

GEMEENTE BUNNIK

BESTEMMINGSPLAN

Dorp Bunnik 2012

Opdrachtnummer : 75.20
ID-nummer : NL.IMRO.0312.bpBNKdorpbunnik-va01
Datum : april 2013
Versie : 5
Auteurs : *mRO* bv
Vastgesteld d.d. : 27 juni 2013 – besluitnr. 13-048

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5	Opzet van de toelichting	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Ruimtelijke structuur Bunnik.....	9
2.2	Functionele structuur Bunnik.....	15
3	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Rijksbeleid.....	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	PLANBESCHRIJVING	35
4.1	Inleiding.....	35
4.2	Ruimtelijke uitgangspunten	35
4.3	Functionele uitgangspunten	43
4.4	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.....	50
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	59
5.1	Inleiding.....	59
5.2	Geluid	59
5.3	Luchtkwaliteit	62
5.4	Externe veiligheid.....	65
5.5	Bodem	69
5.6	Water	70
5.7	Ecologie	74
5.8	Archeologie	77
5.9	Cultuurhistorie	81
5.10	Bedrijven en milieuzonering	82
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	85
6	JURIDISCHE ASPECTEN	87
6.1	Opbouw regels en verbeelding	87
6.2	Opbouw bestemmingsregels	88
6.3	Analoge verbeelding	89
6.4	Standplaatsen	89
6.5	Toelichting op de artikelen.....	90
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	107
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	109
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak	109
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	109

Bijlagen bij toelichting:

1. Milieuadvies BP Bunnik, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (8 mei 2012);
2. Dorpskerk te Bunnik. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC ArcheoProjecten (13 oktober 2011)
3. Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, Bunnik Kerkpad 2, De Steekproef bv (april 2012), inclusief selectiebesluit Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: 900034923/216, 12 juni 2012).
4. Verkennend bodemonderzoek aan het Kerkpad 2 te Bunnik, Grondvitaal BV (17 juli 2012);
5. Advies Natuurwaarden Kerkpad 4 te Bunnik, BùgelHajema Adviseurs (26 juli 2012);
6. Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties behorend bij het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012;
7. Parkeerverantwoording uitbreiding Dorpskerk, Bokelman advies & ondersteuning (6 januari 2012);
8. Nota van Zienswijzen (april 2013).

N.B.

De bovengenoemde bijlagen zijn in analoge vorm in een separaat boekwerk ('Bijlagen bij de toelichting- behorend bij het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012') opgenomen.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. Het is het enige instrument dat voor overheid en burgers rechtstreeks bindende regels geeft over toegelaten bebouwing en over toegelaten gebruik van grond en bebouwing. Met het bestemmingsplan kan de gemeenteraad bepalen welke inrichting en bebouwing en welk gebruik in het plangebied is toegestaan. Het bestemmingsplan is daarmee een instrument om de bestemming, de inrichting en het beheer van gronden te regelen.

Een bestemmingsplan geeft dus antwoord op de vraag waar bijvoorbeeld bedrijven of woningen mogen komen, maar bevat onder meer ook regels voor de maximaal toegestane hoogte en oppervlakte van bouwwerken. In die zin vervult het bestemmingsplan een centrale rol in het concretiseren van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan richt zich zowel tot de overheid als tot de burger en is voor beiden bindend. In principe moet een bestemmingsplan elke tien jaar opnieuw worden geactualiseerd.

1.2 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is erop gericht om op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een actueel beleidsinstrument te hebben. Immers, ter waarborging van de actualiteit van bestemmingsplannen is in artikel 3.1, lid 2 van de Wro bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn.

Met andere woorden, binnen 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan dient opnieuw een bestemmingsplan (herziening) voor het gebied te worden vastgesteld.

In dit kader heeft het college van burgemeester en wethouders op 29 maart 2011 het 'plan van aanpak herziening bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven' vastgesteld. In het plan van aanpak is het proces beschreven om te komen tot actuele en volledig digitale bestemmingsplannen voor de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven.

Vervolgens is de 'Nota van uitgangspunten, herziening bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven' opgesteld, die op 15 december 2011 door de gemeenteraad van Bunnik is vastgesteld. Op basis van een analyse van de kernen, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, concrete aandachtspunten vanuit de praktijk en het actuele beleid, zijn de hoofdlijnen en uitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen bepaald.

Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe bestemmingsplannen in hoofdzaak een conserverend karakter krijgen; de bestaande (planologische) situatie staat centraal en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het plan meegenomen als daarover (bestuurlijke) besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Dit betekent echter niet dat nieuwe ontwikkelingen in de toekomst volledig uitgesloten zijn. Indien het gewenst is om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

mogelijk te maken, dan zal dit na een zorgvuldige afweging moeten gebeuren middels een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Dorp Bunnik 2012' omvat de gronden van de gehele kern Bunnik en is afgestemd op de planbegrenzing van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (24 november 2011).

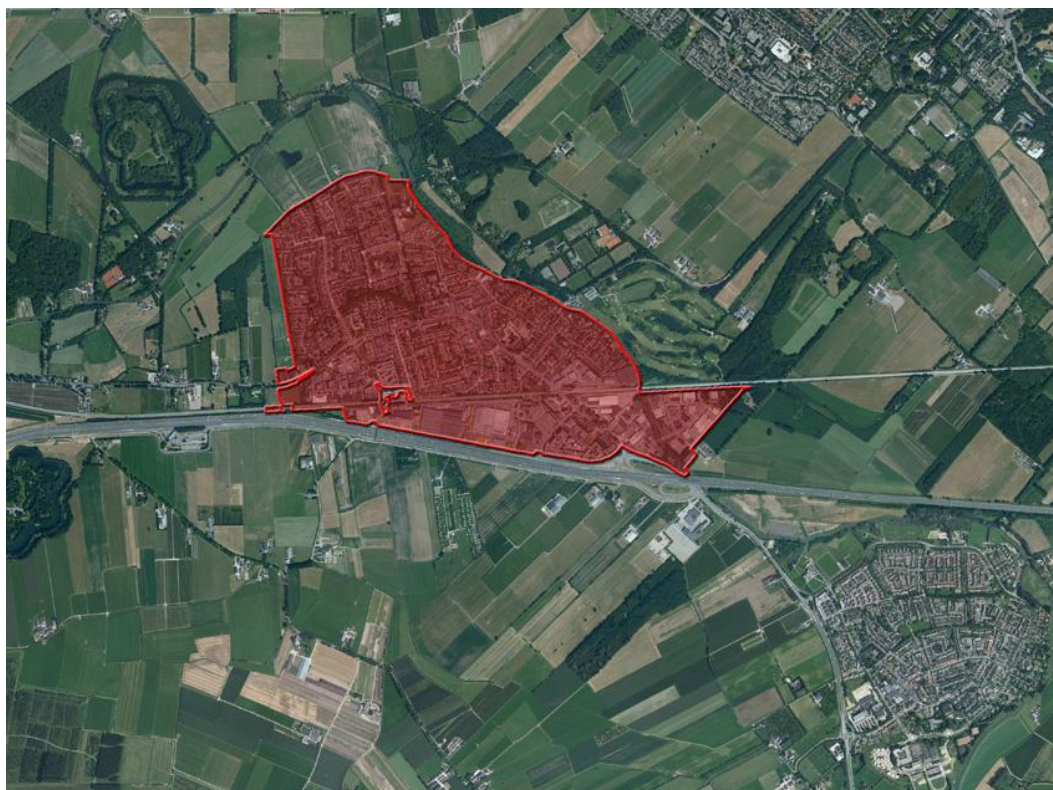
Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd.

De noordgrens wordt deels gevormd door de bebouwing aan de Vletweide en de Hoendriklaan. De Kromme Rijn bepaalt de grens in het oosten, evenals de bedrijvigheid aan de Rumsterweg.

In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Rijksweg A12, die overigens zelf geen deel uit maakt van het plan.

Tot slot wordt de westgrens bepaald door het groengebied dat grenst aan de woningen die aan de Ambachtsring liggen. Dit groengebied loopt in noordelijke richting door tot aan de woningen aan de Koperslagershoek.

In onderstaande figuur wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



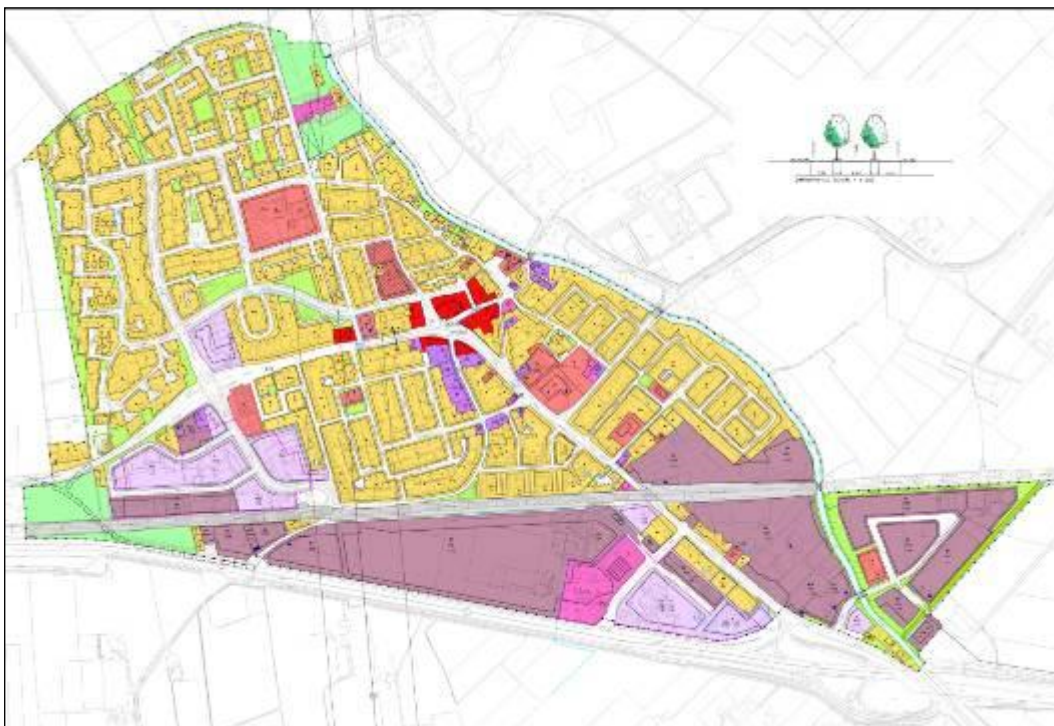
Ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van de kern Bunnik geldt momenteel een zestal bestemmingsplannen. Het betreft de volgende plannen:

Naam bestemmingsplan		Vastgesteld door de raad op
1	Uitbreidingsplan Bunnik in onderdelen 1954	20 december 1954
2	Dorpen - Bunnik	28 februari 2002
3	Dorpen - Bunnik, herziening 2006	2 oktober 2008
4	Bedrijventerrein Schoudermantel	20 januari 2011
5	Scholeneiland Bunnik	10 februari 2011
6	Anne Frank	22 september 2011

Het grootste deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Dorpen-Bunnik, inclusief de herziening daarvan. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de plankaart van dit plan.



