de eerder ingediende zienswijze en het beroepschrift aan de RvS. Geen van deze punten zijn in het ontwerpplan terug te vinden. Reclamanten verzoeken om opnamen van deze punten in het ontwerpplan.

De voorzieningen rijbak en longeerbak zijn niet weergegeven op de plankaart binnen het bouwblok. Motivering hiervoor ontbreekt. Reclamanten maken hiertegen bezwaar.



### 3. Bezwaren

- 3.1 Reclamanten maken bezwaar tegen navolgende punten.
- Beschrijving die strijdig is met de plankaart. Verzoek: 'wonen' op nemen voor de bestaande woning.
  - gebruiksgerichte paardenhouderij is wel degelijk passend voor het bedrijf. Verzoek: aanpassing hiervan in de beschrijving.
  - Aanpassen bestemming 'agrarisch', zoals wordt weergegeven in de handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht Oost van SVGV.
  - De conclusie dat de aan te vragen overkapping lijkt op een rijhal verwijderen.
  - De omissie van de verbouwing van de stallen opnieuw opnemen in de beschrijving.
  - De omissie van de bouwblokken ter hoogte van de bestaande rij- en langeerbak.
- 3.2 Reclamanten verzoeken het ontwerp bestemmingsplan op genoemde punten aan te passen.

#### **Antwoord gemeente**

*De gemeente constateert dat reclamant in de zienswijze vooral bezwaar maakt tegen het ontbreken van een nadere onderbouwing/motivering met betrekking tot het aspect wonen/dienstwoning (2.2), paardenhouderij (2.3) en rijhal (2.4). Hierop worden diverse zinsneden door reclamant aangehaald die niet correct zouden zijn, danwel anders geformuleerd moeten worden. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.*

*De door reclamant aangehaalde zinsneden hebben veelal betrekking op het zogenaamde 'Startdocument 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied' (november 2009) die als bijlage bij de plandoelichting is toegevoegd.*

*In dit 'startdocument' is een eerste aanzet gegeven hoe de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgepakt zou gaan worden. In dit kader zijn tekstvoorstellen en bestemmingswijzigingen geformuleerd die op basis van de destijds geldende uitgangspunten en inzichten aangepast zouden worden. Inmiddels zijn diverse aspecten als gevolg van voortschrijdend inzicht in een ander daglicht komen te staan. Een nadere omschrijving van de begrippen manege (bedrijf), gebruiksgerichte paardenhouderij, paardenpension en productiegerichte paardenhouderij is hier een voorbeeld van. Zoals reclamant zelf ook al aangeeft is de tijdsperiode tussen het 'startdocument' en het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 hier de belangrijkste oorzaak van.*

*In dit kader is het dan ook van belang te melden dat de verbeelding (plankaart) en bijbehorende regels zoals deze zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, maatgevend zijn en niet de voorgenomen wijziging zoals die in het startdocument is geformuleerd.*

*Daarbij, het startdocument uit 2009 is door de gemeenteraad vastgesteld en kan niet zomaar worden gewijzigd, danwel worden aangevuld.*

*Met betrekking tot de woning van reclamant is de gemeente van mening dat de bestemming 'Wonen' in het voorliggende bestemmingsplan op een juiste manier is vertaald, mede naar aanleiding van de uitspraak Raad van State, en recht doet aan de bestaande situatie ter plaatste. De gemeente is dan ook niet voornemens om de verbeelding op dit aspect te wijzigen.*

*De aangrenzende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap', met een nadere aanduiding 'paardenhouderij'. Rondom de bestaande stallen is een bouwvlak opgenomen, in combinatie met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.*

*Zoals reclamant zelf aangeeft is de omschrijving van een gebruikgerichte paardenhouderij vrijwel volledig van toepassing op het bedrijf van reclamant. Conform de systematiek van het bestemmingsplan is de gemeente van mening dat daarmee een juiste planologische regeling voor het bedrijf van reclamant is opgenomen. Echter, naar aanleiding van de hoorzitting is geconcludeerd dat de aanduiding 'paardenhouderij', zoals weergegeven op de verbeelding, niet duidelijk aangeeft of sprake is van een gebruikgerichte paardenhouderij of productiegerichte paardenhouderij. Om deze verwarring uit te sluiten wordt de aanduiding 'paardenhouderij' vervangen door de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – gebruikgerichte paardenhouderij'.*

*Aan de door reclamant aangehaalde opmerking dat de zinsnede over de paddock verwijderd moet worden, kan niet tegemoet worden gekomen. In dit kader is al aangegeven dat deze zinsnede betrekking heeft op het zogenaamde 'startdocument', welke niet gewijzigd kan worden.*

*Wat betreft het vergroten van de stallen en de rijbak buiten (2.5) wordt het volgende opgemerkt.*

*Binnen het bouwvlak kunnen de huidige stallen worden verbouwd en/of vernieuwd, waarbij de bouwregels in artikel 5.2.3 in acht genomen moeten worden. Daarbij wordt echter nadrukkelijk opgemerkt dat het oprichten van een binnenrijbaan (rijhal) niet is toegestaan.*

*De opmerking van reclamant dat de reeds aanwezige rijbak en longerbak buiten het bouwvlak liggen, is correct.*

*Dit betekent echter niet dat deze niet zijn toegestaan. Gelet op de in het verleden vergunde voorzieningen (waaronder de rij- en longerbak), alsmede de ligging van het perceel in het bebouwingslint ten westen van de kern Bunnik, is het bepaalde in artikel 28.1 van toepassing. Hierin is aangegeven dat bestaande afwijkingen die reeds aanwezig zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan positief bestemd zijn. Met andere woorden, de huidige situatie ter plaatse is bepalend en ook de bestaande rechten van reclamant worden gerespecteerd.*

*De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat ter verduidelijking een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gebruikgerichte paardenhouderij' wordt opgenomen.*

### **Zienswijze 43**

#### **Reactie**

Reclamant maakt bezwaar omdat de contouren van het buitengebied zijn gewijzigd t.a.v. het eerdere bestemmingsplan. Bouwen tegenover het huis van reclamant wordt hiermee mogelijk.

De bezwaren zijn:

1. de kwaliteit van leefomgeving gaat achteruit;
2. de waarde van het huis gaat achteruit door het verdwijnen van het vrije uitzicht;
3. veel overlast tijdens bouwperiode;
4. reële kans op schade aan het huis en andere huizen tijdens de bouwperiode;
5. bouwen tegenover het huis van reclamant zorgt voor verstening van het landelijk gebied;
6. verkeersoverlast in de buurt neemt toe;
7. uit onderzoek is gebleken dat de bewoners zich gezonder voelen in groene gebieden.

#### **Antwoord gemeente**

*Het is niet helemaal duidelijk op welke ontwikkeling reclamant doelt. Omdat reclamant specifiek aangeeft dat het bouwen tegenover de woning voor een verstening van het buitengebied zorgt, wordt wellicht de woningbouwontwikkeling 'Plan Weerdenburg' bedoeld. Deze nieuwe ontwikkeling valt echter buiten de planbegrenzing van voorliggend bestemmingsplan.*

*Wel is de grens van het bestemmingsplan ten westen van de kern Werkhoven (het voormalig Wvg-gebied) aangepast. Reden is dat de uitbreidingsplannen voor Werkhoven-West qua ruimtebeslag ingeperkt zijn. De gronden die niet voor de uitbreiding in aanmerking komen zijn weer toegevoegd aan het bestemmingsplan buitengebied. In dit kader is de plangrens in overeenstemming is gebracht met het raadsbesluit van september 2010 in het kader van de uitbreiding Werkhoven-West. De gronden binnen dit aangepaste deel zijn conform de bestaande situatie bestemd. Dit betekent dat geen nieuwe grootschalige bouwmogelijkheden zijn opgenomen, anders dan de gebruikelijke uitbreidingen bij bestaande agrarische bedrijven en woningen in het buitengebied die conform de systematiek van het bestemmingsplan.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze 44**

#### **Reactie**

Gelijk als zienswijze nr. 14, waarna wordt verwezen, met uitzondering van het voorstel van reclamant onder aspect D waarin voorgesteld wordt om de bestaande bouwpercelen te verkleinen. Ook zijn andere foto's toegevoegd.

#### **Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 14.*

## Zienswijze 45

### Reactie

#### Archeologie

Reclamant verwijst naar de uitspraak van de RvS betreffende archeologische verwachtingswaarden.

Verzoek: geen archeologische verwachtingswaarden bestemmen op de agrarische bouwpercelen.

Art. 22, 23 en 24 worden werkzaamheden genoemd die verbonden zijn zonder vergunning.

Reclamant maakt bezwaar tegen de vergunningplicht van volgende:

- Scheuren van grasland: een archeoloog heeft tijdens de informatieavond over de beleidsnota archeologie gesteld, dat scheuren van grasland niets met archeologie te maken heeft.
- Planten en rooien van diepgewortelde bomen: bij de teelt van peren en kersen moet het mogelijk zijn om te rooien en het vervangen van nieuwe rassen en jonge bomen.

Reclamant merkt op i.v.m. de exploitatie van de hoogstamkersenboomgaard het noodzakelijk is om in de boomgaard (buiten het bouwvlak) een tijdelijke verkoopstal te hebben en een schuilhut.

#### **Antwoord gemeente**

*Wat betreft het aspect archeologie wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.*

*In aanvulling daarop wordt vermeld dat tijdens de informatieavond over de beleidsnota archeologie is aangegeven dat het scheuren van grasland veelal in de bouwvoor plaatsvindt, dus op een diepte van minder dan 50 cm. De diepte tot 50 cm onder het maaiveld is dan ook als ondergrens opgenomen voor de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie -2' en 'Waarde-Archeologie -3'. Voor gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde-Archeologie -4) is deze ondergrens zelfs op 1 m onder het maaiveld gezet. Verwacht wordt derhalve dat het scheuren van grasland niet tot problemen leidt, te meer als aangetoond kan worden als dergelijke activiteiten tot het normale beheer en onderhoud behoren. Mochten de activiteiten in een specifiek geval wel dieper zijn, dan zal er mogelijk wel archeologisch onderzoek moeten worden verricht. Dit zal echter een uitzonderings situatie zijn.*

*Ook voor het rooien en herplanten van fruitbomen in een bestaande fruitboomgaard valt onder het normale beheer en onderhoud. Er hoeft hiervoor geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.*

*Ook is gezien wat de mogelijkheden zijn om buiten de gebouwen een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten op te richten. Omdat hierover er in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) niets is bepaald, en de gemeente met betrekking tot dit aspect geen onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren ziet, is een nadere regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen de agrarische bestemmingen is in dit kader middels een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid geboden om een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten op te richten. Wel zijn hieraan*

*diverse voorwaarden gekoppeld. Zo mag er per bedrijf maximaal één uistalling in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober worden opgericht. Ook dient het een mobiele constructie te zijn met een oppervlak van maximaal 40 m<sup>2</sup> en een lengte van maximaal 8 meter. De regels voor de agrarische bestemmingen worden hierop aangepast.*

*In het geldende plan is een afwijkingsmogelijkheid (ontheffing) opgenomen om onder diverse voorwaarden veldschuren en schuilgelegenheden buiten het bouwvlak op te richten. Deze regeling is indertijd overeind gebleven, maar is uit het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 gehaald omdat een afwijkingsaanvraag voor dergelijke gebouwen binnen de gemeente niet vaak voorkomt. Bovendien leert de ervaring dat dergelijke aanvragen ook kunnen leiden tot een gebruik van dergelijke gebouwen voor niet-agrarische doeleinden. Om die reden was de regeling, zoals benoemd, niet langer in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.*

*De verschillende reacties leren echter dat er behoefte is de mogelijkheid voor het oprichten van veldschuren wel overeind te houden. In dat kader heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden en is besloten de afwijkingsmogelijkheid voor veldschuren en schuilgelegenheden in het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 weer op te nemen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de veldschuren en schuilgelegenheden uitsluitend ten behoeve van agrarische bedrijvigheid gebouwd mogen worden, waarbij de agrarische noodzaak moet zijn aangetoond. Hierop zal worden gehandhaafd.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 46**

### **Reactie**

Reclamanten verzoeken betreffende percelen te bestemmen als en agrarisch en paardenmanege dan wel paardenhouderij. De bestemming recreatie met aanduiding sr-6 kan vervallen.

### Voorgeschiedenis

- 6 juni 1997: bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een agrarische loods/paardenstal.
- 28 december 2000: bouwvergunning verleend voor het bouwen van een paardenstal.
- 16 oktober 2003: bouwvergunning geweigerd voor het bouwen van een schuur t.b.v. het stallen van paarden en een binnenbak voor paarden.

Alle aanvragen zijn getoetst aan het bestemmingsplan Bunnik '66. Bij het bezwaar tegen de geweigerde bouwvergunning is gesteld dat de verleende vergunning uit 2001(2000) per abuis is verleend en dat daar geen rechten aan konden worden ontleend. Over de vergunning in 1997 is niets gezegd.

4 april 2003: het college heeft middels een schrijven bekend gemaakt, doende te zijn met het inventariseren van het buitengebied. Hierbij waren de percelen van reclamanten als paardenmanege geïnventariseerd. Dit gebruik was in strijd met het toenmalige bestemmingsplan. Het college had laten weten voornemens te zijn de percelen positief te bestemmen in het huidige bestemmingsplan, wat niet is gedaan. Ook in het ontwerpplan is dit niet gedaan.

#### Ons bedrijf

Reclamanten exploiteren ruim 35 jaar allerhande activiteiten m.b.t. paarden, pony's en ezels. Dit is tevens de hoofdactiviteit. In de verleende bouwvergunningen is te zien dat er geen ruimte is voor andere activiteiten. Ook de volkstuinen hebben reclamanten al vijf jaren niet meer, maar deze staan nog steeds ingetekend in het ontwerpplan.

#### Het ontwerp bestemmingsplan

Op grond van de definitiebepalingen van het ontwerpplan, vallen de huidige activiteiten niet onder de definitie van agrarisch maar onder 'gebruiksgerichte paardenhouderij', 'manege(bedrijf)' en 'productiegerichte paardenhouderij'. De gemeente gaat nu voor een tweede keer dit gebruik onder het overgangsrecht brengen. Reclamanten verwijzen naar artikel 33 van het ontwerpplan inzake het overgangsrecht. Hier staat dat het gebruik dat in het verleden is vergund, mag worden voortgezet.

#### Jurisprudentie

Met het overgangsrecht wordt beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen totdat de gewenste bestemming wordt verwezenlijkt. Het is niet bedoeld voor gebruik dat niet binnen de planperiode zal worden beëindigd. Dit brengt met zich mee dat het gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan viel, mag in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Verwezen wordt naar de uitspraken van ABRvS dd 10 november 2004 en dd 26 november 2008.

#### Resumé

Reclamanten hebben in het verleden vergunning gekregen voor manege en paardenhouderij activiteiten en verzoeken de betreffende percelen te bestemmen zoals deze al jaren worden gebruikt.