Plankaart bestemmingsplan 'Dorpen - Bunnik, herziening 2006'

Naast de bovengenoemde bestemmingsplannen wordt ook het 'Wijzigingsplan Hof van Bunnik' (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 december 2010) door het onderhavige bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' vervangen.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

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

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het dorp Bunnik.

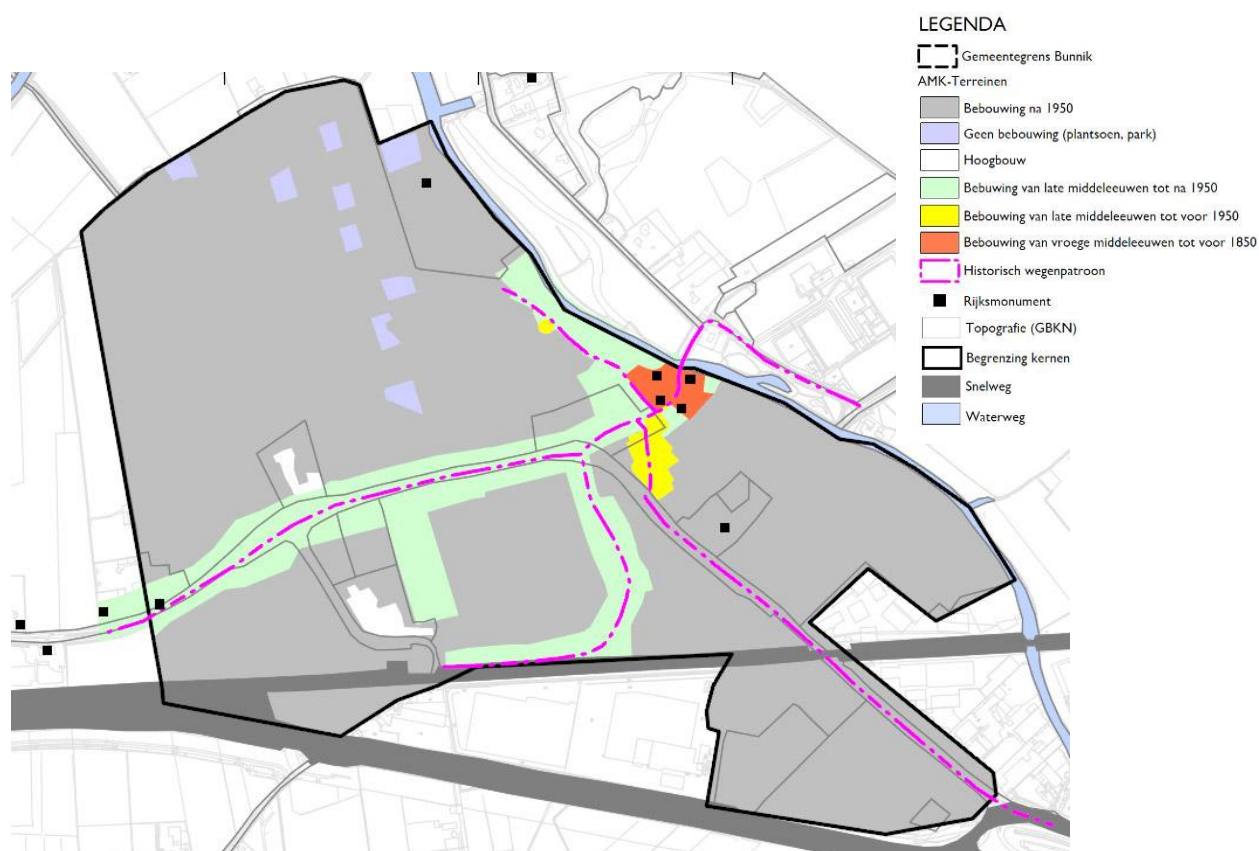
2.1 Ruimtelijke structuur Bunnik

2.1.1 Ruimtelijke karakteristiek

Bunnik is ontstaan als een buurtschap op een oeverwal langs de Rijn, op een kruispunt van wegen richting Utrecht en Wijk bij Duurstede en de tolweg over de Rijn richting Zeist. Het dorp wordt voor het eerst genoemd in het jaar 914 samen met andere buurtschappen zoals Vechten, Loerik, Houten en Odijk. Bunnik heeft net als andere dorpen in de regio een agrarische achtergrond. De ligging aan de Rijn zorgde voor goede transportmogelijkheden naar Utrecht.

De bebouwing concentreerde zich aanvankelijk langs de Dorpsstraat, Langstraat en de Molenweg. In de 13^e eeuw werd er een dorpskerkje gebouwd (de oude dorpskerk aan de Langstraat). Later (in 1634) zijn er rond het kerkje witte huisjes gebouwd.

Ten noordwesten van het toenmalige Bunnik staan langs de Kromme Rijn hofstede De Beesde en kasteel Cammingha. Verderop langs de Kromme Rijn



Ouderdom en samenstelling bebouwing in de kern Bunnik
Bron: Archeologische beleidskaart Bunnik

staan de landhuizen Rhijnauwen en Oud-Amelisweerd. Deze laatste twee maken echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor de kern Bunnik.

In de loop van de 19^e eeuw heeft verdichting plaatsgevonden langs de bestaande wegen (zie figuur op de voorgaande bladzijde). Hierdoor is onder andere langs de Molenweg en de Smalleweg een relatief compacte bebouwingsstructuur ontstaan met afwisselende (lint)bebouwing. De woningen zijn in hoofdzaak vooroorlogs, kleinschalig en gevarieerd. Twee-onder-een-kap woningen worden daarbij afgewisseld met grotere vrijstaande dorpsachtige woningen en bestaan veelal uit één tot twee bouwlagen met een kap, waarbij een grote diversiteit aan architectuurstijlen aanwezig is.

Vanaf de jaren dertig van de 20^e eeuw steeg het inwonertal van Bunnik sterk door de komst van stadsbewoners die buiten wilden wonen. Er zijn toen nieuwe wijken aangelegd ten westen, ten zuiden en zuidoosten van de bestaande kern. Het gaat daarbij onder meer om het gebied tussen de Engweg en Groeneweg en het woongebied nabij de Prins Bernhardstraat.

Ruimtelijk gezien bestaat deze bebouwing hoofdzakelijk uit grondgebonden rijenwoningen en twee onder één kap woningen. De woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd en bestaan bijna allemaal uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de straat as ligt. De herhaling van eenvoudige gevelelementen (raampartijen en entrees) en schoorstenen geven ritme aan het straatbeeld. Een dergelijk patroon wordt enkele malen herhaald en is kenmerkend voor de dergelijke (na-oorlogse) uitbreidingswijken. Naast de woonfunctie is er sprake van enige functiemenging.

Overigens bestaat ook het woongebied direct ten noorden en noordoosten van het dorpscentrum (omgeving Van Hardenbroeklaan en Van Beek Calkoenlaan) uit eenzelfde bebouwingstypologie.

In het dorpscentrum zelf, het gebied rondom Het Slot, is sprake van een sterke concentratie van winkels, waarboven veelal gewoond wordt. De bebouwing bestaat veelal uit drie bouwlagen, al dan niet met een kap.



Diverse bebouwing aan de Smalleweg



Woningbouw aan de Engweg



Winkels aan Het Slot



Winkels aan Van Hardenbroekplein

Ook in dit gebied worden diverse architectuurstijlen afgewisseld door de aanwezigheid van gebouwen uit de diverse bouwperiodes (oude lintbebouwing wordt afgewisseld met bebouwing uit de jaren '70 en '80, alsook (recente) nieuwbouw).

De grootste uitbreiding heeft plaatsgevonden in noordwestelijke richting. Het is een typische uitbreidingswijk uit de jaren '70 en '80 en wordt hoofdzakelijk gevormd door de Van Zijldreef, J.F. Kennedylaan en Lokhorstlaan.

De wijk bestaat uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon (o.a. Marskramersbaan), waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen. Het groene karakter van de wijk wordt bepaald door de vele kleine pleinen/plantsoenen en de laanbeplanting (o.a. langs de Van Zijldreef, J.F. Kennedylaan en Lokhorstlaan).

Binnen een woonerf komt in het algemeen één woningtype voor (veelal rijenwoningen) met verspringende nok- en rooilijnen. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte. De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaan deze uit een of twee bouwlagen met een kap. Naast dat er verspreid over de wijk enkele vrijstaande woningen voorkomen, zijn er ook diverse bungalowclusters aanwezig die een eigen ruimtelijke uitstraling kennen.

Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel ook gestapelde woningen (appartementen) aanwezig. Het betreft onder andere de appartementengebouwen aan de Vletweide, die in massa, opbouw en vorm afwijken van de rest van de wijk.

Ook het relatief ruim opgezette scholeneiland, gelegen tussen de Camminghalaan en Laan van Broekhuizen, vormt een bijzonder en afwijkend element in de wijk. Op dit terrein is een multifunctionele accommodatie (mfa) voorzien.

Voorts wordt de noord- en oostrand van Bunnik gevormd door een samenhangend en relatief open gebied waar de Kromme Rijn als zelfstandig element doorheen stroomt. De landschappelijke opbouw van dit gebied is als bijzonder aan te merken. Vanuit het dorp is hier contact met de bijzondere landschappelijke kwaliteiten aan de overzijde van de rivier mogelijk. Daarmee heeft Bunnik als het ware twee gezichten. Het noordelijk deel is een ruim opgezette woonwijk met groene lanen en staat onder invloed van de sfeer van de landgoederen zone langs de Kromme Rijn. Het zuidelijk deel van



Bebouwing aan woonerven, o.a. aan de Koderslaershoek



Bungalowclusters



Laanbeplanting aan de Lokhorstlaan

het dorp is zakelijk en stedelijk, mede veroorzaakt door de directe raakvlakken met het spoor en de A12. Hier liggen dan ook de kantorenlocaties en bedrijventerreinen.

De kantoren zijn hoofdzakelijk gevestigd aan Regulierenring, Runnenburg (bedrijfsterrein De Twaalf Apostelen) en het Kosterijland. De bebouwing bestaat veelal uit twee tot vier bouwlagen en is in hoofdzaak plat afgedekt. Incidenteel is er een vijfde en zesde bouwlaag aanwezig. De aangrenzende terreinen zijn hoofdzakelijk voor parkeren in gebruik. Het merendeel van de bedrijventerreinen is vooral geconcentreerd in het gebied tussen de rijksweg A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem (o.a. De Rumpst / Vrumona / de Fruitveiling / Schoudermantel). Het Van Dam-terrein vormt hierop een uitzondering en ligt direct ten noorden van de spoorlijn.

Op de bedrijfsterreinen zijn hoofdzakelijk grote bedrijfsloodsen aanwezig, veelal variërend van twee tot drie bouwlagen, waarbij wordt opgemerkt dat op het terrein aan de Rumpsterweg ook perifere detailhandel (woonwinkel, auto's en keukens) en een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig is.



Kantoren aan de Regulierenring



Bedrijvenloodsen aan de Schoudermantel

Door de ligging van de snelweg A12 en de Kromme Rijn, respectievelijk aan de oost- en zuidzijde van de kern Bunnik, is er een duidelijke begrenzing van de bebouwde kom aanwezig. Voor een verdere uitbreiding van de bebouwde kom is feitelijk geen ruimte meer. Omdat de gemeente Bunnik in alle drie de kernen substantiële woningbouw wil realiseren om de kernen te versterken, kan uitbreiding van de woningvoorraad in de kern Bunnik alleen plaatsvinden op inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom. Anno 2011 zijn er voor de kern Bunnik een aantal plannen voor nieuwbouw van onder andere woningen in ontwikkeling. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op deze nieuwe ontwikkelingen.

2.1.2 Groen- en waterstructuur

Een aantal wegen en lanen in Bunnik maken deel uit van de elementaire groenstructuur van de gemeente. Deze wegen of lanen hebben een groen aanzicht door de aanwezige bomen en/of groenvlakken. Opmerkelijk is dat deze wegen voornamelijk aan de westkant van de kern Bunnik zijn gelegen. Het betreft bijvoorbeeld de John F. Kennedylaan, de Van Zijldreef, de Camminghalaan en de Lokhorstlaan. Daarnaast liggen er verspreid door het dorp een aantal groenplekken en plantsoenen, die ook onderdeel zijn van de elementaire groenstructuur. Voorbeelden zijn het Grunoplantsoen, van Riemsdijkgaard, het gebied rondom het Eikenpad, en de gebieden die een overgang vormen tussen de bebouwde kom en het open gebied aan de noordkant en noordwestkant van Bunnik.

Bunnik grenst aan de oostkant over een grote lengte direct aan de Kromme Rijn. De Kromme Rijn maakt deel uit van het stelsel van hoofdwatervgangen in de gemeente en is aangewezen als natte ecologische verbindingszone. In dat kader heeft de Kromme Rijn een functie voor het verplaatsen en uitwisselen van planten- en diersoorten tussen natuurgebieden.



De Kromme Rijn ter hoogte van de Tolhuislaan (brug)



Groen- en waterstructuur kern Bunnik op hoofdlijnen

2.1.3 Infrastructuur

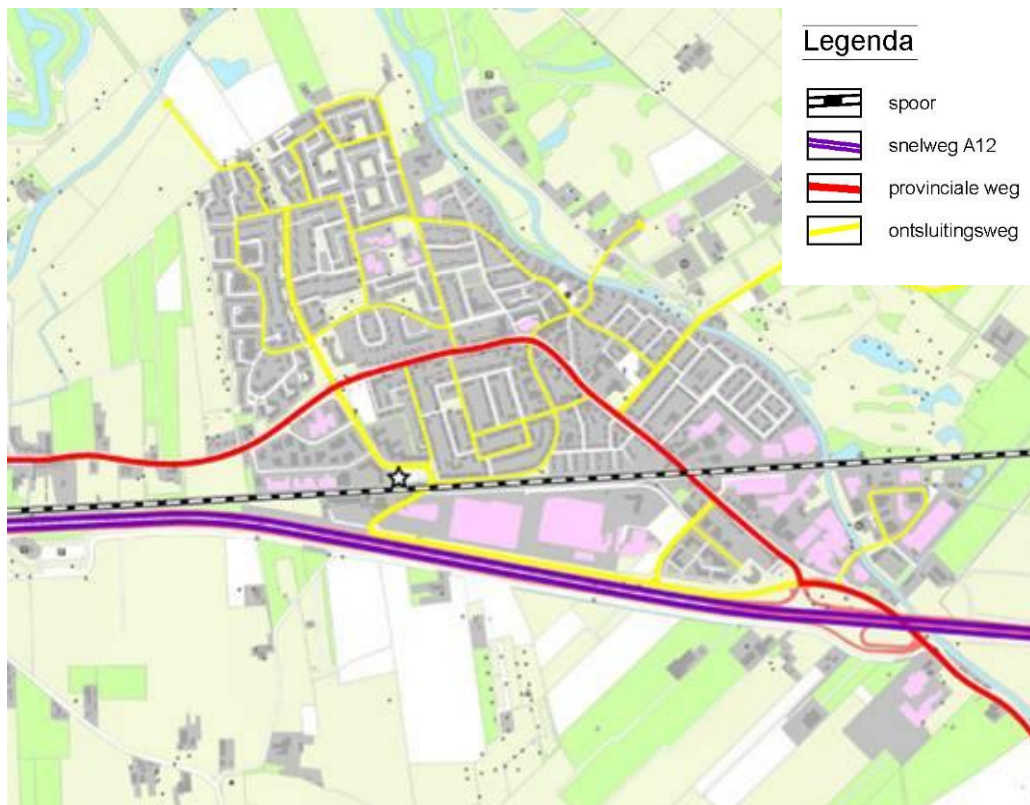
De rijksweg A12, internationale vervoersas tussen de Randstad en Duitsland, loopt dwars door de gemeente Bunnik heen. Enerzijds is de gemeente hierdoor goed bereikbaar, maar het heeft ook nadelige effecten op de leefbaarheid, met name voor de kern Bunnik.

Daarnaast doorkruist de regionale verkeersstructuur de kern Bunnik. Het gaat om de provinciale weg Utrecht - Wijk bij Duurstede (N229) en de weg tussen Zeist en Bunnik (Koningin Julianalaan – Sportlaan – Koelaan).

Beide verkeersaders lopen dwars door de kom van Bunnik en oefenen daardoor zowel ruimtelijk als functioneel een belangrijke invloed uit op het dorp. Ook hebben ze een negatieve invloed op de leefbaarheid van de aangrenzende woonwijken. De wegen worden veel gebruikt door het regionale verkeer Utrecht – Wijk bij Duurstede en Zeist – A12. Onlangs is een deel van de Schoudermantel (onderdeel van de provinciale weg) in Bunnik heringericht tot één-richtingsweg, om daarmee het doorgaande verkeer richting de A12 door de bebouwde kom te beperken.

De gemeente Bunnik ligt aan de spoorlijn Utrecht – Arnhem, met een NS-station in de kern Bunnik. Daarnaast rijden er diverse streekbussen door Bunnik, waarmee een goede bereikbaarheid richting Utrecht en Wijk bij Duurstede is gewaarborgd.

Er zijn een aantal actuele ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, die van invloed zijn op de kern Bunnik. Het betreft de aansluiting van Houten op de snelweg A12 en het opheffen van de overweg over het spoor bij de Groeneweg, die vervangen wordt door twee tunnels onder het spoor. In hoofdstuk 4.4 wordt nader ingegaan op deze nieuwe ontwikkelingen.



Infrastructuur kern Bunnik op hoofdlijnen

2.2 Functionele structuur Bunnik

2.2.1 Bevolking en woningvoorraad

De kern Bunnik heeft ruim 6600 inwoners, waarvan ruim 20% ouder is dan 65 jaar. Ongeveer een kwart van de inwoners van Bunnik is jonger dan 25 jaar. Ten opzichte van de andere kernen heeft Bunnik relatief de oudste bevolking.

Er zijn momenteel ca. 2850 woningen in Bunnik. Uitbreiding van de woningvoorraad is alleen mogelijk op inbreidingslocaties in de kern. Deze locaties zijn zeer geschikt voor het realiseren van woningen voor de doelgroepen senioren en starters.