#### **Antwoord gemeente**

*Zoals reclamant terecht aangeeft is in het verleden een vergunning afgegeven die strijdig was met het toenmalige bestemmingsplan (Bunnik '66). Om die reden is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 de destijds geldende 'planologische' situatie overgenomen.*

*Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is om de regeling uit het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 één op één over te nemen, tenzij er sprake is van een omissie of gewijzigd (aanvullend) beleid, danwel er een uitspraak van de Raad van State ligt de anders bepaalt.*

*Doordat in het verleden diverse vergunningen zijn afgegeven, onder meer ten behoeve van het bouwen van een paardenstal, kunnen hieraan ook rechten worden ontleend. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van deze situatie is inderdaad niet legitiem, te meer omdat het college bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 reeds heeft aangegeven voornemens te zijn de percelen positief te bestemmen. In dit kader is de huidige bestemmingsregeling op de percelen van reclamant min of meer te beschouwen als een omissie.*

*De bestemmingsregeling op het perceel van reclamant zal op basis van de bestaande situatie en inrichting worden aangepast. Dit betekent dat de bestemming 'Recreatie' met nadere aanduiding 'volkstuinten' wordt verwijderd. Ter plaatse wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen en wordt het bijbehorende agrarisch bouwvlak zodanig aangepast dat alle bebouwing en bijbehorende voorzieningen, zoals de buitenrijbaan, stapmolen, etc. hierbinnen komen te liggen.*

*Op grond van de huidige bedrijfsactiviteiten ter plaatse, in combinatie met de systematiek die in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is opgenomen (voor wat betreft het paardenbeleid), zijn de gronden voorzien van de nadere aanduiding 'paardenhouderij'. Daarbij wordt opgemerkt dat het oprichten van een binnenrijbaan (rijhal) niet is toegestaan. In die zin is dat in lijn met de geweigerde bouwvergunning uit 2003 voor het oprichten van een binnenbak.*

*De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 47**

### **Reactie**

De zienswijze heeft betrekking op de percelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' met de bestemming 'agrarisch gebied II' en 'agrarisch bouwperceel 2', in het bijzonder fruitteeltbedrijf 'Het Kattveld', te Werkhoven.

Reclamant is tegen de uitbreiding c,q, vergroting van het bouwperceel en het toestaan van nevenactiviteiten naast de eigen teelt. Het betreffende bedrijf ligt in/tegen de bebouwde kom aan met een kwetsbare ingang binnen de bebouwde kom. Het bedrijf is alleen te bereiken via de landelijke lintweg door het dorp.

Vergroten/uitbreiden van het perceel en toestaan van nevenactiviteiten hebben tot gevolg verslechtering van het uitzicht, een toename van het aantal verkeersbewegingen en de verkeersveiligheid i.v.m. het af- en aanrijden van zware vrachtwagens.

Ingeval vergroting van de percelen in verband met de nevenactiviteiten toch wordt toegestaan, verzoekt reclamant de gemeente het fruitteelt bedrijf op een industrieterrein deze mogelijkheden te bieden.

### **Antwoord gemeente**

*Aangenomen wordt dat reclamant met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en de bestemming 'agrarisch gebied II' en 'agrarisch bouwperceel*

*2' doelt op het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' met het bijbehorende agrarisch bouwvlak.*

*Hoewel reclamant aangeeft dat de zienswijze betrekking heeft op alle percelen met de bovengenoemde bestemming, concludeert de gemeente dat de opmerkingen zich richten op het fruitbedrijf aan de Herenstraat dat als voorbeeld wordt gebruikt. De beantwoording is hierop afgestemd.*

*Het betreffende fruitbedrijf ligt al geruime tijd aan de rand van de bebouwde kom van Werkhoven. In verband met de uitbreiding van de activiteiten van het bedrijf is in 2008 een bouw aanvraag ingediend voor een extra loods. Deze bouwvergunning is inmiddels verleend, waarbij ook een toets aan het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Daarbij is geen strijdigheid geconstateerd, met andere woorden, de activiteiten in de vorm van opslag en het transport passen binnen de agrarische bestemming en horen bij een fruitteeltbedrijf van dergelijke omvang. Bovendien is het bouwvlak voor het betreffende bedrijf één op één overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan. Daarmee nemen de bouw mogelijkheden op dit perceel niet toe. Reclamant komt hierdoor dus niet in een planologisch nadeliger situatie te zitten. Ditzelfde geldt voor het toegestane gebruik.*

*Dit betekent dat het betreffende bedrijf aan de omvang van het bouwvlak en het gebruik rechten kan onttelen. Het nu aanpassen van het bouwvlak, c.q. verkleinen van het bouwvlak, danwel het uitsluiten van bepaalde functies kan het bedrijf schaden in zijn bedrijfsvoering en planschadeclaims tot gevolg hebben, hetgeen niet wenselijk is. Daarnaast stamt de vergunde situatie uit 2008 en dus ook voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan uit 2009. In die zin ligt het ook niet meer in de rede om het bouwvlak te verkleinen, c.q. de regels aan te passen.*

*Hoewel de gemeente de problematiek erkent bij bedrijven die dicht bij de bebouwde kom liggen, kunnen de door reclamant aangehaalde aspecten met betrekking tot de verkeersveiligheid, geluidoverlast en lichtvervuiling niet door dit bestemmingsplan worden opgelost. De aangehaalde onderwerpen vallen immers buiten de strekking en bevoegdheid van het bestemmingsplan.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 48**

### **Reactie**

Reclamanten zijn van mening dat op een aantal zeer zwaar wegende punten het ontwerp bestemmingsplan zeer beperkend is.

### Bouwhoogte koelcellen

De RvS heeft het beroep van LTO Noord gegrond verklaard voor wat betreft de bouwhoogten van de koelcellen bij fruitteeltbedrijven. Reclamanten vinden het onjuist om vervolgens allerlei voorwaarden te verbinden aan de bouw van betreffende koelcellen, zoals opgenomen in de regels.



Reclamanten gaan er van uit dat de uitspraak van de RvS zonder voorwaarden wordt over genomen.

#### Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het ontwerpplan heeft nog geen rekening gehouden met het 'Akkoord van Utrecht'. Dit Akkoord is gesloten met de provincie Utrecht en o.a. LTO. Reclamanten zijn van mening dat ten onrechte percelen worden belast met een EHS.

#### Specifieke gebruiksregels met betrekking tot de fruitteelt

In de regels is opgenomen dat de aanplant van fruitbomen vanwege de spuitzone niet is toegestaan binnen 50 meter rond woningen van derden en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie.

Reclamanten zijn het hier niet mee eens en zijn van mening dat de aanplant van fruitbomen niet onmogelijk moet worden gemaakt voor percelen waarop planologisch fruitteelt is toegestaan.

In overleg met betrokkenen zou dit wel mogelijk moeten zijn, zeker met de verbetering van spuitapparatuur.

#### Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten

Betreffende detailhandel is in de regels beperkt tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en uitsluitend binnen bestaande gebouwen.

Reclamanten zijn van mening dat dit te beperkt is en pleit voor een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Tevens moet een tijdelijk verkoopstalletje buiten de gebouwen mogelijk zijn.

#### Huisvesting seizoensarbeiders

Reclamanten zijn van mening dat het aantal van 10 werknemers te beperkt is. Daarnaast achten reclamanten het raadzaam om voorwaarden m.b.t. de huisvesting van seizoenarbeiders vast te leggen in een beleidsnota en niet in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beleidsnota opgesteld door de gemeente Houten.

#### Archeologie

Het bevreemd reclamanten dat de archeologische beleidskaart in haar geheel is verwerkt in het ontwerpplan terwijl het nog is goedgekeurd.

Reclamanten merken op dat de nummering van de archeologische waarden op de archeologische beleidskaart van plannen verschillen wat verwarrend is. Reclamant pleit er voor de aanduidingen synchroon te laten lopen.

Voor de gebieden met de matige archeologische verwachtingswaarde staat 5000m<sup>2</sup> en 1 meter diep. In het nieuwe plan is 'en' vervangen door 'of'. Hierdoor is de regel zwaarder geworden omdat maar aan 1 van de 2 eisen moet voldoen om verplicht te worden tot onderzoek.

Uit archeologisch onderzoek, uitgevoerd voor het aan te leggen fietspad langs het Oostromsdijkje, blijkt dat de bovenste 40 cm van de percelen door de jaren heen zodanig zijn geroerd dat er geen reden is deze te beschermen.

Paragraaf 22.4.1: hier worden een groot aantal verboden bewerkingen opgesomd die vervolgens in de 22.4.2 weer worden toegestaan onder c. Reclamanten pleiten er voor dat aanlegvergunningen niet nodig zijn bij normaal agrarisch gebruik en onderhoud van de gronden.

Waarde Archeologie 1: hier is een 24 maanden regeling opgenomen welke niet in het oude plan staat en is dus een verzwaring. Reclamanten vinden het onterecht dat archeologisch onderzoek door individuele grond roerders moet worden betaald.

Reclamanten vinden dat het gebied met verwachtingswaarde veel te ruim over het buitengebied is gelegd en verwijzen naar de uitspraak van de RvS die gedaan is naar de gemeente Brielle in 2009. Er heeft geen zorgvuldige afweging plaatsgevonden tussen archeologische waarden en bedrijfsbelangen, aldus de uitspraak. Reclamanten pleiten er voor alleen die gebieden op te nemen waar duidelijke aanwijzingen zijn voor vindplaatsen. Bij noodzakelijk onderzoek kunnen de kosten voor een eerste boring door de grondeigenaren worden gedaan. Is een vervolgonderzoek nodig, dan zijn de kosten hiervoor voor degene die er baat bij hebben.

#### LOP

Reclamanten wijzen erop dat het LOP geen juridische status heeft en alle voorgestelde werkzaamheden alleen op vrijwillige basis uitgevoerd kunnen worden.

Vermelding van het LOP in het ontwerpplan geeft geen vrijbrief om het een verplichte status te geven.

Reclamanten pleiten er voor dat het akkoord van Utrecht door de gemeente Bunnik als leidraad wordt genomen.

Reclamanten hebben geconstateerd dat het aanduiden van grondtypen veel te grofmazig is gebeurd. Dit kan grote gevolgen hebben voor de gebruiker van de grond. De grondtypen moeten worden benoemd zoals ze in de praktijk zijn. In tegenstelling tot de oude kaart, komt de nieuwe kaart niet overeen met de werkelijkheid. Reclamanten pleiten er voor de aanduidingen op de nieuwe kaart een op een over te nemen.

#### ***Antwoord gemeente***

##### ***Ad. Bouwhoogte koelcellen***

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

*In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat de fruitteeltregeling, en dan met name de maximale oppervlakte de koelcellen, op hoofdlijnen is afgestemd op regionaal beleid.*

*In het startdocument voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is hierop als voorbeeld de regeling binnen de gemeente Houten aangehaald. Binnen deze gemeente wordt een staffelregeling voor de maximale oppervlakte van koelcellen gehanteerd; de omvang van de koelcellen is gekoppeld aan het aantal hectare dat bij het fruitteeltbedrijf hoort. Een dergelijke regeling binnen het voorliggende bestemmingsplan wordt, mede gezien de kans op tussentijdse*

*grondtransacties, vanuit het oogpunt van vergunning en handhaving niet wenselijk geacht.*

*Vervolgens heeft specifiek voor de fruitteeltregeling binnen de gemeente Bunnik een afweging plaatsgevonden, waarbij qua omvang is aangesloten op een redelijk gemiddelde van omringende gemeenten.*

*De omvang van 1000 m<sup>2</sup> voor een koelcel bij een fruitteeltbedrijf wordt, mede gezien de ervaring binnen de gemeente in dergelijke situaties, voldoende geacht.*

*Ad. Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

*Ad. Specifieke gebruiksregels m.b.t. de fruitteelt*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

*Ad. Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

*Ad. Huisvesting seizoensarbeiders*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

*Ad. Archeologie*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.*

*Ad. LOP*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.3 waarin nader ingegaan wordt op de gebiedsaanduidingen, als vertaalslag van het LOP. Nogmaals wordt benadrukt dat het LOP een beleidsdocument is dat door de gemeenteraad van Bunnik is vastgesteld. Zoals ook voor andere beleidsdocumenten geldt, vindt de daadwerkelijke vertaalslag plaats in ruimtelijke plannen, waar het bestemmingsplan er een van is. Indirect heeft het LOP derhalve wel juridische status. De opmerking van reclamant dat het LOP geen juridische status heeft wordt derhalve niet zonder meer door de gemeente onderschreven. Zoals reeds in paragraaf 2.3 is aangegeven is de beschermingsregeling voor werken en werkzaamheden binnen de agrarische bestemmingen nogmaals tegen het licht gehouden en op onderdelen versoepeld.*

*Wat betreft het Akkoord van Utrecht wordt verwezen naar de beantwoording onder het aspect 'Ecologische Hoofdstructuur (EHS)'.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 49**

### **Reactie**

Reclamant verzoekt zijn bouwperceel aan te passen.

De vorm, zoals ingetekend, is niet geheel naar wens. Reclamant wenst de vorm zodanig aan te passen om in de toekomst voldoende mogelijkheden te hebben voor de bedrijfsontwikkeling.

De vorm van het bouwperceel zoals opgenomen, blijkt niet voldoende te zijn voor een nieuwe melkveestal.

In de nabije toekomst wil reclamant een nieuwe ligboxenstal bouwen, waarbij het noodzakelijk is om de stal minimaal 15 meter los van de huidige gebouwen te bouwen.

Reclamant wil het bouwpercelen verbreden tot 50 meter naast de bestaande ligboxenstal. De totale lengte van dit deel van het bouwperceel dient 90 meter te zijn. Het gaat hierbij om vormverandering en niet om vergroting. I.v.m. voldoende ventilatie, zal door de verbreding ook de hoogte van de stal tussen de 11 en 12 meter moeten zijn. De goothoogte zal niet meer dan 4 meter bedragen waardoor het minder massaal lijkt.

Reclamant verwijst naar de tekening in bijlage waarop de gewenste situatie is ingetekend.

### **Antwoord gemeente**

*In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid binnen de agrarische bestemmingen opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de vorm van een agrarisch bouwperceel te veranderen. Een van de voorwaarden is dat de vormaanpassing noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, waarbij sprake moet zijn van een reëel agrarisch bedrijf, dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een reëel bedrijf. Om te beoordelen of hiervan sprake is, is tevens de voorwaarde opgenomen dat een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd.*

*In dit kader wordt opgemerkt dat begin 2011 door reclamant een verzoek is ingediend bij de Agrarische beoordelingscommissie (ABC) met betrekking tot de realisering van een bedrijfsgebouw. De commissie oordeelt in een advies d.d. 6 april 2011 dat de aanvraag noodzakelijk is voor een doelmatige (voortzetting van de) agrarische bedrijfsvoering. Naar aanleiding van dit positieve advies van de ABC, de ondergeschikte vormverandering van het agrarisch bouwvlak, alsmede het feit dat door deze beperkte vormwijziging het woon- en leefklimaat op de aangrenzende gronden niet wordt aangetast, ziet de gemeente geen onoverkomelijke bezwaren om tegemoet te komen aan de wens van reclamant om het bouwvlak van vorm te wijzigen.*

*Wat betreft de bouwhoogte wordt opgemerkt dat bouwregels zoals die zijn opgenomen binnen de agrarische bestemmingen in acht genomen moeten worden. Dit betekent een maximale bouwhoogte van 11 meter voor bedrijfsgebouwen, zoals dat voor het gehele buitengebied voor Bunnik geldt. Wel kan in specifieke gevallen een maatoplossing uitkomst bieden. Hierbij kan eventueel gebruik worden gemaakt van artikel 31 (Algemene afwijkingsregels), waarbij een geringe overschrijding (tot maximaal 10%) van de voorgeschreven maten is toegestaan. Van deze afwijkingsmogelijkheid kan overigens niet zonder meer gebruik worden gemaakt; voor deze 'binnenplanse afwijking' is wel een omgevingsvergunning vereist.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 50**

### **Reactie**

Reclamanten hebben navolgende bezwaren.

#### Bouwregels

Reclamanten verwijzen naar het beroepschrift van LTO-Noord, hetgeen door RvS gegrond is verklaard. Reclamanten verzoek de uitspraak zonder voorwaarden over te nemen.

#### Spuitzone

In de regels is een spuitvrije zone opgenomen van 50 meter. Reclamanten zijn van mening dat dit onterecht en fruittelers beperkt worden in de bedrijfsvoering.

#### Streekgebonden detailhandel

De verkoop van agrarische streekproducten mag uitsluitend plaatsvinden vanuit bestaande gebouwen met een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>. Reclamanten vinden dat een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> mogelijk moet zijn. Tevens zou een tijdelijk seizoensgebonden verkoopstalletje mogelijk moeten zijn, zodat verkoop vanuit de boomgaard mogelijk is.

#### Archeologie

Grote gebieden zijn aangemerkt als archeologisch waardevol. Reclamanten vinden dat de kosten, voortvloeiende uit archeologisch onderzoek, voor rekening van de overheid dienen te komen. Tevens zijn reclamanten van mening dat alle percelen waar fruit staat, of in het verleden fruit heeft gestaan, vrijgesteld dienen te worden van archeologische bestemming. De percelen van reclamant zijn reeds dusdanig geroerd dat van archeologische waarde geen sprake meer is.

### ***Antwoord gemeente***

#### *Ad. Bouwregels*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13, waarbij ingegaan wordt op de regeling voor koelcellen.*

#### *Ad. Spuitzone*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13, waarbij onder het aspect 'specifieke gebruiksregels m.b.t. de fruitteelt' specifiek ingegaan wordt op de spuitzone bij fruitteeltbedrijven.*

#### *Ad. Streekgebonden detailhandel*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 13.*

#### *Ad. Archeologie*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.*

*Nogmaals wordt nadrukkelijk opgemerkt dat door de fruitteelt de archeologische waarden worden aangetast. Maar dit betekent niet automatisch dat ze ook volledig worden vernietigd. Ook archeologische waarden die niet meer helemaal gaaf zijn, kunnen nog steeds heel waardevol zijn en een schat aan informatie opleveren over het verleden.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 51**

### **Reactie**

Reclamant heeft navolgende opmerkingen.

#### Landschapstypen

De hoofdbestemmingen en landschapstypen zijn veel grover ingetekend dan het huidige plan. Verzoek is om de gedetailleerde tekening uit het bestemmingsplan 2009 over te nemen.

#### Bouwvlak

Binnen de huidige regelgeving is het mogelijk het bouwvlak te vergroten tot 1,5 ha bij recht. Ondernemers met een klein bouwvlak hebben te weinig ontwikkelingsmogelijkheden om te groeien omdat groei tot maximaal de helft van het huidige bouwvlak toegestaan is.

Reclamant verzoekt op gronden van rechtsgelijkheid het mogelijk te maken binnen alle bestaande boerderijen in het buitengebied, in pandig een 2<sup>e</sup> bedrijfswooneenheid te creëren.

#### Archeologie

Reclamant verzoekt de huidige bouwvlakken in het plan vrij te stellen van archeologisch onderzoek. Deze gronden zijn reeds dusdanig geroerd dat van archeologische waarde geen sprake meer is.

Reclamant verzoekt tevens om de grens van archeologie bij het bouwblok aan de Schadewijkerweg 4-8 te verschuiven naar het tracé van de N229. Het betreffende perceel was een hoogstam boomgaard en is later met gemiddeld 1.4 meter grond verhoogd.

Het tracé van de nieuwe Vlowijkerwetering is niet juist opgenomen op de plankaart.

Het nieuwe tracé van deze watergang loopt door archeologisch gebied met als aanduiding WR-A-2 en WR-A-1.

Het graven van de watergang is gestart onder archeologisch toezicht en is na 100 meter graven vrijgegeven. Reclamant verzocht de grens van het archeologische gebied ten westen van de watergang te houden.

#### Maatschappelijke doelstelling

Het meet- en regelstation aan de Schadewijkerweg is in het bestemmingsplan 2009 opgenomen als maatschappelijke doelstelling (M4). In het ontwerpplan

is dit gewijzigd tot bedrijventerrein B sb17). Reclamant verzoekt dit terrein de oude bestemming te geven daar de situatie ongewijzigd is.

**Antwoord gemeente**

Ad. Landschapstypen

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.3.

Ad. Bouwvlak

*In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid binnen de agrarische bestemmingen opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden het agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare. Deze bevoegdheid heeft betrekking op alle agrarische bouwpercelen die momenteel kleiner zijn dan 1,5 hectare.*

*De opmerking van reclamant dat ondernemers met een klein bouwvlak te weinig ontwikkelingsmogelijkheden hebben omdat zij maximaal de helft van het huidige bouwvlak mogen uitbreiden, wordt derhalve niet onderschreven.*

*Wellicht dat de wijzigingsvoorwaarde onder e (binnen de artikelen 3.7.2, 4.7.2 en 5.7.2) door reclamant anders wordt geïnterpreteerd.*

*Feit is dat de agrarische bedrijven het bouwvlak kunnen vergroten tot 1,5 hectare, mits het bouwvlak na uitbreiding minimaal de helft van de gronden bevat als voor de uitbreiding. Reden voor het opnemen van een dergelijke bepaling heeft onder andere te maken met de rechtsbescherming van omliggende percelen. Bij het ontbreken van een dergelijke bepaling kan het agrarisch bedrijf immers op een ander deel van het perceel komen te liggen en is veeleer sprake van bedrijfsverplaatsing. Dit is vanuit gemeentelijk oogpunt ongewenst.*

*Alle agrarische bedrijven beschikken in principe over een agrarische bedrijfswoning (tenzij dit middels een aanduiding expliciet is uitgesloten). 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.*

*Dat bij een voormalige boerderij met een bestemming 'Wonen' wel de mogelijkheid wordt geboden om, via afwijking en onder diverse voorwaarden, inpandig een extra woning te creëren heeft een reden die gelegen is in het feit om leegstand en verval van bebouwing in het buitengebied tegen te gaan. Een van de voorwaarden is namelijk dat de extra woning bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing. Het betreft in dergelijke situaties veelal gebouwen van grote omvang, veelal met aanpalend erf, wat de nodige kosten met zich mee brengt om deze in stand te houden. Bovendien gaat het daarbij om een burgerwoning en niet om een bedrijfswoning. Van rechtsongelijkheid is dan ook geen sprake.*

#### Ad. Archeologie

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2. In aanvulling daarop wordt vermeld dat op het perceel tussen de Schadewijkerweg en de N229 in 1999 archeologisch onderzoek is verricht (Raap-rapport 448). Hierbij zijn archeologische indicatoren aangeboord. Ook recenter is bureauonderzoek uitgevoerd door Vestigia in het kader van de ontwikkeling van Odijk-West (Vestigia rapport V666 Odijk-West). Hieruit bleek dat juist in dit gebied de verwachting ten aanzien van archeologie heel hoog is. De hoge verwachtingswaarde (Waarde-Archeologie 3) die voor dit perceel is opgenomen is naar oordeel van de gemeente dus terecht en blijft gehandhaafd. Alleen bij werkzaamheden op een diepte waarbij geen archeologische waarden worden aangetast (i.c. minder dan 0,5 m-mv), zal geen archeologisch (vervolg)onderzoek noodzakelijk zijn.

Het gebied ten westen van de Schadewijkerweg rond de Vlowijkerwetering heeft geen hoge archeologische (verwachtings)waarden. Bij graafwerkzaamheden in dit gebied is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig. Er is binnen de gemeente geen archeologisch onderzoek/toezicht bekend bij het graven van een nieuwe tracé voor de Vlowijkerwetering.

#### Ad. Maatschappelijke doelstellingen

De bestemming van het meet- en regelstation aan de Schadewijkerweg is inderdaad gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Bedrijf'. Reden is de landelijke standaard voor het opstellen van bestemmingsplannen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, SVBP2008) die voorschrijft dat een dergelijke nutsvoorziening onder de 'hoofdgroep bedrijf' geschaard moet worden. In de SVBP2008 zijn bindende afspraken opgenomen, waarvan niet kan worden afgeweken. Het bestemmingsplan is daarop aangepast. Daarbij zijn de bouwmogelijkheden één op één overgenomen.

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Zienswijze 52**

### **Reactie**

Reclamant verzoekt het bouwperceel aan te passen conform bijlage 1 (tekening). Het bouwperceel is noodzakelijk voor toekomstige agrarische uitbreiding met een melkveestal in casu een ligboxenstal. Reclamant voert in hoofdzaak een volwaardig agrarisch bedrijf.

Als bijlage ingevoegd: zienswijzen dd 4 november 2008 en dd 12 juli 2005

### **Antwoord gemeente**

Reclamant heeft tegen het bestemmingsplan Buitengebied 2009 eenzelfde zienswijze ingediend en heeft in dat kader ook beroep aangetekend bij de Raad van State. Het bezwaar is gericht op het bouwperceel dat foutief en te klein zou zijn vormgegeven.



*In dit kader wordt opgemerkt dat het agrarisch bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 reeds in overeenstemming is gebracht met de eigendomsgrens. De aangrenzende schuur, niet in eigendom van reclamant, is buiten het bouwvlak gelaten en is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaande schuur of stal'. Met andere woorden, deze omissie uit het vorige plan is reeds hersteld. De bijgevoegde tekening bij de ingediende zienswijze is wat dat betreft achterhaald.*

*Blijft over het verzoek van reclamant om het bouwvlak te vergroten. Zoals uit de gemeentelijke overwegingen t.a.v. de zienswijze op het nu geldende bestemmingsplan (Buitengebied 2009) blijkt, zijn er in het verleden bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden in gebruik genomen. Zo bleek tijdens een veldinventarisatie op 13 juli 2004 een loods verhuurd te zijn aan een verhuisbedrijf voor de opslag van huisraad. Dit was en is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover een vormwijziging of vergroting van het bouwperceel van reclamant, maar wil daarbij wel de zekerheid hebben, dat het om uitbreiding gaat die bedoeld is voor de agrarische bedrijfsvoering. De gemeente heeft meerdere malen verzocht meer duidelijkheid te geven omtrent het gebruik van het perceel. Tot op heden is dat nog niet gebeurd. Het agrarisch bouwvlak van reclamant is daarom in voorliggend bestemmingsplan qua omvang één op één opgenomen, met dien verstande dat een strook van ruim 4 meter aan de zuidzijde van het bouwvlak is verwijderd (genoemde omissie perceelsgrens) en deze aan de oostzijde is toegevoegd.*

*Desalniettemin staat het reclamant vrij om een verzoek tot vormwijziging danwel vergroting van het agrarisch bouwvlak in te dienen, Hierbij dient dan wel gebruik gemaakt te worden van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en bijbehorende voorwaarden. Er kan dan een toetsing door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC) plaatsvinden en worden gezien of de uitbreiding ten dienste staat van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Alleen bij een positief advies van de ABC wordt de wijzigingsprocedure opgestart.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 53**

### **Reactie**

Reclamant verzoekt het bouwperceel 3 meter te verplaatsen in noordwestelijke richting. Dit is nodig vanuit bedrijfsefficiëntie. Het bedrijfsgebouw dient uit de erfgrens opgericht te worden.

### **Antwoord gemeente**

*Binnen de agrarische bouwvlakken zijn geen nadere regels voor een plaatsbepaling voor (bedrijfs)gebouwen opgenomen. Desalniettemin is het veelal gewenst om (bedrijfs)gebouwen op te richten die een aantal meter uit de erfgrens liggen, zowel gezien vanuit het oogpunt van*

*rechtsbescherming ten opzichte van omliggende percelen, alsook in ruimtelijke zin.*

*De gemeente ziet derhalve geen onoverkomelijke bezwaren om tegemoet te komen aan de wens van reclamant om het bouwvlak 3 meter op te schuiven. Een dergelijke aanpassing wordt als ondergeschikt beschouwd, te meer omdat het bouwvlak niet wordt vergroot en er geen wezenlijke vormaanpassing plaatsvindt.*

*De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 54**

### **Reactie**

Reclamant verwijst naar de tekst in het bestemmingsplan hoofdstuk 4.2.3 waar gesproken wordt over nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf.

Voor een nevenactiviteit bij een grondgebonden bedrijf wordt een maximum van 1.000m<sup>2</sup> gesteld. Reclamant is van mening dat hierbij geen rekening wordt gehouden met de totale bedrijfsomvang, ligging, bereikbaarheid, economische levensvatbaarheid en zeker niet onbelangrijk het ruimtebeslag van de nevenactiviteit.

### Agrarische activiteiten op een agrarisch bedrijf

Zowel in het bestemmingsplan als in andere rapporten van de Provincie wordt gesproken over de mogelijkheden die agrarische bedrijven moeten hebben om hun bedrijfsvoering te verbreden.

In verband met de bedrijfseconomische resultaten binnen de fruitsector en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden, is het niet mogelijk om het fruitbedrijf verder uit te breiden. Door het opleggen van de WvG zijn de grondprijzen enorm gestegen en zit het landbouwgebied op slot.

Door de grondprijzen is aankoop van grond voor de agrariërs niet meer op te brengen.

Reclamant is op zoek gegaan naar andere agrarische activiteiten. Binnen zijn bedrijf vindt verwerking van hout plaats t.b.v. duurzame energie.

Reclamant is van mening dat het verwerken van hout een agrarische activiteit is en verwijst naar de bijlage waarin een toelichting wordt gegeven op het verwerken van hout.

Het verwerken van hout levert een bijdrage aan een duurzaam leefmilieu en draagt bij aan het behoud van zeldzame flora en fauna.

Omdat de gemeente Bunnik een bijdrage wil leveren als millenniumgemeente, is het een mooie kans om het verwerken van hout als agrarische activiteit op te nemen. De Provincie Utrecht staat hier positief tegenover.

Reclamant verzoekt bovengenoemde zienswijze in de besluitvorming van het bestemmingsplan zorgvuldig te overwegen.

### **Antwoord gemeente**

*De aangehaalde mogelijkheid om maximaal 1000 m<sup>2</sup> te gebruiken voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf heeft betrekking op een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf (bijvoorbeeld een intensieve veehouderij), zoals onder andere is aangegeven in artikel 3.2.3, onder c. Een dergelijke regeling geldt dus niet, zoals reclamant stelt, voor een grondgebonden (agrarisch)bedrijf.*

*Voor grondgebonden agrarische bedrijven is een regeling voor ondergeschikte nevenactiviteiten in het bestemmingsplan opgenomen (zie hiervoor onder andere artikel 3.5.2).*

*Voor beiden geldt dat deze één op één zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.*

*De gronden van reclamant zijn opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch', zonder een specifieke functieaanduiding. Dit betekent dat ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan conform artikel 3 van de bijbehorende planregels. Zoals genoemd is voor dergelijke agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om (via afwijking) aan de bestaande bedrijfsvoering nieuwe activiteiten toe te voegen. Het gaat daarbij om ondergeschikte nevenactiviteiten, waarbij precies is aangegeven welke functies met bijbehorende oppervlakten zijn toegestaan.*

*De door reclamant uitgevoerde activiteit in de vorm van het verwerken (en de verkoop) van hout valt niet binnen de bedrijfsactiviteiten van een grondgebonden agrarisch bedrijf, noch binnen de ondergeschikte nevenactiviteiten.*

*In dit kader is ook een tweetal adviezen van de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC) ontvangen. Ook hieruit valt op te maken dat de door reclamant uitgevoerde activiteiten niet als een grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteit zijn aan te merken, te meer omdat niet aangetoond kan worden dat het te verwerken hout uit de regio komt. Dit laatste is namelijk een van de vereisten uit het bestemmingsplan, omdat een grondgebonden agrarisch bedrijf een agrarisch bedrijf betreft waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.*

*Net als de provincie Utrecht zet ook de gemeente zich in voor een duurzaam leefmilieu. Dit betekent onder andere dat het gebruik van duurzame energiebronnen gestimuleerd wordt. Onder duurzame energiebronnen wordt dan vooral windenergie, biomassa, (diepe) geothermie, warmte-koudeopslag, zonne-energie, waterkracht en benutten van restwarmte bedoeld.*

*Hoewel hout geschaard kan worden onder plantaardig materiaal (biomassa) dat als grondstof dient voor het opwekken van energie (bio-energie), is de gemeente van oordeel dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant niet als duurzaam zijn aan te merken.*

*In het buitengebied is het beleid van de gemeente dan ook veeleer gericht op het gebruiken van bio-energie in de bedrijfsvoering, en niet op*

*het verwerken en verkopen van materiaal als zelfstandige bedrijfsactiviteit.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 55**

### **Reactie**

Reclamanten zijn beide gevestigd in het buitengebied van Bunnik en zorgen naast de dienstverlening voor het buitengebied eo voor aanzienlijke werkgelegenheid.