2.2.2 Voorzieningen

Wat betreft winkelvoorzieningen heeft Bunnik duidelijk het meest gevarieerde en uitgebreide aanbod van de drie dorpen. Voor wat betreft het dagelijkse winkelaanbod in het centrum van de kern Bunnik is sprake van een opvallend ruim aanbod. Met name het versspeciaalaanbod is uitgebreid, daar waar overal in Nederland het versspeciaalaanbod afneemt, beschikt Bunnik over een compleet aanbod. Er is één supermarkt in Bunnik en ook in de sector persoonlijke verzorging is sprake van een compleet aanbod. Het winkelaanbod in het centrum heeft daarnaast niet alleen een dagelijkse boodschappenfunctie, maar ook een zeer ruim niet-dagelijks aanbod. Het merendeel van de niet-dagelijkse branches in Bunnik is echter buiten het centrum gelegen. De helft van de oppervlakte betreft 'Het Kabinet', een woonwinkel aan de Rumpsterweg.

In Bunnik is verder een weekmarkt aanwezig op vrijdagochtend.

Naast de winkelfunctie is er een uitgebreid aanbod aan andere functies in het centrum aanwezig, zoals horeca en diverse vormen van dienstverlening.

Wat betreft de horecavoorzieningen kan worden opgemerkt dat er ook buiten het centrum, verspreid over de kern Bunnik, een aantal horecabedrijven aanwezig is. Het gaat daarbij onder meer om een partycentrum aan de Camminghalaan, een restaurant aan de Stationsweg en Molenweg, een zalencentrum aan de Burg.van der Weijerstraat en een hotel aan het Kosterijland.

In Bunnik zijn vier scholen voor basisonderwijs. Drie scholen zullen medio 2013 gezamenlijk onderdak vinden in een multifunctionele accommodatie (mfa) op het scholeneiland Bunnik, gelegen op het terrein tussen de Camminghalaan en Laan van Broekhuijzen. De mfa biedt naast ruimte voor de scholen ook plaats aan de peuterspeelzaal, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, bibliotheek, muziekschool, speel-o-theek en een sportaccommodatie. De vierde basisschool (Barbaraschool) is gesitueerd aan de Rijnzichtlaan.

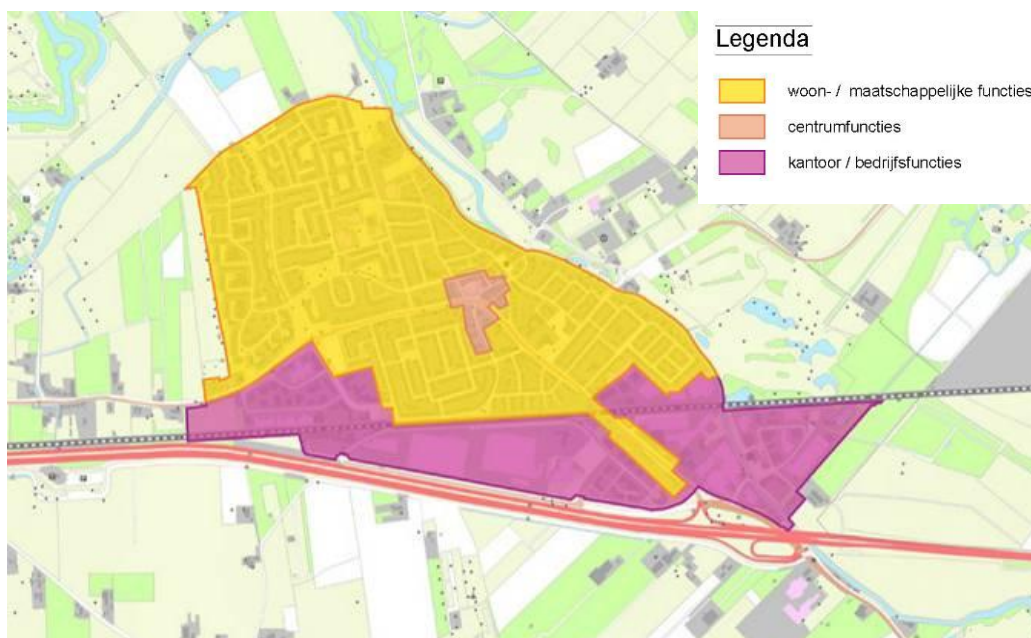
De buitensportvoorzieningen in Bunnik zijn geconcentreerd op het sportcomplex aan de Tolhuislaan. Het sportcomplex bevindt zich aan de overzijde van de Kromme Rijn en valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Verder is er aan de Rijnzichtlaan een sporthal aanwezig en is er op het bedrijventerrein De Rumpst een binnenzwembad.

Andere maatschappelijke voorzieningen liggen aan de Burgemeester van de Weijerstraat. Het betreft het woonzorgcentrum Bunninchem, met een aantal bijbehorende aanleunwoningen. Het woonzorgcentrum grenst direct aan de Rooms Katholieke Kerk (St. Barbara Parochie) en bijbehorende begraafplaats. Naast deze rk-kerk is er in Bunnik nog een tweetal andere kerken aanwezig. Het betreft de oude dorpskerk aan de Langstraat / het Kerkpad en het kerkgebouw van de protestantse gemeente Bunnik ('De Gaarde') aan de Provincialeweg.

2.2.3 Bedrijvigheid

Zoals reeds genoemd is in de kern Bunnik een aantal bedrijventerreinen en kantorenlocaties aanwezig, die voor het merendeel geconcentreerd zijn langs de snelweg A12 en de spoorlijn Arnhem – Utrecht. Het betreft de terreinen De Twaalf Apostelen, Kosterijland, de Fruitveiling, de Rumpst en het Van Dam terrein.



Funcities in de kern Bunnik op hoofdlijnen

3 BELEIDSKADER

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen waren de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en

heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Relatie met het plangebied

De structuurvisie heeft als principe dat ruimtelijke aspecten decentraal geregeld moeten worden wanneer hier de prioriteit ligt en dit mogelijk is. Aangezien er bij voorliggend bestemmingsplan geen sprake is van een rijksverantwoordelijkheid hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Ten tweede introduceert de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan bestemd enkel ontwikkelingen die reeds via diverse andere ruimtelijke procedures tot stand zijn gekomen. Er is daarbij geen sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Toetsing aan de ladder is daarmee niet noodzakelijk of mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het recent vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het betreft onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen, hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (o.a. bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustgebied).

Gelet op het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan, alsmede de ligging van het plangebied, wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

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

voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Overig wettelijk kader

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2005-2015

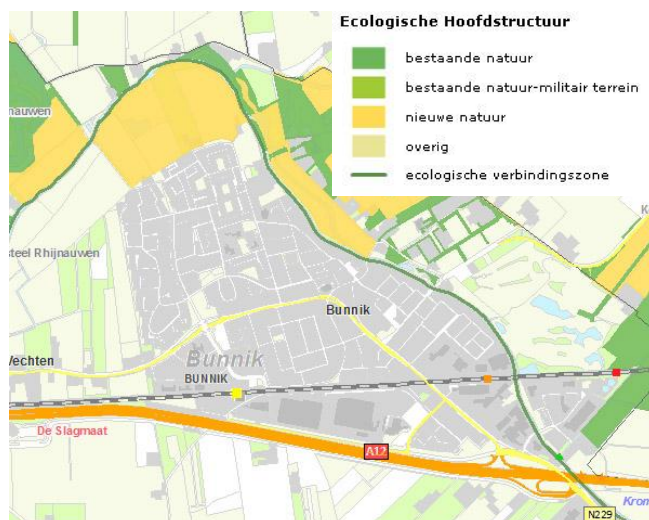
Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Bunnik van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015. Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie. Belangrijke hoofdlijnen zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in de structuurvisie aangegeven dat nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten



Rode contour kern Bunnik
(bron: Structuurvisie 2005-2015, provincie Utrecht)



Ecologische Hoofdstructuur in en nabij de kern Bunnik
(bron: Structuurvisie 2005-2015, provincie Utrecht)

worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouingskernen nastreeft.

“Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing”.

Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Het bovengenoemde is van toepassing op het plangebied omdat het gebied 'Dorpen-Bunnik 2012' in z'n geheel binnen de rode bebouingscontour ligt (zie bijgaande figuur).

Ook is in de structuurvisie de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangegeven. Voor het Kromme Rijngebied en belendende gebieden is de EHS uitgewerkt op perceelsniveau. Daarbij is aangegeven welke gebieden worden aangemerkt als bestaande natuur, welke gebieden zullen worden ontwikkeld en beheerd als natuurgebied en welke ecologische verbindingzone's zullen worden ingericht.

In dit kader wordt opgemerkt dat de Kromme Rijn (en aangrenzende oevers) in het plangebied als een ecologische verbindingzone is aangewezen. Tot slot is het vermeldenswaardig dat, ter hoogte van de gronden van de Fruitveiling, Prorail bezig is met het voorbereiden van een faunapassage onder het spoor door, met als doel om de uitwisseling van dieren langs weerszijden van het spoor te bevorderen.

3.2.2 Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld.

Het doel van de beleidslijn is om na het ingaan van de Wro slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De beleidslijn maakt duidelijk wat de partners onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten. Het provinciaal belang is gemarkeerd en de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten is vastgelegd.

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

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

Vervolgens heeft de provincie deze Beleidslijn verder uitgewerkt in de 'Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro' (vastgesteld op 11 november 2008). De Uitvoering Beleidslijn bestaat uit 3 delen.