In het ontwerpplan is het bestemmingsplan Burgweg opgenomen. Hierbij zijn wijzigingen doorgevoerd in de reikwijdte van de bestemmingsomschrijving 'Bedrijf-agrarische dienstverlening'. Tevens is het specifieke gebruik t.b.v. een sedumbedrijf toegevoegd.

Reclamanten merken op dat aan de begripsbepaling 'agrarische dienstverlening' erg veel voorwaarden en condities (sloten op de deur) worden verbonden.

Een van de cliënten heeft d.d. 7 februari 2011 een verzoek ingediend bij het college om zich te vestigen op het terrein aan de Burgweg. Dit verzoek is recentelijk uitgebreid en aangevuld. Het concept bedrijfsplan is overleg met betrokken ambtenaar.

Verzocht wordt om een aantal eisen aanzienlijk te verminderen maar ook de verkoopbaarheid van de gronden op het terrein aan de Burgweg in het belang van deze lokale bedrijven te verbeteren.

De veranderingen van het buitengebied hebben ook zijn impact voor de dienstverlenende bedrijven c.q. loonbedrijven.

Reclamanten verzoeken deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op grond van genoemde aspecten gewijzigd vast te stellen. Reclamanten stellen het zeer op prijs indien medewerking wordt verleend aan de vestigingsmogelijkheid op het terrein aan de Burgweg.

### **Antwoord gemeente**

*Zoals reclamant zelf aangeeft is in het onderhavig bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 voor de gronden aan de Burgweg, het voormalig MOB-complex, de bestemming 'Bedrijf-Agrarische dienstverlening' opgenomen. Reden is dat het bestemmingsplan Burgweg (door de gemeenteraad vastgesteld op 8 januari 2009) nu deel uit maakt van voorliggend bestemmingsplan.*

*Mede naar aanleiding van de inspraakreacties op het bestemmingsplan Burgweg en het overleg met andere overheden is destijds gekozen voor een nauwkeurige begripsomschrijving in de planregels, gecombineerd met een specifiek gebruik en diverse voorwaarden. Deze voorwaarden en condities, door reclamant aangemerkt als 'sloten op de deur' zijn niet nieuw, maar één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Burgweg.*

*Belangrijkste reden voor een dergelijke regeling ligt in het feit om te voorkomen dat een regulier bedrijventerrein in het buitengebied zal ontstaan.*

*Gezien de discussie uit het verleden en het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan om vooral omissies, danwel wijzigingen als gevolg van nieuw beleid mee te nemen in de herziening, wordt de begripsbepaling niet aangepast.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 56**

### **Reactie**

Het Bunnikse deel van bos Nieuw Wulven valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik.

Staatsbosbeheer heeft de ambitie om horeca te realiseren in dit gebied t.b.v. de functie en waarde van dit recreatiegebied.

Staatsbosbeheer is momenteel in ambtelijk overleg met de gemeente Bunnik en Houten om nadere invulling te geven aan de horecaontwikkeling in Nieuw Wulven. Het is nog niet volledig duidelijk welke locaties in aanmerkingen komen en welke randvoorwaarden aan horecaontwikkeling gesteld moeten worden.

Partijen zijn over volgende punten eens:

- horecavoorziening koppelen aan het speelbos;
- zowel horeca als eventuele nevenactiviteiten moeten passend zijn in het bos;
- horecavoorziening moet bos meerwaarde geven voor bezoekers.

Het ontwerpplan maakt de realisering van een horecavoorziening niet mogelijk. Staatsbosbeheer verzoekt een regeling op te nemen in het bestemmingsplan dat dit mogelijk maakt. Bijvoorbeeld door een toevoeging in art. 9.3 waarmee B&W d.m.v. een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de bouwregels.

Als de plannen voor de horecavoorziening zijn uitgewerkt, kan d.m.v. deze procedure op eenvoudige wijze een vergunning worden verleend.

Staatsbosbeheer hoopt komend najaar met beide gemeente tot een programma van eisen te komen zodat de werving voor een horecaondernemer spoedig van start kan gaan.

### ***Antwoord gemeente***

*De gemeente heeft kennis genomen van de wens van reclamant om een horecavoorziening te realiseren in het bos Nieuw Wulven.*

*Het is inderdaad correct dat in het bestemmingsplan geen mogelijkheid is opgenomen om in de bestemming 'Bos-Multifunctioneel' een horecavoorziening op te richten, noch in de algemene wijzigingsbevoegdheden.*

*Reden is dat in voorliggend bestemmingsplan vooral reeds geconstateerde omissies hersteld worden, de uitspraak Raad van State verwerkt wordt, alsmede het verwerken van nieuw beleid het uitgangspunt is. Het verzoek van reclamant valt niet binnen een van deze categorieën.*

*Bovendien heeft het verzoek voor een horecavoorziening specifiek betrekking op gronden in het bos Nieuw Wulven, terwijl de door reclamant voorgestelde aanpassing tot gevolg heeft dat ook op andere gronden met de bestemming 'Bos-Multifunctioneel' een horecavoorziening opgericht kan worden. Dit is ongewenst.*

*Omdat de plannen voor de horecavoorziening nog niet ver genoeg zijn uitgewerkt, voert het in dit kader te ver om hiervoor een mogelijkheid in het plan op te nemen.*

*De gemeente is evenwel bereid om in goed overleg een nieuw uitgewerkt en concreet verzoek in overweging te nemen, alleen zal de planologische procedure middels een 'eigen traject' tot stand gebracht moeten worden.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 57**

### **Reactie**

Reclamant heeft navolgende opmerkingen.

- De invulling van de mogelijkheden m.b.t. de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn te ruim bemeten.
- Art. 4.2.3: dit artikel biedt de mogelijkheid dat de omvang van een gebouw 4.000m<sup>2</sup> mag bedragen. Het gezamenlijke oppervlakte van gebouwen t.b.v. nevenactiviteiten van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, mag binnen elk bouwvlak 1.000m<sup>2</sup> bedragen en is sprake van een bouwhoogte tot 11 meter.
- Art. 4.3.1: koelcellen bij fruitteeltbedrijf - volgens dit artikel kan worden afgeweken van het bouwen binnen het bouwvlak. De hoogte mag tot 1 meter meer bedragen dan de reguliere bouwhoogte van 11 meter. Ook is een maximaal oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk.
- Art. 4.4.2: het is onduidelijk wat met dit artikel wordt beoogd, tenzij de strekking is dat de ondergeschikte nevenactiviteiten enkel d.m.v. afwijking van de gebruiksregels als gevolg van voorschrift 4.5.2 wordt toegestaan.
- Art. 4.4.2, lid 8: gevolg is dat in vergelijking met het agrarisch gebruik geen onevenredige grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden. Dit uitgangspunt lijkt op gespannen voet te staan met definitie 1.70 van de begrippen. Hierin staat dat de nevenactiviteit tot 30% van het inkomen uit de totale activiteiten van een bedrijf mag omvatten. Met dit hoge percentage zullen de nadelige gevolgen voor wat betreft verkeersbelasting nimmer uit te sluiten zijn. Het percentage dient dan ook bepaald te worden op 10%
- Art. 4.7: hier zijn een drietal wijzigingsbevoegdheden vastgelegd. De vormaanpassing van het bouwvlak kan worden gewijzigd en het bouwvlak kan tot 1,5 respectievelijk 2 ha worden vergroot. Reclamant kan hier niet mee instemmen omdat het een onevenredige vergroting van de

bedrijfsactiviteiten behelst. De gestelde voorwaarden t.a.v. de aantasting het woon- en leefklimaat, geven onvoldoende rechtszekerheid.

In meerder procedures heeft reclamant zich verzet tegen de omvang van de vergunde situatie van het bedrijf.

De gemeente heeft in 2007 een rechtszaak aangespannen en gewonnen waarbij de toename van het transport onacceptabel werd genoemd voor een dorpskern als Werkhoven. In de onderhavige voorschriften wordt dit niet uitgesloten.

Reclamant is van mening dat voorkomen moet worden dat teveel aan opslagcapaciteit zou kunnen worden vergund in vergelijking met hetgeen nodig is voor de opslag van de eigen teelt.

#### Conclusie

Bijstelling naar beneden van de diverse aangegeven waarden. Maatvoeringen dienen zoveel mogelijk in overeenstemming te worden gebracht met de reeds vergunde situatie. Een bestemmingsplan dient in dat opzicht consoliderend te zijn.

#### ***Antwoord gemeente***

##### ***Ad. Agrarisch met waarden - Landschap***

*De gemeente onderschrijft niet de mening van reclamant dat de mogelijkheden in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' te ruim zijn bemeten. De mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt, komen namelijk overeen met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 al bood. De regelingen uit het bestemmingsplan uit 2009 zijn zoveel mogelijk overgezet in het voorliggende bestemmingsplan. Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is namelijk vooral het herstellen van reeds constateerde omissies en het verwerken van de uitspraak van de Raad van State. Er is dus in principe geen sprake van een verruiming van mogelijkheden.*

##### ***Ad. Art. 4.2.3***

*Het is juist dat de omvang van enig agrarisch bedrijfsgebouw 4000 m<sup>2</sup> mag bedragen, de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen en de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het als neventak uitoefenen van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf binnen elk bouwvlak maximaal 1.000 m<sup>2</sup> mag bedragen. Al deze regelingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan uit 2009, zijn dus niet nieuw, en bieden daardoor geen verruiming van de bouw mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen. Reclamant komt hierdoor dus niet in een planologisch nadeliger positie te zitten. Het inperken van deze mogelijkheden acht de gemeente niet wenselijk omdat dit bedrijven zou kunnen beperken in hun bedrijfsvoering en dit planschade claims tot gevolg kan hebben.*

##### ***Ad. Art. 4.3.1***

*De betreffende afwijking maakt het mogelijk om specifiek voor koelcellen af te wijken van de bouwregels die gelden voor gebouwen die binnen het*

*bouwwlak liggen. Dit betekent dat als van deze afwijking gebruik wordt gemaakt, de koelcel binnen het bouwwlak moet komen te liggen. De interpretatie van reclamant dat voor het bouwen van koelcellen bij een fruitteeltbedrijf kan worden afgeweken van het bouwen binnen het bouwwlak is dan ook niet correct. De hoogte van een koelcel mag inderdaad meer bedragen dan de hoogte van reguliere bedrijfsgebouwen. De gemeente is vanwege de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2009 echter gehouden deze grotere hoogte toe te staan. Door deze uitsluitend middels een afwijking mogelijk te maken, wordt voorkomen dat overal deze grotere hoogte mogelijk wordt gemaakt.*

Ad. Art. 4.4.2

*Reclamant begrijpt de strekking van artikel 4.4.2 goed. De strekking is inderdaad dat de ondergeschikte nevenactiviteiten enkel door middel van afwijking van de gebruiksregels zijn toegestaan. Deze ondergeschikte nevenactiviteiten zijn dus niet bij recht mogelijk en hiervoor is altijd een nadere afweging noodzakelijk.*

Ad. Art 4.4.2 lid 8

*De gemeente onderschrijft niet de stelling van reclamant dat het uitgangspunt dat in vergelijking met het agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden, op gespannen voet staat met het gegeven dat ondergeschikte nevenactiviteiten tot 30% uit het totale inkomen van het bedrijf mag omvatten. De gemeente is van mening dat met een dergelijk percentage nadelige gevolgen aangaande de verkeersbelasting, wel te voorkomen zijn. Allereerst vormt de bepaling dat in vergelijking met het agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting mag plaatsvinden, een zelfstandige toetsingsgrond bij een aanvraag om afwijking. Ongeacht het percentage van het inkomen, wordt hier dus aan getoetst en zal er aan deze voorwaarde moeten worden voldaan. Daarnaast zijn ook nevenactiviteiten denkbaar die bij 30% van het inkomen geen onevenredig grotere verkeersbelasting veroorzaken. Immers, niet iedere nevenactiviteit heeft een even grote verkeersaantrekkende werking. Er is derhalve geen reden om het percentage bij te stellen naar 10%, zoals reclamant wenst.*

Ad. Art. 4.7

*De wijzigingsbevoegdheid om de vorm en grootte van bouwwlakken aan te passen is ook al opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009. Ook is in dat plan een omvang van maximaal 2 ha toegestaan. In die zin zijn de wijzigingsbevoegdheden dus overgenomen en komt reclamant niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren. Wel heeft hierbij een splitsing plaatsgevonden in een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten tot 1,5 ha en tot 2 ha. Reden hiervoor is dat voor de vergroting tot 2 ha meer voorwaarden gewenst zijn. Voorts is aan de wijzigingsvoorwaarden o.a. de voorwaarde toegevoegd dat het woon- en leefklimaat op de aangrenzende gronden niet onevenredig mag worden aangetast. Hiermee biedt het nieuwe bestemmingsplan meer bescherming en waarborgen voor omwonenden*



*dan het geldende bestemmingsplan. Dit is dus gunstiger voor reclamant. De gemeente deelt niet de mening van reclamant dat deze voorwaarde onvoldoende rechtszekerheid geeft. Deze voorwaarde geeft namelijk aan dat alle (milieu)aspecten die van belang zijn voor het woon- en leefklimaat bij de afweging voor een wijzigingsplan moeten worden betrokken. Hieronder worden ook verkeersbewegingen begrepen. Voorts waarborgt deze voorwaarde dat de belangen van derden, waaronder omwonenden, nadrukkelijk bij de afwegingen moeten worden betrokken. Daarnaast zal een wijzigingsplan ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Op dat moment is het voor reclamant mogelijk om een zienswijze tegen een dergelijk plan in te dienen, waarbij hij kan reageren op de wijze waarop invulling is gegeven aan de wijzigingsvoorwaarden.*

#### Ad. Fruitbedrijf

*Reclamant gaat in zijn zienswijze in op een fruitbedrijf dat zich in de onmiddellijke nabijheid van de woning en straat van reclamant bevindt. Reclamant stelt zich in meerdere procedures tegen de omvang van de vergunde situatie verzet te hebben en vindt dat de vergunde situatie zoveel mogelijk positief bestemd dient te worden. De kern van het geschil was dat het oppervlak voor de bedrijfsvoering te ruim werd geacht. In dit kader dient nogmaals vermeld te worden dat de regelingen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 zoveel mogelijk zijn overgezet in het voorliggende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het perceel waarop het fruitbedrijf is gevestigd. Dit betekent dat het bouwvlak voor dit perceel één op één is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Daarmee nemen de bouwmogelijkheden op dit perceel niet toe. Reclamant komt hierdoor dus niet in een planologisch nadeliger situatie te zitten. Ook qua verkeersbewegingen komt reclamant niet in een nadeliger situatie te zitten, omdat de verkeersgeneratie van het bouwvlak niet anders zal zijn dan die van het bouwvlak uit het vigerende plan, aangezien het bouwvlak één op één is overgenomen. Aan het bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan uit 2009 kunnen rechten worden ontleend. Het nu aanpassen van het bouwvlak aan de vergunde situatie, kan derhalve het bedrijf schaden in zijn bedrijfsvoering en planschadeclaims tot gevolg hebben, hetgeen niet wenselijk is. Daarnaast stamt de vergunde situatie uit 2008 en is met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' in 2009 besloten een groter bouwvlak toe te kennen dan de vergunde situatie. In die zin ligt het ook niet meer in de rede om het bouwvlak te verkleinen, c.q. de regels aan te passen aan de vergunde situatie.*

#### Ad. Conclusie

*De gemeente wenst de diverse aangegeven waarden niet naar beneden bij te stellen en de maatvoering in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie. Voor de reden hiervoor wordt verwezen naar het bovenstaande. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard doordat de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt, overeen komen met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 al bood en de regelingen uit het bestemmingsplan uit 2009 zoveel mogelijk zijn overgezet in het voorliggende bestemmingsplan.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 58**

### **Reactie**

Reclamant maakt de volgende opmerkingen:

1. De EHS omvat een veel te groot oppervlakte. Door Rijksbezuinigingen is dit oppervlak grotendeels vervallen. Reclamant verzoekt de gebieden van 'het akkoord van Utrecht' als uitgangspunt te nemen.
2. Archeologische voorwaarden zijn te beperkend. Bouwblokken dienen vrijgesteld te zijn van onderzoeken. In geval onderzoek nodig is, dienen de kosten alleen het eerste verkennend onderzoek voor de aanvragen te zijn. Nader onderzoek dient op kosten van de gemeenschap te gebeuren.
3. De aanlegvergunningen kunnen worden verwijderd. Voor normaal agrarisch gebruik wordt niet diep in de grond gegraven.
4. Het LOP is onduidelijk opgenomen. Omdat aan de visie vrijwillig kan worden meegewerkt, mogen geen beperkingen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Eventuele natuurontwikkeling is in het akkoord van Utrecht opgenomen.

### ***Antwoord gemeente***

#### *Ad. 1*

*Het door reclamant aangehaalde Akkoord heeft betrekking op de wijze waarop de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw gestalte moeten krijgen. In dit kader wordt opgemerkt dat het Akkoord nog niet beleidsmatig is vertaald (in de Structuurvisie).*

*Bovendien is de gebiedsindeling in het bestemmingsplan ook niet primair gebaseerd op de ligging van de EHS. In het bestemmingsplan is alleen voor de EHS, die in de huidige Structuurvisie van de provincie (streekplan) is aangeduid als nieuwe natuur, de aanduiding 'overig-ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Hieraan is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld die het mogelijk maakt om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Natuur'. Omdat dit een bevoegdheid is, hoeft deze niet geëffectueerd te worden. Bovendien geldt als voorwaarde voor de wijziging dat de gronden moeten zijn verworven ten behoeve van natuurontwikkeling, danwel dat de huidige eigenaar wijziging naar natuur wenst.*

*Met andere woorden, er is geen verplichting tot wijziging naar natuur.*

#### *Ad. 2*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.*

#### *Ad. 3*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.3. Nogmaals wordt benadrukt dat voor het normale beheer en onderhoud van de agrarische gronden geen vergunning hoeft te worden aangevraagd en deze zonder meer zijn toegestaan.*

#### Ad. 4

*Het LOP is een beleidsdocument dat door de gemeenteraad van Bunnik is vastgesteld. Zoals ook voor andere beleidsdocumenten geldt, vindt de daadwerkelijke vertaalslag plaats in ruimtelijke plannen, waar het bestemmingsplan er een van is. Indirect heeft het LOP derhalve wel juridische status. De opmerking van reclamant dat aan het LOP vrijwillig meegewerkt kan worden, wordt derhalve niet zonder meer door de gemeente onderschreven. Zoals reeds in paragraaf 2.3 van deze Nota van zienswijzen is aangegeven, is de beschermingsregeling voor werken en werkzaamheden binnen de agrarische bestemmingen nogmaals tegen het licht gehouden en op onderdelen versoepeld.*

*Gebleken is namelijk dat de kern van de ingekomen zienswijzen (een verzwaring van de voorwaarden van de omgevingsvergunningtabel binnen de agrarische bestemmingen) gegrond is, te meer omdat het uitgangspunt van het bestemmingsplan was om zoveel mogelijk de vigerende regelingen te vertalen naar een nieuw vergunningstelsel (binnen de kaders van de Wro, SVBP2008) zonder dat in beginsel sprake kan zijn van een verzwaring van de voorwaarden.*

*De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de omgevingsvergunningtabel (met betrekking tot de landschapstypen) op diverse aspecten wordt aangepast.*

### **Zienswijze 59**

#### **Reactie**

De schuur valt onder het overgangsrecht en dient niet wegbestemd te worden.

#### **Antwoord gemeente**

*De gronden van reclamant hebben de bestemming 'Bedrijf', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 10'. Dit betekent dat ter plaatse een hoveniersbedrijf is toegestaan met in totaal 220 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Bovendien is in verband met de reeds aanwezige hoogspanningsverbinding een bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Dit betekent dat binnen deze aanduiding geen gebouwen zijn toegestaan. De door reclamant aangehaalde schuur ligt binnen deze aanduiding.*

*Reclamant heeft reeds in een eerder stadium aangegeven, mede in de zienswijze op het bestemmingsplan Buitengebied 2009, dat er plannen zijn om de betreffende schuur te vervangen door een nieuwe schuur. Reden was onder meer gelegen in het feit dat de schuur dan buiten de zone van de hoogspanningsleiding komt te liggen.*

*Hierop is in overleg met reclamant de bestemming 'Bedrijf', alsmede het gebied 'bijgebouwen uitgesloten' gewijzigd, zodat de nieuwe schuur ook daadwerkelijk buiten de zone van de hoogspanningsleiding gebouwd kan worden. In het 'startdocument' dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd is hierop reeds ingegaan.*

*De gemeente is dus van mening dat er een gegronde reden is om de schuur onder het overgangsrecht te plaatsen, te meer omdat reclamant*

*zelf heeft aangegeven de schuur te verplaatsen en dat binnen de planperiode (10 jaar) gerealiseerd kan worden.  
Bovendien is de schuur ook reeds in het overgangsrecht opgenomen in twee voorgaande bestemmingsplannen, zijnde Dalenvoerd en Buitengebied 2009.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 60**

### **Reactie**

De ingekomen reactie is nagenoeg gelijk aan nr. 57, waarna wordt verwezen. In aanvulling daarop geeft reclamant aan dat cliënt recht tegenover het bedrijf woont en van mening is dat een extra waarborg dient te worden openomen. Deze moet bepalen dat de afstand van het bebouwingsvlak tot het perceel van cliënt niet kan worden verkleind.

### **Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 57.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 61**

### **Reactie**

Het bezwaar heeft voornamelijk betrekking op al die bedrijven in het buitengebied welke grenzen aan een bebouwde kom en alleen te bereiken zijn via een bebouwde kom. Het betreft in het bijzonder het fruitbedrijf.

Reclamant maakt navolgende opmerkingen.

1. Reëel bouwvolume: in het verleden is reeds uitgebreid berekend wat een fruitbedrijf maximaal kan produceren en dus aan bouwvolume nodig heeft. Het is onmogelijk dat een bestemmingsplan ruimte biedt aan het ontwikkelen van industrieel terrein binnen de bebouwde kom van Werkhoven.
2. Toename verkeersdruk: in het verleden is reeds uitgebreid berekend wat een fruitbedrijf maximaal kan produceren en dus aan vervoersbewegingen kan/mag veroorzaken. Iedere extra verkeersbeweging veroorzaakt door niet primaire kerntaken, dient voorkomen te worden. Het dorp is er niet ingericht op verkeersintensieve bedrijven en de wegen zijn er niet op berekend.
3. Gezond verstand. Ieder weldenkend mens kan bedenken dat het een niet wenselijke ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Werkhoven betreft. De kerntaak van de gemeente is beleid maken waarmee recht wordt gedaan aan enorme dorpsbelangen.

Reclamant is van mening dat industriële activiteiten thuis horen op een industrieterrein en niet op een agrarisch bedrijf.

### **Antwoord gemeente**

*Hoewel reclamant aangeeft dat de zienswijze betrekking heeft op alle bedrijven in het buitengebied die grenzen aan een bebouwde kom en alleen bereikbaar zijn via een bebouwde kom, concludeert de gemeente dat de opmerkingen zich richten op het fruitbedrijf in het bijzonder. De beantwoording is hierop afgestemd.*

#### Ad 1 Reëel bouwvolume

*De regelingen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 zijn zoveel mogelijk overgezet in het voorliggende bestemmingsplan. Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is namelijk vooral het herstellen van reeds constateerde omissies en het verwerken van de uitspraak van de Raad van State. Dit betekent dat het bouwvlak voor het perceel waarop het fruitbedrijf is gevestigd één op één is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Daarmee nemen de bouw mogelijkheden en dus het toegestane bouwvolume op dit perceel niet toe. Reclamant komt hierdoor dus niet in een planologisch nadeliger situatie te zitten. Aan het bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan uit 2009 kunnen rechten worden ontleend. Het nu verkleinen van het bouwvlak kan derhalve het bedrijf schaden in zijn bedrijfsvoering en planschadeclaims tot gevolg hebben, hetgeen niet wenselijk is. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het ontwikkelen van een industrieel terrein op het perceel of om het agrarisch bedrijf om te vormen tot een industrieel bedrijf. Het perceel heeft op grond van het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Industriële bedrijven zijn dus niet toegestaan. Er zijn derhalve alleen activiteiten mogelijk die deel uitmaken van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Indien er andere activiteiten plaatsvinden, dan kan hiertegen een verzoek tot handhaving worden ingediend.*

#### Ad 2 Toename verkeersdruk

*Qua verkeersbewegingen komt reclamant niet in een nadeliger situatie te zitten, omdat de verkeersgeneratie van het bouwvlak voor het betreffende perceel niet anders zal zijn dan die van het bouwvlak uit het vigerende plan, aangezien het bouwvlak één op één is overgenomen. Van een toename van verkeersdruk ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan kan dus geen sprake zijn. Zoals reeds gezegd onder 1, zijn op het perceel alleen activiteiten toegestaan die deel uitmaken van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Er kunnen dus ook alleen verkeersbewegingen plaatsvinden die samenhangen met deze activiteiten. Mochten er andere activiteiten (met een verkeersaantrekkende werking) op het perceel plaatsvinden, dan kan hiertegen een verzoek tot handhaving worden ingediend.*

#### Ad 3 Gezond verstand

*In dit kader dient nogmaals vermeld te worden dat de regelingen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 zoveel mogelijk zijn overgezet in het voorliggende bestemmingsplan. Er worden dus geen extra bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd op het perceel van het*

*fruitbedrijf. Er ontstaat voor reclamant en andere dorpsbewoners met het nieuwe bestemmingsplan dus geen planologisch nadeliger situatie. Ook wordt er geen industriële bedrijvigheid mogelijk gemaakt op het perceel. Uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijvigheid, hetgeen passend is op deze plaats, is mogelijk. De gemeente is dan ook van mening dat het bestemmingsplan de dorpsbelangen niet schaadt.*

*De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Reactie 62 (geen zienswijze)**

### **Reactie**

De provincie merkt op dat de gemeente in strijd met artikel 3.8, lid 1 sub Wro heeft gehandeld, aangezien de provincie niet in kennis is gesteld van de terinzagelegging van het plan.

De provincie Utrecht geeft verder aan geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Wel verzoekt de provincie een aantal opmerkingen door te voeren, ter verbetering van het plan.

### Externe veiligheid

In de toelichting wordt vermeld dat conform artikel 11 en 12 Bevb een nadere risicoberekening wordt uitgevoerd. Aangegeven wordt dat de resultaten van het aanvullend onderzoek in het plan worden opgenomen. Op dit moment ontbreken de resultaten nog. De provincie gaat er vanuit dat deze voor de vaststelling van het plan beschikbaar zijn.

### Stiltegebieden

Ten onrechte wordt er vanuit gegaan dat het aspect 'stiltegebieden' volledig wordt beschermd door de Provinciale Milieu Verordening. In dit kader is immers ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening van belang. Hoewel het stiltegebied als milieuzone op de plankaart is opgenomen, geniet dit aspect niet overal voldoende bescherming. Zo is bij de bepalingen voor het afwijken van de gebruiksregels t.b.v. 'ondergeschikte nevenactiviteiten' binnen de bestemming AW-L en AW-NL en gelegen in de milieuzone 'stiltegebieden' geen voorwaarde opgenomen dat de akoestische kwaliteit van het stiltegebied niet mag worden aangetast. Verzocht wordt voor dergelijke specifieke gevallen een bescherming op te nemen.

### Rijsbruggerwegtracé

De provincie heeft in een reactie op het voorontwerp verzocht het plangebied van het Rijsbruggerwegtracé buiten het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 te laten. In de reactie van de gemeente daarop is terecht geconstateerd dat het inpassingsplan later wordt vastgesteld dan het bestemmingsplan, waardoor het inpassingsplan in de plaats van het bestemmingsplan treedt. De provincie geeft aan dat het provinciale belang daardoor niet in het geding komt.

### Wijzigingsbevoegdheid gronden in de EHS

In artikel 5.7.4 is als voorwaarde opgenomen dat de desbetreffende gronden verworven zijn voor natuurontwikkeling. Deze voorwaarde maakt het echter niet mogelijk dat nieuwe natuur door de bestaande eigenaar ontwikkeld kan worden. Particulier natuurbeheer is juist een provinciaal doel, waarvoor een subsidieregeling in het leven is geroepen.

#### **Antwoord gemeente**

*De terinzagelegging van het plan is in de Staatscourant vermeld en bovendien is het plan ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Per abuis is de provincie niet specifiek in kennis gesteld van de terinzagelegging van het plan. Dit is wel verplicht en normaliter ook de gebruikelijke procedure die de gemeente volgt bij het opstellen van bestemmingsplannen.*

#### Ad. externe veiligheid

*Inmiddels is een risicoberekening door de Milieudienst Zuidoost Utrecht uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in de plantoelichting.*

#### Ad. Stiltegebieden

*Om het stiltegebied beter te beschermen in het bestemmingsplan zal, op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening waarin regels zijn opgenomen over de inhoud van bestemmingsplannen, een nadere bepaling voor het afwijken van de gebruiksregels t.b.v ondergeschikte nevenactiviteiten worden opgenomen. Deze aanvulling geldt voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' binnen de aangeduide 'milieuzone- 'stiltegebied'.*

#### Ad. Rijsbruggerwegtracé

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### Ad. Wijzigingsbevoegdheid gronden in de EHS

*De formulering van dit artikel is aangepast n.a.v. de vooroverlegreactie van de Natuur en Milieufederatie Utrecht.*

*Daarbij is inderdaad voorbij gegaan aan het feit dat eventueel ook de huidige eigena(a)r(en) van gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'overig-ecologische hoofdstructuur' natuurontwikkeling wens(en)t.*

*Artikel 5.7.4 is hierop aangevuld.*

*De ingediende reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan (zie hiervoor ook paragraaf 4.3 van deze Nota van Zienswijzen).*





## 4 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

### 4.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 4.2), naar aanleiding van de provinciale reactie (paragraaf 4.3) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 4.4).

### 4.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

#### Regels

- artikel 3.5.2, onder e, artikel 4.5.2, onder e en artikel 5.5.2, onder e worden anders geformuleerd met als doel om bed&breakfast-appartementen ook in bestaande vrijstaande gebouwen te faciliteren.
- Onder een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt ook een sedumteeltbedrijf geschaard. Een sedumteeltbedrijf is echter geen volleggrondstuinbouwbedrijf. Ter verduidelijking zal artikel 1.49 hierop anders worden geformuleerd.
- Binnen de agrarische bestemmingen wordt de omvang voor detailhandel in ter plaatse voortgebrachte en/of streekeigen producten gesteld op 100 m<sup>2</sup>.
- Binnen de agrarische bestemmingen wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om buiten de gebouwen een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten op te richten;
- Binnen de agrarische bestemmingen wordt de afwijkingsmogelijkheid voor het oprichten van veldschuren en schuilgelegenheden buiten het bouwvlak (wederom) opgenomen;
- In artikel 6.1, onder a. wordt de maximale oppervlakte voor gebouwen behorend bij het tuincentrum (specifieke vorm van bedrijf – 3) gesteld op 3.800 m<sup>2</sup>.
- In artikel 6.1, onder a. wordt de maximale goothoogte voor gebouwen behorend bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 21' gesteld op 4,5 meter.
- de omgevingsvergunningtabel binnen de agrarische bestemmingen is aangepast, in die zin dat voor minder werken en werkzaamheden een vergunning aangevraagd hoeft te worden.
- in de uitzonderingsbepalingen van de archeologische dubbelbestemmingen wordt een extra bepaling opgenomen dat de vergunningplicht (i.c. archeologisch onderzoek) niet van toepassing is wanneer kan worden aangetoond dat de waardevolle archeologische laag al is geroerd; Ook is de opsomming in de uitzonderingsbepalingen anders geformuleerd, en is de nummering van de archeologische dubbelbestemmingen afgestemd op het gemeentelijke archeologiebeleid.