In deel 1 is de Handleiding bestemmingsplannen 'beleidsneutraal' (zonder beleidswijzigingen) omgezet. Ook hier zijn alleen de aan een provinciaal belang gerelateerde teksten weergegeven. In deel 2 is de zogenaamde Overleglijst opgenomen. Hierin staat in welke gevallen de provincie overleg met de gemeente over voorontwerp-bestemmingsplannen (en projectbesluiten) wel nodig acht en in welke gevallen niet. Deel 3 gaat over de voorgenomen monitoring en evaluatie van de uitvoering van de Wro.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

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

De structurerende elementen van het provinciale beleid worden daarbij gevormd door de rode contouren en de zonerings van het landelijk gebied. Mede op basis van de digitale vereisten waaraan de verordening moet voldoen, zijn voor de leesbaarheid en toegankelijkheid hierbinnen zeven thema's onderscheiden:

1. Bodem;
2. Cultureel erfgoed;
3. Landelijk gebied;
4. Natuur;
5. Recreatie;
6. Stedelijk gebied;
7. Watersystemen.

De thema's 'Bodem', 'Cultureel erfgoed', 'Natuur', 'Stedelijk gebied' en 'Watersystemen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Bodem

Binnen het thema 'Bodem' is voor het plangebied artikel 2.1 (Aardkundige waarden) en artikel 2.3 (Bouwgrondstoffenwinning) van toepassing. Concreet betekent dit dat de aardkundige waarden beschermd moeten worden en het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels mag bevatten die grootschalige ontgrondingen en bouwgrondstoffenwinning toestaat. Omdat de aanduiding 'aardkundige waarden' in het plangebied vooral betrekking heeft op de Kromme Rijn en aangrenzende oevers en ter plaatste sowieso niet zonder meer grondbewerkingen mogen worden uitgevoerd en de landschapswaarden reeds beschermd zijn (zie onder Natuur), is geen extra bescherming voor dit aspect in het bestemmingsplan opgenomen. Ook worden er in het bestemmingsplan geen grootschalige ontgrondingen en bouwgrondstoffenwinning toegestaan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het

gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd.

Natuur

Zoals genoemd is de Kromme Rijn aangewezen als een natte ecologische verbindingzone. In de verordening is dit vertaald door deze waterloop en aangrenzende gronden aan te wijzen als 'Groene contour' (artikel 5.2 van de verordening). Concreet betekent dit dat ter plaatse geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). De bescherming van de aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied staan voorop.

In dit kader is langs een deel van de Kromme Rijn een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' opgenomen, waarbij is aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden. Verder voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe ontwikkelingen nabij de Kromme Rijn of omliggende gebieden.

Stedelijk gebied

Als een locatie is aangewezen als 'Stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Als het plan nieuwe uitbreidingslocaties bevat, zijn de woningbouwaantallen genoemd in bijlage Woningbouwaantallen (behorend bij de verordening) richtinggevend. Dit is echter in voorliggend plangebied niet aan de orde.

Watersysteem

Een groot deel van het plangebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, zodat artikel 8.1 uit de verordening van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan regels moet bevatten die het waterwinbelang beschermen bij functiewijzigingen. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op te nemen.

3.2.4 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie heeft tot 14 mei 2012 ter inzage gelegen. Medio december 2012 zal de Structuurvisie worden vastgesteld. In de ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft Provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2025. Daarbij wordt aangegeven welke doelstelling het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgevoerd worden.

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

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;

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

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

Relatie met het plangebied

Het nieuwe verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het bestaande beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren. Het plangebied ligt grotendeels binnen de rode contour gelegen. Verdere verstedelijking binnen deze contour is mogelijk. De PRS voorziet niet in grootschalige toevoegingen van woningen voor het dorp Bunnik. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet tevens niet in grootschalige toevoegingen van woningen. De Kromme Rijn is aangewezen als EHS. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significant nadelig effect op deze structuur hebben. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen anders dan die reeds middels diverse planologische procedures mogelijk gemaakt zijn. Daarmee vormt dit bestemmingsplan geen bedreiging voor de EHS. In het plangebied zijn geen specifieke recreatiezones aangewezen waar in het bestemmingsplan rekening me gehouden hoeft te worden.

Het bestemmingsplan is in lijn met de ontwerp PRS.

3.2.5 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Bunnik.

Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te afleiden. Hieruit blijkt dat de kern Bunnik deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening moet worden gehouden met het waterwinbelang (zie overigens ook het aspect 'Watersystemen' uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening in paragraaf 3.2.3 van deze plantoelichting).

3.2.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan

wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Bunnik heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In paragraaf 3.4.8 wordt hier nader op in gegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan (RSP) 2005-2015

De gemeente Bunnik maakt onderdeel uit van het BRU (Bestuursregio Utrecht). Voor de gezamenlijke gemeenten in het BRU geldt het Regionaal Structuurplan 2005-2015. Een aantal ontwikkelingen vraagt immers om een integrale aanpak op regionale schaal, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de grote vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. In het RSP staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op deze gebieden. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden. Het RSP is op 21 december 2005 door het algemeen bestuur van het BRU vastgesteld. Het RSP geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Het RSP biedt het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes.

3.3.2 Regionaal Verkeers- en Vervoerplan (RVVP) 2005-2015

Het BRU is ook verantwoordelijk voor het regionaal verkeers- en vervoerbeleid en is op grond van de Planwet verkeer en vervoer verplicht een regionaal verkeers- en vervoersplan (RVVP) te schrijven. De gemeenten die zijn aangesloten bij het BRU zijn nauw betrokken bij het ontwikkelen van het RVVP. Het BRU beleid concentreert zich rond drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Het RVVP bouwt voort op de beleidsuitspraken in de Strategische Mobiliteitsvisie Midden-Nederland (SMV), die diverse partijen in de regio Utrecht hebben opgesteld. Verder sluit het RVVP aan bij de beleidslijnen van het rijk. Het BRU werkt behalve aan het RVVP ook aan het Regionaal Structuurplan (RSP, zie paragraaf 3.3.1), waarin aangegeven wordt hoe de ruimtelijke ontwikkeling dient plaatst te vinden. Vanwege voortdurende veranderingen in economie en verkeer is het nodig het beleid regelmatig te actualiseren. Het RVVP en het RSP hebben betrekking op de periode tot 2015 en vormen een solide beleidsbasis voor de aangesloten gemeenten, waaronder Bunnik.

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

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

Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe het waterschap deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in haar beheergebied kan uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder bevat het plan een overzicht van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe het waterschap die wil bereiken.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen. De beleidsthema's zijn:

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

De vernieuwende projecten hebben als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Hierbij gaat het om urgente vraagstukken, complexe samenwerking met andere maatschappelijke partijen en een groot waterschapsbelang met een grote impact op de lokale bevolking en het bedrijfsleven. De vernieuwende projecten zijn:

- Veenweidegebied;
- Europese Kaderrichtlijn Water;
- Samenwerken in de waterketen;
- (Her-) ontwikkeling rioolzuiveringsinstallatie Utrecht;
- Wateropgave Oude rijn;
- Inrichting Rijnenburg;
- Kromme Rijn Natuurlijk.

In z'n algemeen geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. Bovendien is in bestaand stedelijk gebied, zoals het plangebied duurzaam waterbeheer met de trits “vasthouden, bergen en afvoeren” het uitgangspunt.

Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050).

Het plangebied betreft de gehele kern Bunnik en is aan te merken als stedelijk gebied. Voor dergelijke gebieden geldt “duurzaam stedelijk waterbeheer” als het belangrijkste streefbeeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Bunnik

In de toekomstvisie Bunnik is vanuit de trends en verwachtingen en los van bestaande beleidslijnen een brede blik op de mogelijke toekomst van de gemeente op weg naar 2020 gegeven. De toekomstvisie is op 29 januari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld.

Evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingsopbouw en gemengde buurtopbouw

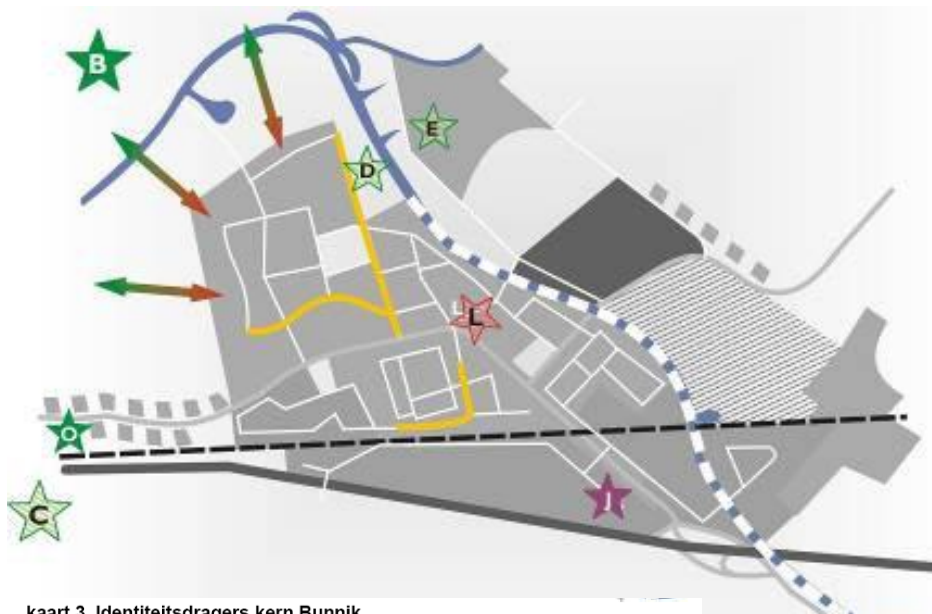
De gemeente Bunnik streeft naar een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling waarin alle leeftijdsgroepen, typen huishoudens en inkomensklassen vertegenwoordigd zijn. Volgens de toekomstvisie Bunnik is daarom evenwicht in beleid, maatregelen en woningbouwprogramma voor de verschillende bevolkingsgroepen gewenst.

Ruimte voor de eigen woningbehoefte

De gemeente vindt dat voor de ingezetenen die in Bunnik een huis zoeken ruimte moet zijn. Er dienen daarom voldoende woningen te zijn die voldoende aansluiten bij de wensen van de Bunnikse bevolking. Zowel kwantitatief als kwalitatief is een op maat gesneden aanbod van belang.

Wens om het dorpse karakter te behouden

Gemeente Bunnik is een kleinschalige landelijke gemeente gelegen tussen stedelijke gebieden als Utrecht, Zeist en Houten. Hiervan kan worden geprofiteerd bij de instandhouding van het dorpse karakter. Voor de eigen inwoners en de inwoners van omliggende stedelijke gebieden wil Bunnik het landelijke en open karakter behouden. Daarnaast is er in Bunnik wel plaats voor gericht, bewust gekozen en goed doordachte activiteiten en ontwikkelingen. Ook de openbare ruimte is een onderdeel van het dorpse karakter. De gemeente wil maatregelen treffen om de dorpen aantrekkelijk te maken voor gezinnen met kinderen (fiets- en speel vriendelijk). Dit wordt mede bepaald door het soort bestratingmateriaal en de manier van indelen



kaart 3. Identiteitsdragers kern Bunnik

★ landelijk element, ★ landelijk element te versterken, ★ karakteristiek bedrijfsterein, ★ te verbeteren bedrijfslocatie, ★ te verbeteren locatie dorpsgebied, ← te verbeteren aansluiting stad land, — karakteristiek Kromme Rijn, — te ontwikkelen karakteristiek Kr. Rijn, — karakteristieke weg/laan

*Kwaliteitsdragers kern Bunnik
(bron: Toekomstvisie Bunnik)*

van de ruimte. Ook met de soort en wijze van beplanting wordt het dorpse karakter gemaakt en of versterkt.

Aandacht voor de kwaliteit van het wonen in brede zin

Kwaliteit van het wonen is belangrijk in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad. Naast kwaliteit van de woning is echter ook kwaliteit van de woonomgeving en woonvoorzieningen van wezenlijk belang. De gemeente wil daarom ook aandacht schenken aan de woonomgeving, de relatie met zorg, welzijn, milieu en het beheer van de bestaande voorraad. Uitgangspunt bij de woningtypologie is globaal 1/3 goedkoop, 1/3 midden en 1/3 duur.

Verkeer

De gemeente streeft naar meer aandacht voor sluijverkeer, doorstroming en verkeersveiligheid. Binnen de dorpen moet het fietsverkeer gestimuleerd worden en het doorgaand autoverkeer door de woonwijken heen beperkt worden (vanaf de hoofdweg de wijk in, zo min mogelijk door de wijk heen).

3.4.2 Structuurplan gemeente Bunnik 2007 – 2015

Het structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015 is op 31 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In het structuurplan wordt aangegeven dat de komende jaren vele veranderingen in de gemeente Bunnik op stapel staan. Er worden ingrijpende aanpassingen van de infrastructuur voorbereid en er bestaan ideeën voor een versterking van de werkgelegenheid. Daarnaast is sprake van een substantiële woningbouwopgave, waarmee de gemeente tegemoet wil komen aan behoeften vanuit de eigen gelederen. Maar door de gunstige ligging van de gemeente ten opzichte van Utrecht en de rest van de Randstad is er ook van buiten veel belangstelling om zich in deze gemeente te vestigen. Het Structuurplan is de ruimtelijke component van de Toekomstvisie Bunnik uit 2004 en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010. Het Structuurplan geldt als een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen.

3.4.3 Waterplan Bunnik

Op 15 mei 2008 is het 'Waterplan Bunnik, visie voor 2025, beleidslijnen en maatregelen' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Vitens en is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Bunnik. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)- beheer in Bunnik te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Hoewel binnen de kernen van Bunnik niet veel oppervlaktewater aanwezig is, worden wel een aantal doelen geformuleerd die bij nieuwe gebiedsinrichtingen (waaronder inbreidings- en herstructureringsplannen) een rol spelen, zoals meervoudig ruimtegebruik. De functie voor water, waaronder berging van water, maakt daarbij integraal onderdeel uit van de inrichting van de openbare buitenruimte. Andere speerpunten betreffen:

- efficiënter functioneren van de afvalwaterketen (riolering en rioolwaterzuivering);
- water in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen: gebruiken van kansen en mogelijkheden;
- bescherming van grondwater en drinkwaterwinning.

In paragraaf 5.6, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.4.4 Groenstructuurplan: Groen Bunnik 2005-2015

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

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

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de (waardevolle) groenstructuren worden vastgelegd.

3.4.5 Nota parkeernormen

In 2008 heeft de gemeente de 'Nota parkeernormen, gemeente Bunnik' (juni 2008) vastgesteld, waarin per functie is aangegeven welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen in acht genomen moet worden. Onderscheid is gemaakt in parkeernormen voor 'Zone 1 – centrum', parkeernormen voor 'Zone 2 - schil/overloopgebied' en parkeernormen voor zone 3 het overige deel van de bebouwde kom en het buitengebied.

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

Om deze doelstelling te behalen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

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

3.4.6 Welstandsnota

Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een

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

3.4.7 Woonvisie 2010+

De 'Woonvisie 2010+, Groen wonen bij een stedelijk gebied', beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de periode 2010 – 2014. Voor de gemeente is het een sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt. De basis voor de uitvoering van het beleid is de overtuiging dat het beleid aansluit bij de behoeften van de inwoners van de gemeente Bunnik en het BRU. De ambities van de gemeente zijn samen te vatten in de volgende 4 speerpunten:

1. Inzetten op een evenwichtige bevolkingsopbouw, onder meer naar leeftijd en inkomen.
2. Behouden van de identiteit van Bunnik, Odijk en Werkhoven.
3. Huisvesting bieden aan alle doelgroepen.
4. Vergroten van de keuzevrijheid.

De woonvisie is door de raad vastgesteld op 10 februari 2011.

Bouwen voor eigen inwoners en de BRU-regio

In de eerste plaats wil de gemeente voorzien in de woningbehoefte van de eigen inwoners, maar de gemeente is ook bereid een bijdrage te leveren in het opvangen van de regionale behoefte. Dit beleid is al in de gemeentelijke Structuurvisie vastgelegd. Naar verwachting worden in de periode 2010-2019 ongeveer 1.500 woningen gebouwd, in Odijk-West, Werkhoven-West en diverse inbreidingslocaties. Ongeveer een derde van dit programma is nodig voor de eigen woningbehoefte (op basis van migratiesaldo = 0) en tweederde is beschikbaar voor de regionale opvang. De gemeente hoopt dat deze ruime bouwmogelijkheden ertoe zullen bijdragen dat meer forensen die nu in Bunnik werken ook in de gemeente gaan wonen.

Inzet voor alle doelgroepen

Starters en jonge gezinnen

De groep 20-40-jarigen is sterk ondervertegenwoordigd en de gemeente wil deze onevenwichtigheid verminderen. Door het realiseren van meer goedkope huur- en koopwoningen, het creëren van doorstroming door het bouwen van woningen in de middeldure en dure prijsklasse en de verkoop van huurwoningen met Koopgarant wordt geprobeerd de kloof tussen de huur- en de koopmarkt te verkleinen. Hierdoor wordt de positie van starters op de woningmarkt verbeterd. In het bouwprogramma is ook rekening gehouden met een aandeel van 5% sociale koopwoningen, te bouwen onder het principe van maatschappelijk gebonden eigendom (aanbieden met bijvoorbeeld

Koopgarant met een terugkoopverplichting), zodat de woningen blijvend betaalbaar blijven.

Gezinnen en forensen

De gemeente wil de afname van het aantal (jonge) gezinnen een halt toeroepen. Hiertoe zal de gemeente een gedifferentieerd woningbouwprogramma realiseren, zodat gezinnen kunnen doorstromen. Belangrijk hierbij is de inzet van de gemeente om 15-20% van het bouwprogramma te realiseren door de uitgifte van vrije kavels. Een gedifferentieerd bouwprogramma biedt tevens ook meer kansen voor forensen om huisvesting in Bunnik te zoeken.

Ouderen en zorg

De komende jaren neemt het aantal ouderen verder toe. Mede om de doorstroming te bevorderen zullen voor senioren nul-tredenhuurwoningen, verzorgde woonvormen en kleinschalig beschermde woonvormen voor dementerende ouderen worden gerealiseerd. Naast het wonen, zijn ook de aspecten welzijn en zorg van belang. De gemeente wil komen tot een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg.

Samenstelling nieuwbouwprogramma

Bunnik bouwt de komende jaren ook voor de regio en om die reden heeft de gemeente zich ook bereid verklaard om meer sociale woningen te bouwen dan tot nu toe gebruikelijk was. Om meer evenwicht in het aandeel sociale woningen te krijgen, is met het BRU afgesproken dat 30% van de nieuwbouw in de gemeente Bunnik gebeurt in de sociale huursector. De gemeente hanteert dit uitgangspunt voor alle nieuwbouwlocaties. Als de gemeente en de ontwikkelaar gezamenlijk concluderen dat dit voor een bepaalde locatie niet haalbaar is, zal financiële compensatie worden geboden die ondergebracht wordt in een nog op te richten Volkshuisvestingsfonds.

Uitgangspunt is dat in nieuwe bestemmingsplannen zo mogelijk invulling gegeven moet worden aan de speerpunten, zoals die in de woonvisie zijn vastgelegd. Voor in hoofdzaak consoliderende plannen, zoals voorliggend bestemmingsplan, is dit minder van belang.

3.4.8 Milieubeleidsplan Bunnik 2008-2012

Het doel van het milieubeleidsplan is het bijdragen aan het realiseren van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Hierbij staat de integratie van "Milieu vooraan" in ruimtelijke ordeningsprocessen centraal.

Er is gekozen voor een gebiedsgerichte integrale benadering van de milieuthema's. In de eerste fase is een verkenning uitgevoerd, welke deels een gebiedsgerichte en deels een thematische invulling heeft gekregen. In de tweede fase is het gebiedsgerichte deel verder uitgebouwd in twee afzonderlijke documenten, te weten: een Visiedocument met Projectenplan en een Handboek Stedenbouwkundige Ontwikkeling.

Bij de gebiedsgerichte benadering vindt een beschrijving van de milieuthema's plaats die insteekt vanuit het bepalen van de basiskwaliteit van de huidige situatie, die veelal samenvalt met de wettelijke kaders, het benoemen van landelijke trends en gemeentelijke ontwikkelingen.