- Artikel 31 (algemene afwijkingsregels), onder i, wordt aangevuld met een afstandsbepaling voor een mestopslag bij een hobbymatige buitenrijbaan tot een woning van derden.
- In artikel 5.2.3 (Agrarisch met waarden – Natuur en landschap) wordt onder f. een bepaling toegevoegd ('specifieke bouwaanduiding – bestaand erf') om de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Oostromsdijkje 9 te waarborgen;
- binnen de agrarische bestemmingen wordt in het 'schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden' onder punt 7 de functie 'fruitteelt' verwijderd.
- De formulering van de afwijkingsbevoegdheden in diverse artikelen die betrekking hebben op de landschappelijke inpassing wordt aangepast zodat een eenduidige formulering van de voorwaarden ontstaat:
  - Art. 3.3.1.c, art. 4.3.1.c, art. 5.3.1.c;
  - Art. 3.3.3.e, art. 4.3.3.e, art. 5.3.3.e;
  - Art. 3.5.1.a, art. 4.5.1.a, art. 5.5.1.a;
  - Art. 7.3.1.b;
  - Art. 19.3.1.g.
- Artikel 7.1, onder b en c zal worden aangevuld zodat ook een aan sedumteelt verwant bedrijf, dat zich richt op het produceren van vegetatiematten en overige materialen, mogelijk wordt gemaakt.
- De zinsnede "met dien verstande dat parkeerplaatsen en tuinen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan" binnen de agrarische bestemmingen (artikel 3.1, onder k, artikel 4.1, onder m. en artikel 5.1 onder p.) wordt verwijderd.
- Ter verduidelijking is in de agrarische bestemmingen onder de bouwregels voor teeltondersteunende voorzieningen de zinsnede "Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden, indien en voorzover het bouwwerken betreft, de volgende regels" toegevoegd.
- In artikel 6.1, onder a. wordt de oppervlaktemaat behorend bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 20' op 660 m<sup>2</sup> gesteld.

#### Verbeelding

- De gebiedsaanduiding 'landschapstype – kom' wordt ten zuiden van het Oostromsdijkje gewijzigd in 'landschapstype - stroomgordel'.
- De agrarische bouwpercelen Achterdijk 78 en 80 worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Ook zal de planlogische koppeling (aanpijling) met het agrarisch bouwperceel aan het Oostromsdijkje 9 worden verwijderd.
- Op het bouwperceel Oostromsdijkje 9 wordt een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand erf' opgenomen, evenals de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Ook wordt de planlogische koppeling (aanpijling) met het perceel Achterdijk 78 en 80 verwijderd.
- De specifieke bouwaanduiding 'mip-pand' wordt van het perceel Leemkolkweg 10 verwijderd.
- De bestemming 'Recreatie' met nadere aanduiding 'volkstuinten' aan de Tureluurweg 3 wordt verwijderd en vervangen door de bestemming 'Agrarisch', waarbij het bouwvlak wordt aangepast en een aanduiding 'paardenhouderij' wordt opgenomen.
- Het agrarisch bouwvlak aan de Hogelandseweg 1 wordt qua vorm aangepast;

- Het agrarisch bouwvlak aan de Achterdijk 29 wordt 3 meter in noordwestelijke richting verplaatst;
- Om verwarring te voorkomen wordt de aanduiding 'paardenhouderij' ter plaatse van het perceel Provincialeweg 87 vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij'.

#### Toelichting

- De verwijzing in de plantoelichting naar figuur 3.6 is verwijderd.

### **4.3 Aanpassingen n.a.v. provinciale reactie**

#### Regels

- Om het stiltegebied beter te beschermen is een bepaling voor het afwijken van de gebruiksregels t.b.v ondergeschikte nevenactiviteiten toegevoegd. Deze aanvulling geldt voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' binnen het aangeduide 'milieuzone- 'stiltegebied' (artikel 4.5.2, onder 11 en artikel 5.5.2, onder 11).
- Aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.4 en artikel 5.7.4 is een zinsnede toegevoegd dat ook indien de huidige eigenaar wijziging naar natuur wenst, gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

#### Toelichting

- In het kader van de ligging van diverse buisleidingen in het gebied is met betrekking tot het aspect externe veiligheid een berekening van het groepsrisico uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in de plantoelichting en het rapport is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

### **4.4 Ambtshalve wijzigingen**

Naast aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen en naar aanleiding van de provinciale reactie zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Uitzondering vormen kleine tekstuele en redactionele aanpassingen.

#### Regels

- Het begrip detailhandel (in artikel 1.41) wordt nader verduidelijkt en aangepast in die zin dat ook verhuur en soortgelijke transacties zijn toegestaan. In het artikel wordt immers al gesproken over het leveren van goederen voor gebruik.
- Binnen de agrarische bestemmingen (artikel 3, 4 en 5) is de regeling voor spuitzones bij fruitteeltbedrijven aangepast; 30 m rondom woningen en terreinen verblijfsrecreatie in het buitengebied, 50 m rondom woningen in de bebouwde kom;
- Ter verduidelijking zijn artikel 3.2.1 onder b, 4.2.1 onder b en artikel 5.2.1 onder b aangevuld, in die zin dat ook bijbehorende verhardingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur of stal' zijn toegestaan, alsmede een hogere bestaande goot- en bouwhoogte.

- In artikel 6 (bestemming Bedrijf) is in de bouwregels (6.2.1, onder e) een bepaling toegevoegd dat indien er binnen het betreffende bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- in de uitzonderingsbepalingen van de archeologische dubbelbestemmingen is niet alleen het normale onderhoud vrijgesteld van de onderzoeksplicht, maar ook het normale beheer.
- In artikel 15.2.1, onder g is de juiste verwijzing weergegeven. Verwezen werd naar het bepaalde onder b, terwijl dat onder c. moet zijn;
- Ter verduidelijking is in artikel 15.2.3 in de aanhef "bij dienstwoningen" opgenomen.
- De wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Bedrijf' (artikel 6.5) is aangepast, in die zin dat een sloopregeling als voorwaarde is toegevoegd. Reden is om gebiedsvreemde bedrijven zoveel mogelijk tegen te gaan. In dit kader is aansluiting gezocht bij de algemene wijzigingsbevoegdheid voor agrarische bestemmingen naar niet-agrarische bedrijven (Bedrijf, artikel 32.2.5).
- In artikel 3.1 onder I, is de aanduiding 'intensieve kwekerij' opgenomen, waar uitsluitend een kwekerij is toegestaan. Overeenkomstig de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Burgweg' is dit aangevuld in die zin dat ook de navolgende functies zijn toegestaan;
  - weide;
  - natuur- en landschapsontwikkeling;
  - wegen met bijbehorende paden en bermen,
  - tuinen en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
  - waterberging.
- In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 is binnen de bestemming 'Landgoed' voor Beverweert (LG-4) een specifieke passage opgenomen omtrent het parkeren. Concreet is aangegeven dat het parkeren ten dienste van het kasteel, incl. kantoor en restaurant uitsluitend ondergronds dient plaats te vinden. Dit is een omissie. Het was namelijk de bedoeling om het parkeren ten behoeve van appartementencomplex (zorgwoningen) ondergronds te laten plaats vinden. Omdat het Landgoed Beverweert buiten de reparatie zou worden gehouden is aanvankelijk aan deze omissie geen aandacht geschonken. Nu er voor is gekozen om het landgoed wel mee te nemen in voorliggend plan, dient deze omissie alsnog te worden hersteld. De aanduiding op de verbeelding zal worden geschrapt. De overige regels binnen de bestemming 'Groen-Landgoed' bieden voldoende mogelijkheden om het parkeren op een goede wijze af te dwingen.
- Naar aanleiding van een verzoek dat bij de gemeente is ingediend voor het oprichten van een rijhal bij een paardenhouderij aan het Oostromsdijkje 3 is een specifieke regeling binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) opgenomen die het mogelijk maakt om een overdekte rijbaan op te richten. Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast en de specifieke regeling aangeduid. Reden om mee te werken aan het verzoek is dat de ruimtelijke implicaties minimaal zijn en zelfs bijdragen 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. Tevens zullen eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing.

In dit kader is een overeenkomst opgesteld, waarmee het college heeft ingestemd, waarin is aangegeven dat;

- o De bestaande silo wordt gesloopt, ter compensatie van de uitbreiding;
- o Er een binnenrijbaan van maximaal 800 m<sup>2</sup> wordt opgericht;
- o De bestaande varkensschuur gebruikt wordt als ponystal.

Overigens zal de plantoelichting hierop ook worden aangevuld.

- Inmiddels is meer duidelijkheid ontstaan met betrekking tot de beoogde nieuwe locatie en omvang van de (tuin)kas op landgoed Oud Amelisweerd. Daarop is de aanduiding 'kas' in het bestemmingsplan opgenomen waarbinnen een (tuin)kas van maximaal 170 m<sup>2</sup> opgericht mag worden. De aanduiding 'volkstuintuin' op landgoed Oud Amelisweerd komt daarmee te vervallen.

#### Verbeelding

- Abusievelijk is de aanduiding 'opslag' behorend bij Leemkolkweg 15 op de naastgelegen schuur gelegd. Dit is hersteld.
- De gronden behorend bij Beverweersteweg 67 zijn, naar aanleiding van de uitspraak RvSt dat ter plaatse de aanduiding 'reliëf' verwijderd moet worden, opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Uitgangspunt daarbij is de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009).
- Er wordt aan de Oostromsdijkje 3 een specifieke bouwaanduiding opgenomen zodat een binnenrijbaan van maximaal 800 m<sup>2</sup> mogelijk is. Omdat de huidige silo wordt verwijderd wordt geen extra (significante) bebouwing mogelijk gemaakt. Wel wordt het bouwvlak daarop aangepast.
- De bestemming 'Bedrijf - Agrarische dienstverlening' aan de Burgweg is, voor zover betrekking hebbend op een deel van 'kavel 2' (2<sup>A</sup>), gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', in combinatie met de aanduiding 'intensieve kwekerij'. Reden voor de wijziging is dat overeenstemming is bereikt met een compensatieverplichting die voortvloeit van aangrenzende gronden uit het bestemmingsplan Burgweg.  
Op het aangepaste deel met de bestemming 'Agrarisch' is, behoudens de reeds aanwezige bebouwing, geen nieuwe bebouwing toegestaan. Met andere woorden, het aangrenzende bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch' wordt niet vergroot of gewijzigd. Voor de aanwezige bebouwing wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur of stal' opgenomen.  
Doordat 'kavel 2<sup>B</sup>' als gevolg van de wijziging wordt verkleind is een specifieke regeling in artikel 7.2.1 opgenomen waarin is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen maximaal 3.500 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- De aanduiding 'volkstuintuin' op landgoed Oud Amelisweerd wordt vervangen door de aanduiding 'kas'.

## **BIJLAGE 1      NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN**

In bijlage 1 van de 'Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011' zijn de persoonsgegevens van de ingekomen zienswijzen opgenomen.

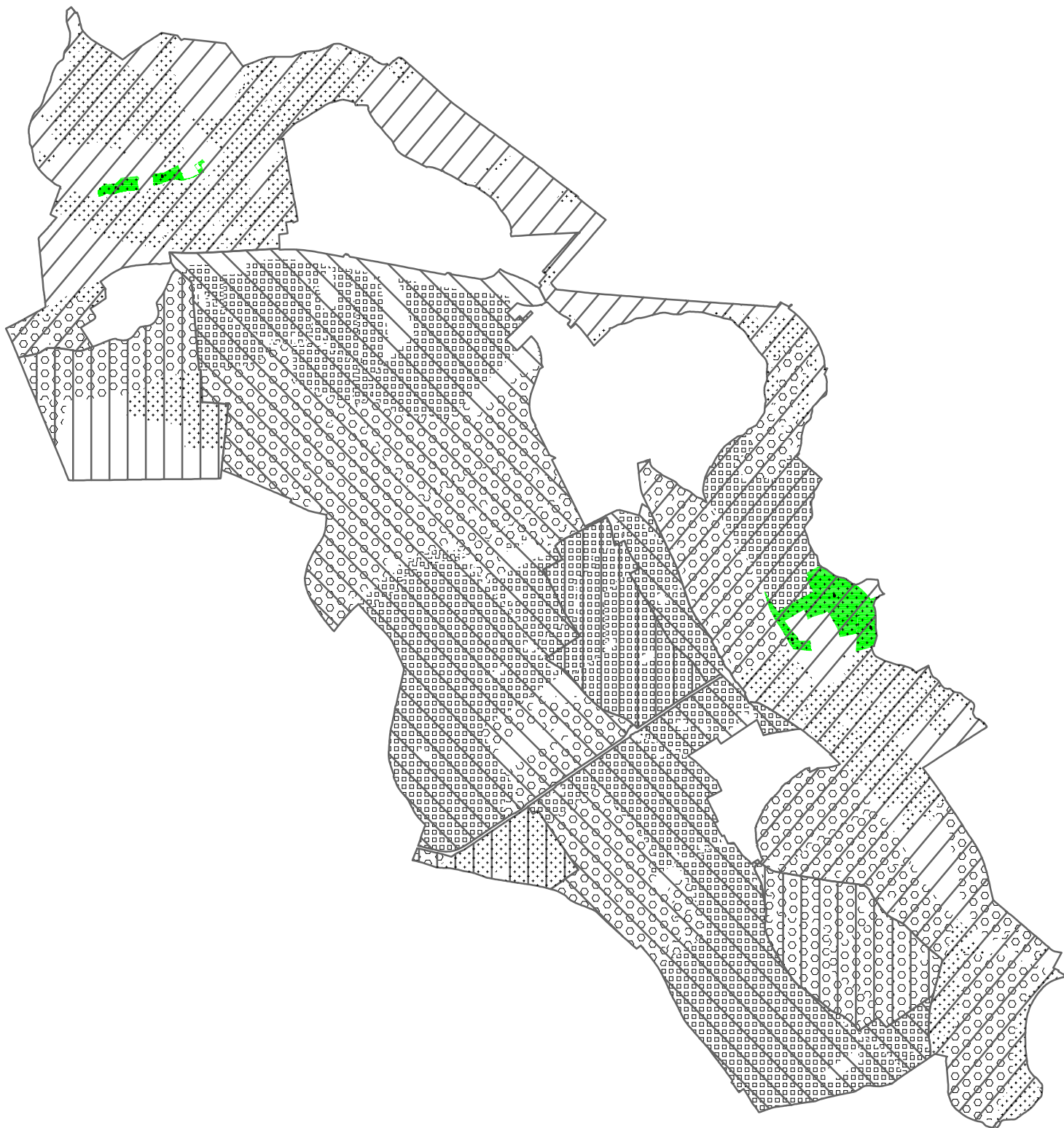
In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de Naw-gegevens van de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd.