Integrale streefbeelden worden zichtbaar door aansluiting te zoeken bij de grote ruimtelijke projecten die in de gemeente Bunnik spelen (verbreding A12, de aansluiting van Houten op de A12, de verbinding tussen Houten en Zeist, aanleg van een spoortunnel, uitbreiding van de kernen Werkhoven en Odijk, de twee nationale landschappen). De meerwaarde voor milieu ligt in het vroegtijdig betrokken raken bij deze ruimtelijke trajecten alsook het zoeken naar partners voor het uitvoeren van trajecten die uiteindelijk tot de realisatie van de streefbeelden leiden. Daarbij geldt dat de wisselwerking tussen de ruimtelijke planprocessen, zoals het waterplan en de structuurvisie, kansen biedt voor milieu om mee te liften. Deze gebiedsgerichte benadering moet leiden tot het behalen van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. De milieuthema's die van belang zijn in de gemeente Bunnik zijn: duurzaam bouwen, bodem, water, groen, verkeer, geluid, lucht, externe veiligheid, bedrijven (procedures en handhaving), energie, afval en communicatie.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.4.9 Integrale Verkeer en Vervoer Visie (IVVV)

Het is van belang dat de gemeente beschikt over een actueel verkeersbeleid. In 2002 is het IVVP door de gemeenteraad vastgesteld. Sindsdien zijn veel en belangrijke ontwikkelingen voor Bunnik aan de orde geweest. Een aantal regionale projecten is daarin voor Bunnik uitermate belangrijk. Met provincie, BRU en de buurgemeenten wordt gesproken over wegen en fietspaden. Ook in de dorpen zijn er belangrijke ontwikkelingen, zoals de komst van MFA's, Odijk West en de spoortunnel in Bunnik. Deze ontwikkelingen vragen om een aanpassing van het IVVP. De actualisatie van het IVVP staat al een aantal jaren op de planning. Het college is voornemens om het IVVP in 2012 te evalueren en te herijken. In deze beleidsnota wordt dan tevens het parkeerbeleid opgenomen.

3.4.10 Binnenplans afwijkingenbeleid Bunnik 2010

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe wet, heeft de gemeente Bunnik vastgelegd hoe zij omgaat met haar bevoegdheid om gebruik te maken van de in een bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels (binnenplanse ontheffingen). Daarom heeft de gemeente de regeling 'Binnenplans afwijkingenbeleid Bunnik 2010' opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze regeling op 28 september 2010 vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is hierop afgestemd.

3.4.11 Speelbeleidsplan Bunnik 2010-2025

De kracht van Bunnik is onder andere te vinden in kinderen, groen en spelen. Bunnik is niet voor niets één van de kindvriendelijkste gemeenten van ons land. Om deze status te blijven houden is het noodzakelijk om beleid op te stellen voor het spelen in de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven. In het speelbeleidsplan is de huidige stand van het speelaanbod in de dorpen vastgelegd en wordt richting gegeven aan nieuwe ontwikkelingen.

Door de informatie over de aanwezige speelvoorzieningen te verzamelen en te analyseren ontstaat een goed beeld van het bestaande aanbod. Dit vormde het vertrekpunt voor het plan. Op basis van de praktische ervaringen elders is het beleid voor de komende jaren met doelen en uitgangspunten geformuleerd. Het speelbeleidsplan gaat dus over de speelvoorzieningen die door kinderen direct bereikbaar zijn in de directe leefomgeving.

Het speelbeleidsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel bestaat uit de inventarisaties en analyses van de beschikbare en verzamelde gegevens. Het tweede deel omschrijft de beleidskaders en financiële mogelijkheden en consequenties. Het derde en laatste deel bestaat uit een aantal kaarten waarmee in één oogopslag de speelmogelijkheden en invulling van de speelplekken in beeld worden gebracht.

In het speelbeleidsplan worden dus keuzes gemaakt waar in de gemeente welke speelvoorzieningen wenselijk zijn. Het bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheden voor realisering van speelvoorzieningen binnen de bestemmingen Groen en Verkeer.

3.4.12 Economisch Beleidsplan Bunnik

De gemeente Bunnik maakt deel uit van een belangrijke economisch kerngebied waar Utrecht het hart van is. Na een aantal jaren geen actief economisch beleid te hebben gevoerd, heeft de gemeente in de kadernota economisch beleid de eerste stap gezet naar een helder meerjarig beleidskader voor de economie van Bunnik. Vanuit zowel de gemeente als het bedrijfsleven bestaat behoefte aan een helder perspectief, waarin de gemeente haar doelen en middelen uiteenzet en duidelijkheid schept over de mogelijkheden en kansen voor ondernemers. Het economisch beleidsplan gaat in op de verschillende dimensies van de economie van Bunnik en geeft richting aan het economisch beleid van de gemeente.

De doelstellingen in dit beleidsplan zijn als volgt gedefinieerd:

- Realiseren van voldoende ruimte en kwaliteit van ruimte voor Bunnikse bedrijven;
- Mogelijkheden voor nieuwe (of meer) economische activiteit in de kernen (met inachtneming van de geprogrammeerde bouwopgaven), in het bijzonder detailhandel;
- Intensiveren en optimaliseren van economische samenwerking door de belangrijkste spelers in Bunnik.

Om de ambities en doelen te kunnen bewerkstelligen hanteert de gemeente Bunnik drie motiverende perspectieven voor gemeentelijk economisch beleid:

1. Verankeren, gericht op het vasthouden van het belang van economische activiteiten voor Bunnik (bijvoorbeeld gericht op het functioneren van bestaand bedrijfsleven);
2. Versterken, gericht op een impuls aan de economische impact van bepaalde activiteiten in Bunnik (bijvoorbeeld door inzet op één of meer bestaande sectoren of kwaliteit van het vestigingsklimaat);

3. Vernieuwen, met focus op vernieuwing van de economische dynamiek (bijvoorbeeld door inzet op nieuwe speerpunten of het creëren van nieuwe locaties).

3.4.13 Winkelstudies Bunnik, Odijk en Werkhoven

In 2009 is er onderzoek (Distributie Planologisch Onderzoek) uitgevoerd naar de huidige én toekomstige distributieve situatie van het winkelareaal in de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven.

Het advies voor de kern Bunnik komt op het volgende neer.

Het winkelaanbod in Bunnik is, ten opzichte van landelijk vergelijkbare situaties, als fors te kwalificeren. De reden hiervan zijn de aanwezigheid van grote zaken, zoals woonwinkels (o.a. Het Kabinet), een sportspecialzaak (golf), etc., gesitueerd buiten het centrum van het dorp. In de dagelijkse sector is sprake van een opvallend zeer ruim en compleet versspecialaanbod, maar slechts één supermarkt. In de niet dagelijkse sector is opvallend de kleinschaligheid van het winkelaanbod.

Bij de ruimtelijke en functionele beoordeling wordt geconstateerd dat het winkelhart bestaat uit drie onderdelen die matig op elkaar aansluiten. Wel is sprake van een redelijke functionele samenhang.

De bereikbaarheid van het centrumwinkelgebied is goed, maar aandachtspunt is de storende en onveilige in- en uitparkerende auto's. De parkeerfaciliteiten liggen verspreid en zorgen voor onveilig zoekverkeer. Aandachtspunt is de buitenruimte in het centrum gebied, mede in relatie tot de inrichting van openbaar gebied.

In de dagelijkse sector is sprake van een beperkte uitbreidingsruimte, ook naar de toekomst gekeken. Voor de niet-dagelijkse sector geldt dit niet. Vanuit de supermarktsector worden er mogelijkheden gezien om een discountsupermarkt toe te voegen. Hier zijn echter wel randvoorwaarden aan verbonden die betrekking hebben op de vergroting van de bestaande supermarkt en de mogelijke verdringing van de versspecialzaken. Verder wordt vanuit het totaalbeeld van het centrumgebied en de winkelvoorziening daarbinnen aangegeven dat het wenselijk is te komen tot een verbeterplan voor het winkelhart Bunnik. Dit moet gericht zijn op schaalvergroting van de gevestigde winkels, opheffing van de leegstand, een parkeerplan en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Zoals reeds aangegeven staat in voorliggend bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie centraal en worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.4.14 Integrale Handhavingsnota

De gemeente Bunnik heeft begin 2012 nieuw integraal handhavingsbeleid vastgesteld in de vorm van een strategienota integraal handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma.

Het integrale handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn werkbare en leesbare documenten waaruit zowel het bestuur, de medewerkers als de inwoners (klant) van de gemeente kunnen herleiden op welke wijze de gemeente Bunnik uitvoering geeft aan haar handhavingstaak.

Uit het handhavingsbeleid blijkt tevens welke wettelijke en autonome taken strikt worden op- en aangepakt en welke handhavingstaken door een lagere

prioriteit geen of minder aandacht krijgen. In de beleidsnota is verder bepaald hoe de taken procesmatig worden uitgevoerd. In het kader van een integrale en cyclische werkwijze zijn de taken verdeeld in vergunninggericht werken, objectgericht werken en gebiedsgericht werken. In de beleidsnota is ook beschreven op welke wijze vorm wordt gegeven aan het integraal toezicht. Ook wordt aan de hand van het uitvoeringsprogramma inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gemeente de ambities zal gaan waarmaken. Het uitvoeringsprogramma beschrijft per toezichtvorm hoe het toezicht wordt uitgevoerd door de gemeente Bunnik.

3.4.15 Archeologie-/monumentenbeleid

Aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Sindsdien zijn gemeenten verplicht bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met het behoud van belangrijke archeologische waarden.

De gemeente Bunnik heeft in dit kader in 2008 een archeologische beleidskaart voor het buitengebied laten opstellen. De gemeente had toen al de intentie om de resultaten in een later stadium aan te vullen met een archeologische inventarisatie van de 3 kernen; Bunnik, Odijk en Werkhoven. Het resultaat hiervan is een archeologische beleidskaart die op 13 oktober 2011 is vastgesteld door de raad. De gemeente Bunnik is nu in staat de archeologische waarden van het hele gemeentelijke grondgebied structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces. De archeologische waardenkaart wordt verwerkt in alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van de archeologische waarden ingegaan.