## Bijlage 2 Overzicht aanlegvergunningstelsel uit bestemmingsplan Buitengebied (2009)

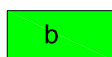
	Gronden met aanduiding:										Gronden als bedoeld in artikel:				
	(b)	(f)	(h)	(k)	(o)	(r)	(v)	(w)	(z)		8	9	10	15	23
	Werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden:														
a	aanleggen en verharde van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen tbv in- of uitritten tot elk een oppervlakte van 60 m <sup>2</sup>														
b	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;														
c	aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en overige werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;														
d	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatielidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;														
e	definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van herinzaai, met uitzondering van de teelt van ruwvoedergewassen;														
f	diepploegen, zijnde het extra diep - ca 0,5 m of meer - omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;														
g	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;														
h	vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;														
i	het slopen of anderszins verwijderen van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen;														
j	het aanleggen van drainage;														
k	het gebruik van pesticiden en meststoffen														

**Bijlage 3 Aanduidingen voormalige  
aanlegvergunningstelsel gerelateerd aan de  
agrarische bestemmingen en  
gebiedsaanduidingen (ontwerp)  
bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011**








Funcieaanduiding in bp Buitengebied 2009






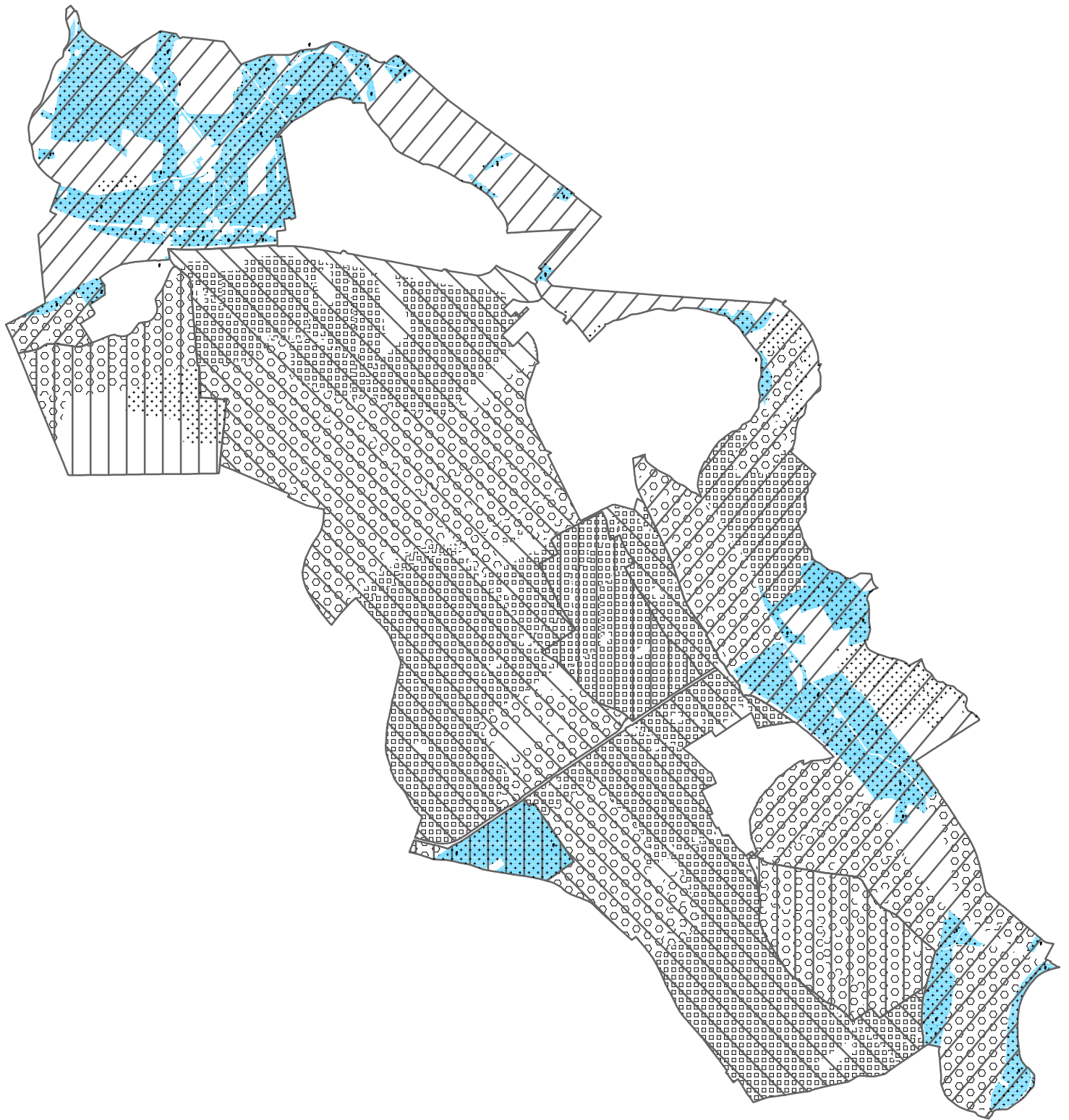
botanische waarden

Gebiedsaanduidingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

-  overig - landschapstype kromme rijen en oeverwallen
-  overig - landschapstype stroomgordel
-  overig - landschapstype kom

Bestemmingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

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






Functieaanduiding in bp Buitengebied 2009






faunistische waarden

Gebiedsaanduidingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

-  overig - landschapstype kromme rijen en oeverwallen
-  overig - landschapstype stroomgordel
-  overig - landschapstype kom

Bestemmingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)




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






Funcieaanduiding in bp Buitengebied 2009

**h** half open landschap

Gebiedsaanduidingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

-  overig - landschapstype kromme rij en oeverwallen
-  overig - landschapstype stroomgordel
-  overig - landschapstype kom




Bestemmingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

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







Gebiedsaanduidingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

-  overig - landschapstype kromme rij en oeverwallen
-  overig - landschapstype stroomgordel
-  overig - landschapstype kom

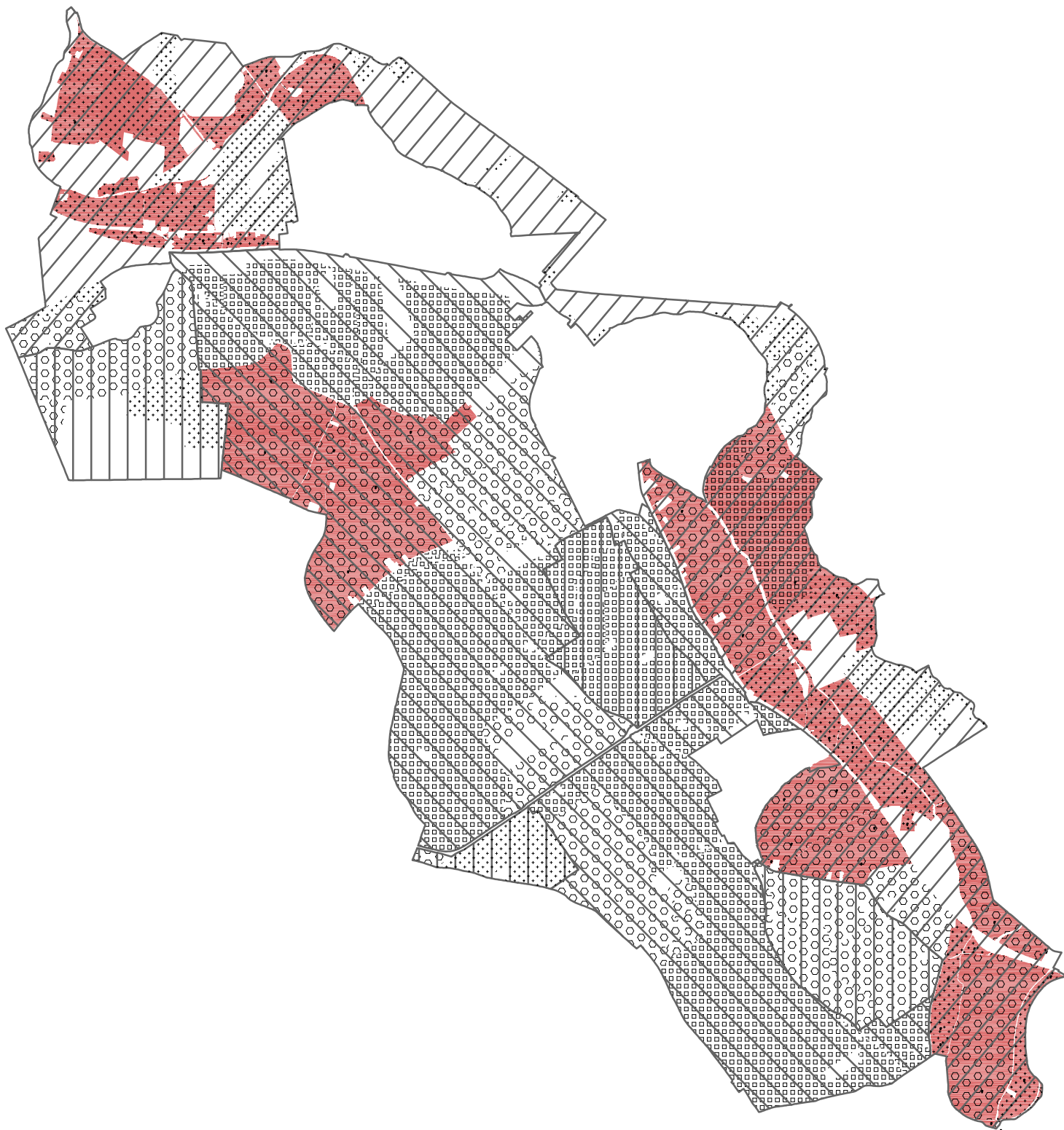
Functieaanduiding in bp Buitengebied 2009

-  openheid van het landschap

Bestemmingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

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




(NB openheid van het landschap is per definitie op de bestemming 'Agrarisch' van toepassing)






Functieaanduiding in bp Buitengebied 2009

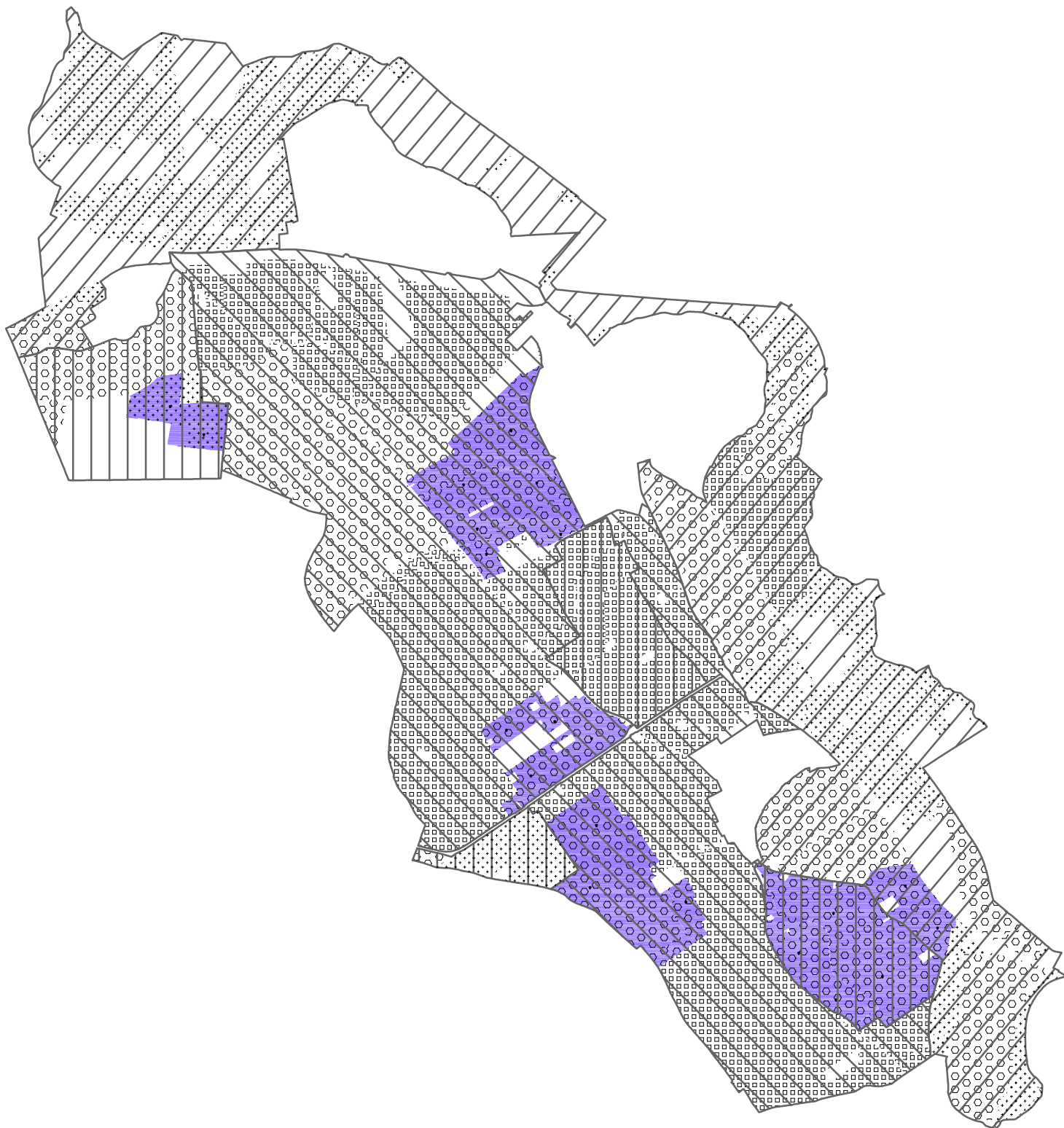
 bodemreliëf

Gebiedsaanduidingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

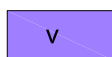
-  overig - landschapstype kromme rijen en oeverwallen
-  overig - landschapstype stroomgordel
-  overig - landschapstype kom

Bestemmingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

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






Functieaanduiding in bp Buitengebied 2009






karacteristiek verkavelingspatroon

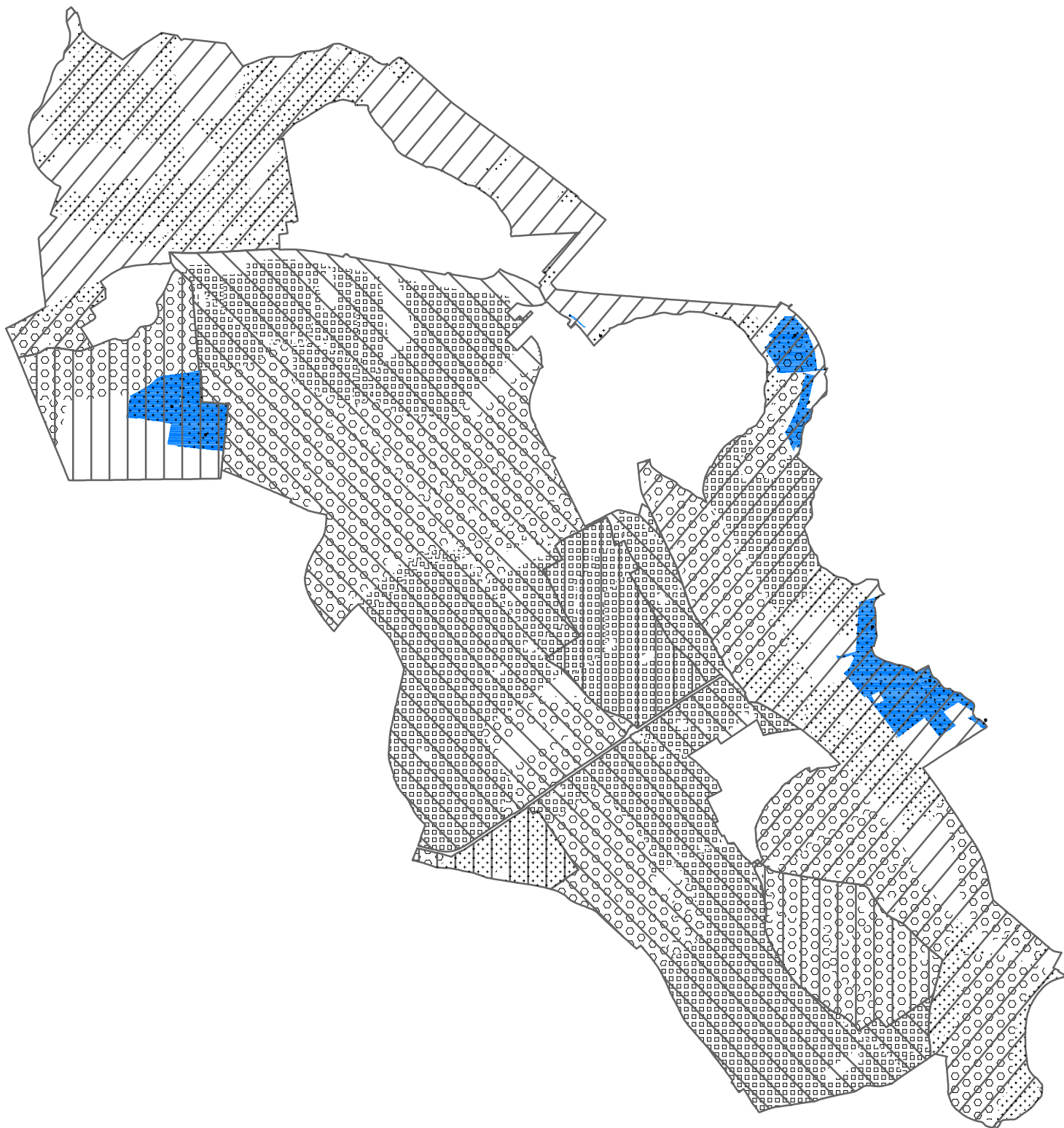
Gebiedsaanduidingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

-  overig - landschapstype kromme rijen en oeverwallen
-  overig - landschapstype stroomgordel
-  overig - landschapstype kom

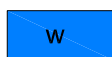
Bestemmingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

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








Functieaanduiding in bp Buitengebied 2009






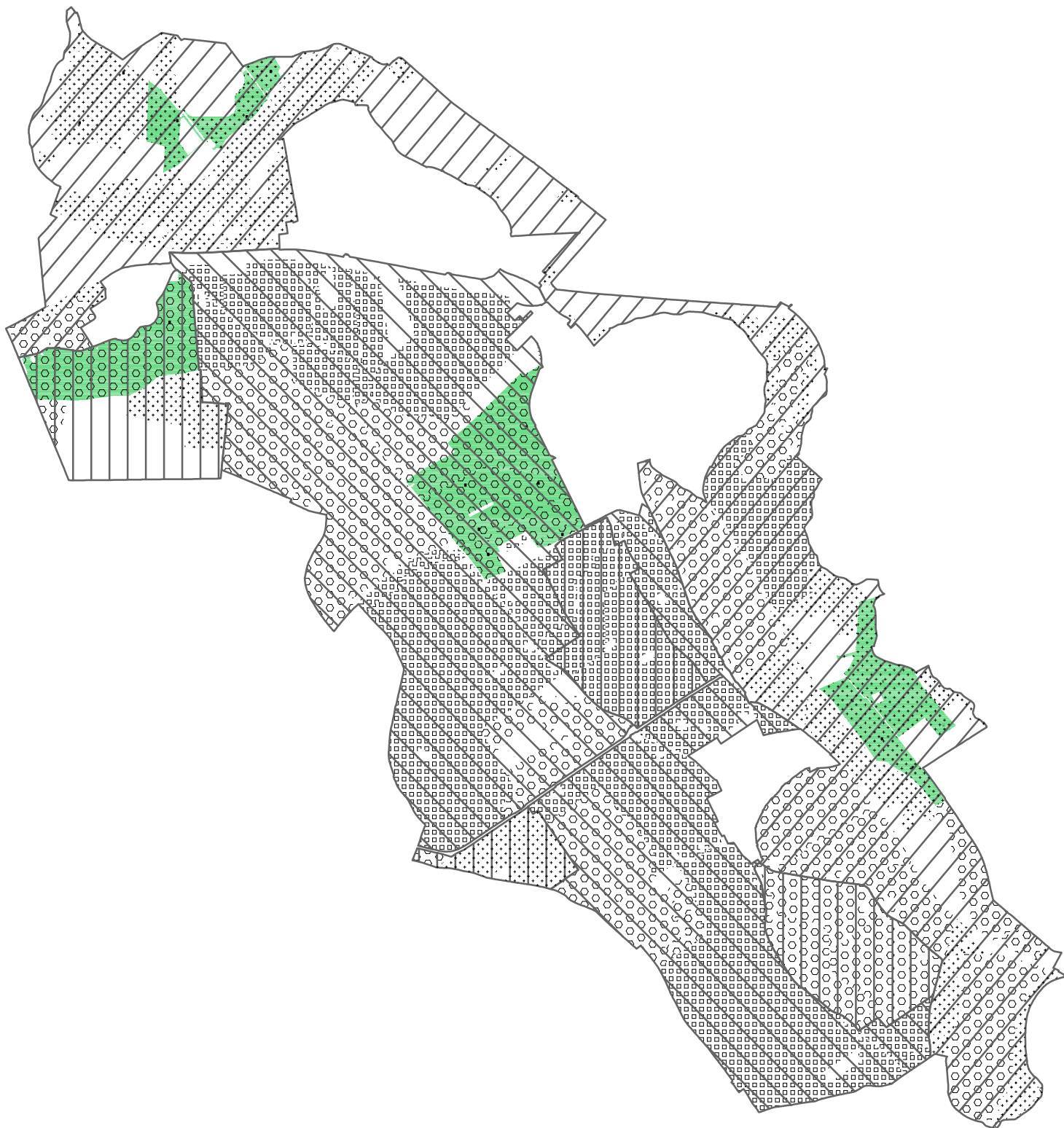
waterafhankelijke natuur

Gebiedsaanduidingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

-  overig - landschapstype kromme rij en oeverwallen
-  overig - landschapstype stroomgordel
-  overig - landschapstype kom

Bestemmingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)




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






Functieaanduiding in bp Buitengebied 2009

**z** halfverharde en onverharde wegen

Gebiedsaanduidingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

-  overig - landschapstype kromme rijen en oeverwallen
-  overig - landschapstype stroomgordel
-  overig - landschapstype kom

Bestemmingen in bp Buitengebied 2011 (ontwerp)

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



Vergunningplichtige werken / werkzaamheden	Agrarisch			Agrarisch met waarden - Landschap			Agrarisch met waarden - Natuur en landschap					
	Vergunning nodig ter plaatse van de aanduiding*		Criteria voor verlening	Vergunning nodig ter plaatse van de aanduiding			Criteria voor verlening	Vergunning nodig ter plaatse van de aanduiding			Criteria voor verlening	
	Stroomgordel	Kom		Kromme Rijn en oeverwallen	Stroomgordel	Kom		Kromme Rijn en oeverwallen	Stroomgordel	Kom		
<b>Bodem en water</b>												
1	Verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden	Nee	Nee		Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief'	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief'	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief'	behoud bodemrelief	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1)	Ja (2)	Ja (2)	(1): behoud bodemrelief, kavelstructuur en natuurwaarden (2): behoud natuurwaarden en geen verstoring waterhuishouding, advies Hoogheemraadschap
2	Diepploegen, zijnde het extra diep – circa 0,5 m of meer – omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd	Nee	Nee		Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief'	Nee	Nee	behoud bodemrelief	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1)	Ja (2)	strijdig	(1): behoud bodemrelief, kavelstructuur en natuurwaarden (2): behoud natuurwaarde
3	Vergraven van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen	Nee	Nee		Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1) en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2)	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2)	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1) en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2)	(1): behoud bodemrelief en (2): behoud kavelstructuur	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1) en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2)	Ja (3)	Ja (3)	(1): behoud bodemrelief en behoud natuurwaarde (2): behoud kavelstructuur en behoud natuurwaarde (3): behoud natuurwaarden (o.a. weidevogels) en geen verstoring waterhuishouding, advies Hoogheemraadschap
4	Dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen	Nee	Nee		Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1) en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2)	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1) en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2)	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1) en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2)	(1): behoud bodemrelief en (2): behoud kavelstructuur	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1)	Ja (2)	Ja (2)	(1): behoud bodemrelief en behoud natuurwaarde (2): geen verstoring waterhuishouding, advies Hoogheemraadschap
5	Werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden zoals draineren, onderbemalen e.d.	Nee	Nee		Nee	Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	behoud natuurwaarden en geen verstoring waterhuishouding, advies Hoogheemraadschap
<b>Bepanting en grondgebruik</b>												
6	Veilen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen	Ja (n.v.t. op fruit - of boomteelt)	Nee	behoud landschapselementen	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - half open landschap' (1) en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2) (n.v.t. op fruitteelt en boomteelt)	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - half open landschap' (1) en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon' (2) (n.v.t. op fruitteelt en boomteelt)	Nee	(1) (2): behoud landschapselementen	Ja (n.v.t. op fruitteelt en boomteelt)	Ja (n.v.t. op fruitteelt en boomteelt)	Ja (n.v.t. op fruitteelt en boomteelt)	behoud natuurwaarden en landschapswaarden
7	Beplanten (met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters), met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.3, lid 4.4.3 en lid 5.4.3	Ja	Ja	behoud open landschapsbeeld	Nee	Ja	Ja	behoud open landschapsbeeld	Ja	Ja	Ja	behoud natuurwaarden en geen boomteelt
8	Definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van herinzaai, met uitzondering van de teelt van ruwvoedergewassen	Nee	Nee		Nee	Ja	Ja	behoud weidevogelgebied	Ja	Ja	Ja	behoud bodemrelief en natuurwaarden geen verstoring waterhuishouding, advies Hoogheemraadschap
9	Aanleg kleine landschapselementen	Ja	Ja	behoud open landschapsbeeld, erfplantingen toegestaan	Nee	Ja	Ja	behoud open landschapsbeeld, erfplantingen toegestaan	Nee	Nee	Ja	behoud open landschapsbeeld, erfplantingen toegestaan
10	Bebossen	strijdig	strijdig		Nee	strijdig	strijdig		Ja	Ja	strijdig	behoud natuurwaarden en landschapswaarden
<b>Infrastructuur en voorzieningen</b>												
11	Aanleggen en verharren van wegen en paden en oppervlakteverhardingen groter dan 60 m <sup>2</sup> per verharding, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten	Nee	Nee		Nee	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon'	Nee	behoud half- en onverharde wegen	Ja (1) (2)	Ja (2)	Ja (2)	(1) behoud of herstel bodemrelief en behoud natuurwaarden (2) behoud natuurwaarden
12	Aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur	Nee	Nee		Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief'	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief'	Nee	behoud bodemrelief	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bodemrelief' (1) en (2)	Ja (2)	Ja (2)	(1): behoud bodemrelief (2) behoud natuurwaarden
13	Aanleg oeverbeschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen	Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	behoud natuurwaarden water en oevers	Ja	Ja	Ja	behoud natuurwaarden water en oevers
14	Aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft)	Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond en een agrarisch deskundige heeft hieromtrent geadviseerd, behoud (open) landschapsbeeld, geen verstoring waterhuishouding, de voorzieningen zijn maximaal 6 maanden per jaar aanwezig in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.	Ja	Ja	Ja	de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond en een agrarisch deskundige heeft hieromtrent geadviseerd, behoud (open) landschapsbeeld, geen verstoring waterhuishouding, behoud natuurwaarden, de voorzieningen zijn maximaal 6 maanden per jaar aanwezig in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.
15	Aanbrengen hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	strijdig	strijdig		strijdig	strijdig	strijdig		strijdig	strijdig	strijdig	

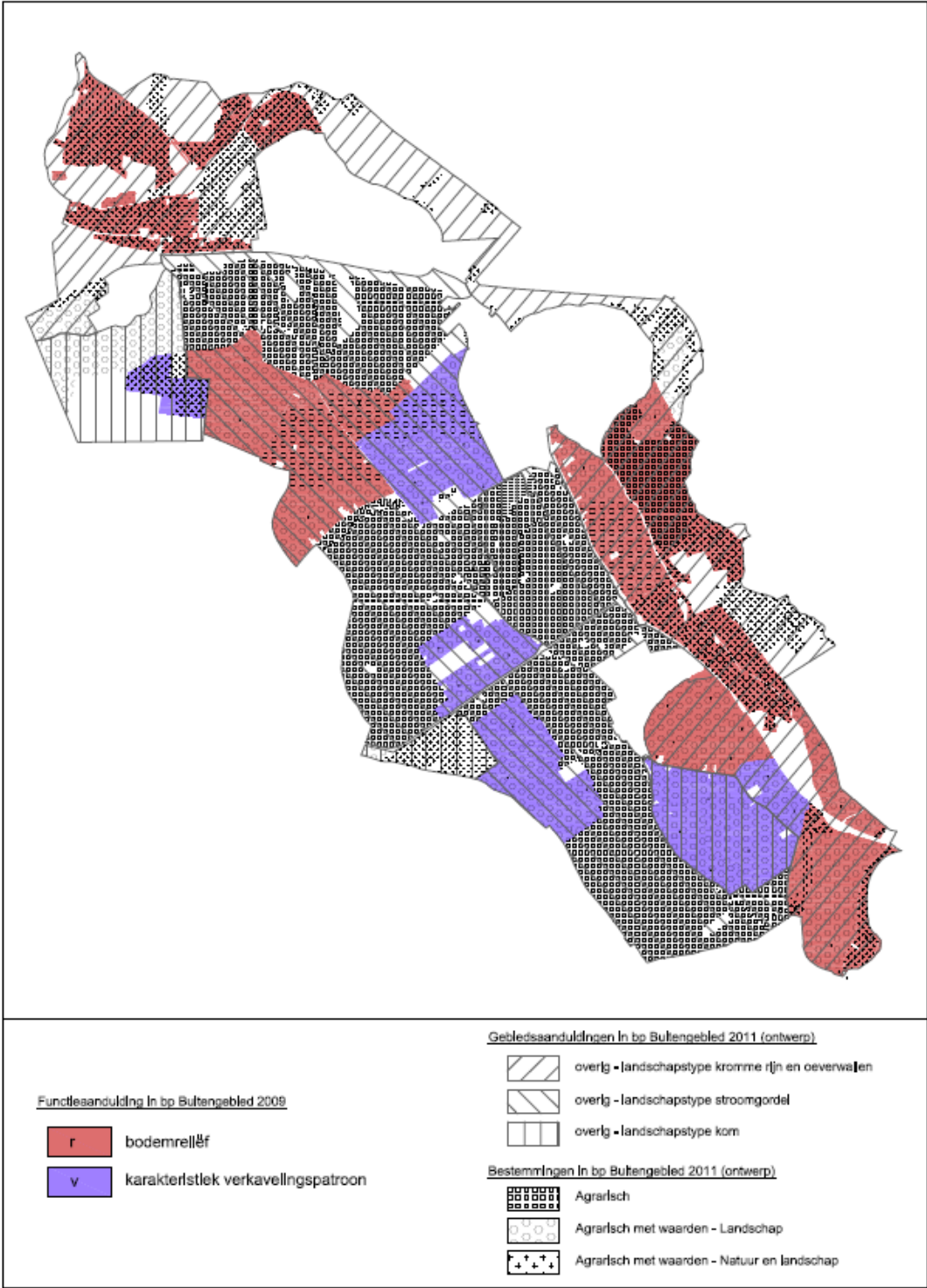
Ja = vergunningplichtig

Nee = niet vergunningplichtig

Strijdig = niet toegestaan

\* = aanduiding 'Kromme Rijn en oeverwallen' komt niet voor in Agrarisch

**Bijlage 5 Figuur gebiedsaanduiding reliëf en karakteristiek kavelpatroon t.o.v bestemmingen**



## **BIJLAGE 6    INFORMATIENOTA**

In bijlage 6 van de 'Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011' is de 'Informatienota - vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011' opgenomen. Hierin wordt ondermeer ingegaan op de hoorzitting die op 6 oktober 2011 is gehouden. Naar aanleiding van de hoorzitting is de 'Nota van Zienswijzen' op een beperkt aantal aspecten aangepast, c.q. aangevuld.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens is de 'Informatienota' niet aan de digitale versie toegevoegd.