De gemeente heeft geen integraal monumentenbeleid. Wel is het wettelijke beleid geïmplementeerd. Hierbij zijn onder andere de erfgoedverordening en de aanwijzing van 56 gemeentelijke monumenten van belang.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De bestaande (planologische) situatie staat centraal en deze wordt opnieuw vastgelegd, c.q. geactualiseerd.

De beoogde nieuwbouw van het kerkelijk centrum bij de oude dorpskerk aan het Kerkpad vormt hierop uitzondering. Aangezien hieromtrent reeds bestuurlijk besluitvorming heeft plaatsgevonden, het college heeft met deze nieuwe ontwikkeling ingestemd, wordt deze ontwikkeling 'bij recht' mogelijk gemaakt. In het vervolg van dit hoofdstuk (paragraaf 4.4) wordt hier nader op ingegaan.

Andere actuele en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het bestemmingsplan meegenomen als deze voldoende zijn uitgekristalliseerd.

Dat wordt per geval bekeken en vraagt per situatie om een maatwerkoplossing. In paragraaf 4.4 wordt daar op in gegaan.

Zoals ook in de inleiding van dit bestemmingsplan is aangegeven betekent dit niet dat nieuwe ontwikkelingen in de toekomst volledig zijn uitgesloten. Indien het gewenst is om toekomstige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, dan kan dit na een zorgvuldige afweging plaatsvinden via een partiële herziening van het bestemmingsplan of met een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking (voorheen projectbesluit).

Wel zijn in het bestemmingsplan diverse gebieden aangeduid waarvoor een 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid' of 'wro-zone - afwijkingsgebied' geldt. De functiewijzigingen en/of extra bouwmogelijkheden die op deze locaties mogelijk worden gemaakt zijn enerzijds een vertaalslag van de vigerende rechten, anderzijds zorgen ze voor iets meer flexibiliteit voor een aantal bestaande woningen in het plan. Om van deze mogelijkheid gebruik te maken zal nog een planologische procedure moeten worden doorlopen, waaraan ook diverse voorwaarden verbonden zijn.

Voor het overgrote deel van de situaties in het plangebied kan de actualisering plaatsvinden waarbij geen of nauwelijks discrepantie ontstaat tussen de nieuwe bestemmingsregeling in het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' en de oude vigerende situatie en mogelijkheden.

Daarbij vormt het bestemmingsplan 'Dorpen - Bunnik' (2002) en de partiële herziening daarvan uit 2008, de basis voor de actualisering.

Wel is er voor een aantal functies en gebieden nadere aandacht en een specifieke bestemmingsregeling nodig. In de 'Nota van uitgangspunten, herziening bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven' is hierop al nader ingegaan en vormt derhalve de basis.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

4.2.1 Bebouwing

Om de bestaande situatie te behouden en vast te leggen zijn op de verbeelding bouwvlakken aangewezen waarbinnen (hoofd)gebouwen en

bouwwerken zijn toegelaten. Dit geldt in principe voor alle type bebouwing, zoals woningen, bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, kantoren, winkels. Alleen als dat in de planregels is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar. In de regel gaat het daarbij om andere bouwwerken (bijgebouwen/aan- en uitbouwen) bij woningen.

De bouwvlakken zijn qua omvang en situering afgestemd op de reeds geldende situatie en worden in voorliggend bestemmingsplan zoveel mogelijk één op één overgenomen. De bouwvlakken binnen de woonbestemming vormen hierop een uitzondering. De reden wordt hieronder nader toegelicht en uiteengezet.

Bouwvlak bestemming Wonen

In het geldende bestemmingsplan voor de kern Bunnik uit 2002 zijn ruime bouwvlakken binnen de woonbestemming opgenomen. Zowel de hoofdgebouwen alsook de aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken moeten binnen deze vlakken worden gerealiseerd.

In de praktijk is gebleken dat er soms verschillen bestaan in de begrenzing van het bouwvlak bij hoekwoningen van rijenwoningen ('aaneengebouwde woningen'). Dat kan er toe leiden dat bij de ene hoekwoning wel een aanbouw gerealiseerd kan worden aan de zijkant van de woning en in een vergelijkbare situatie bij de andere hoekwoning niet. In het kader van de rechtsgelijkheid is dat een ongewenste situatie, die in het voorliggende bestemmingsplan is aangepast.

Ook zijn er in de regels van het geldende bestemmingsplan aanvullende beperkende voorwaarden voor de bouw mogelijkheden van woningen opgenomen, terwijl de plankaart in eerste instantie anders doet vermoeden.

Hierop is besloten om een andere systematiek voor de bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' toe te passen. De ruime bouwvlakken op de verbeelding zijn vervangen door kleinere bouwvlakken die om de hoofdgebouwen van de woningen zijn gelegd. In de meeste gevallen zijn de bouwvlakken 10 meter diep (horizontaal gemeten). Hierbij is aangesloten bij de bouwdiepte zoals die voor halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen in het geldende bestemmingsplan voor de kern Bunnik (2002) in de regels is opgenomen.

Voor de vrijstaande woningen is een bouwdiepte van 12 meter aangehouden. In veel gevallen zijn de 'standaardmaten' iets dieper dan de bestaande woningen. Op deze wijze wordt, veelal aan de achterzijde van de woning, de mogelijkheid geboden om de woning uit te breiden en tegemoet te komen aan de wensen voor meer wooncomfort.

Het hoofdgebouw van de woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouw, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan.

Specifiek voor de vrijstaande woningen aan de Kromme Rijn is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ('wro-zone – wijzigingsgebied 3') waarbinnen de bouwvlakken onder voorwaarden qua vorm en situering geheel of gedeeltelijk gewijzigd kunnen worden indien sprake is van herbouw van een bestaande woning. Reden voor het opnemen van deze wijzigingsmogelijkheid ligt in het feit dat in de huidige situatie diverse woningen schuin op de kavel zijn gepositioneerd en er vanuit ruimtelijk

oogpunt geen bezwaar bestaat om deze hoofdgebouwen, gelijk aan andere woningen langs de Kromme Rijn, anders te positioneren.

Uitgangspunt is verder om de bestaande bouwwijze van woningen, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, vast te leggen.

Hiermee wordt mede het behoud van het karakter van het gebied gewaarborgd. Daarbij is wel onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen, omdat de ruimtelijke uitstraling en bijbehorende bouwregels voor gestapelde woningen te veel afwijken van de grondgebonden woningen.

De bouwwijze voor grondgebonden woningen wordt middels verschillende bouwaanduidingen (vrijstaand [*vrij*], twee-aaneen [*tae*] en aaneengebouwd [*aeg*]) binnen het bouwvlak op de verbeelding aangeduid, waarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' ook vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Specifiek voor de gestapelde woningen (appartementen) is een eigen bestemming 'Wonen – Gestapeld' opgenomen.

Erfbebouwing bij woningen

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen.

In de gemeente Bunnik wordt daartoe de volgende bijgebouwenregeling gehanteerd in het stedelijke gebied.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd, waarbij voor de omvang een zogenaamde 'getrapte regeling' wordt gehanteerd die reeds is vastgelegd in de standaardregels van de gemeente Bunnik.

Op een gemiddeld bouwperceel is buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Een gemiddeld bouwperceel in de kernen van de gemeente Bunnik bedraagt circa 215 m². Op de grotere percelen is daarboven nog eens 5% van dat bouwperceel toegestaan tot een maximum van 70 m².

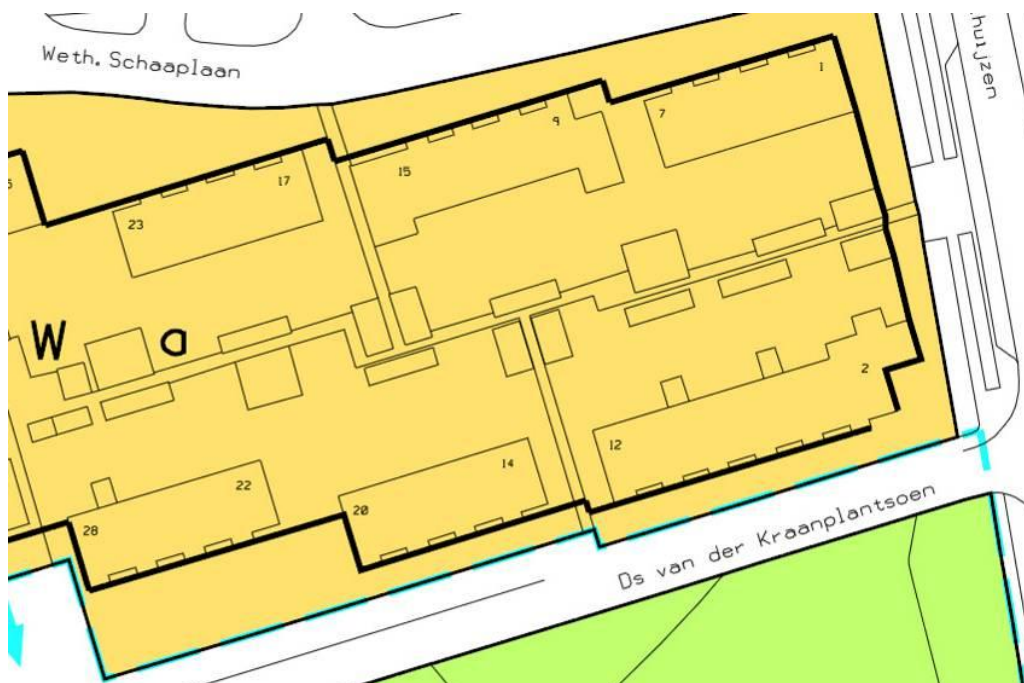
Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels ondervinden de burens namelijk doorgaans eerder hinder van de bebouwing op het naastgelegen erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslibben met bebouwing.

Om te voorkomen dat percelen helemaal vollopen met bebouwing wordt bovendien nog bepaald dat de gronden buiten het bouwvlak die behoren bij het bouwperceel nooit voor meer dan 50% bebouwd mogen worden in het geval van vrijstaande en half vrijstaande woningen. Bij aanééngebouwde woningen geldt een percentage van 60%.

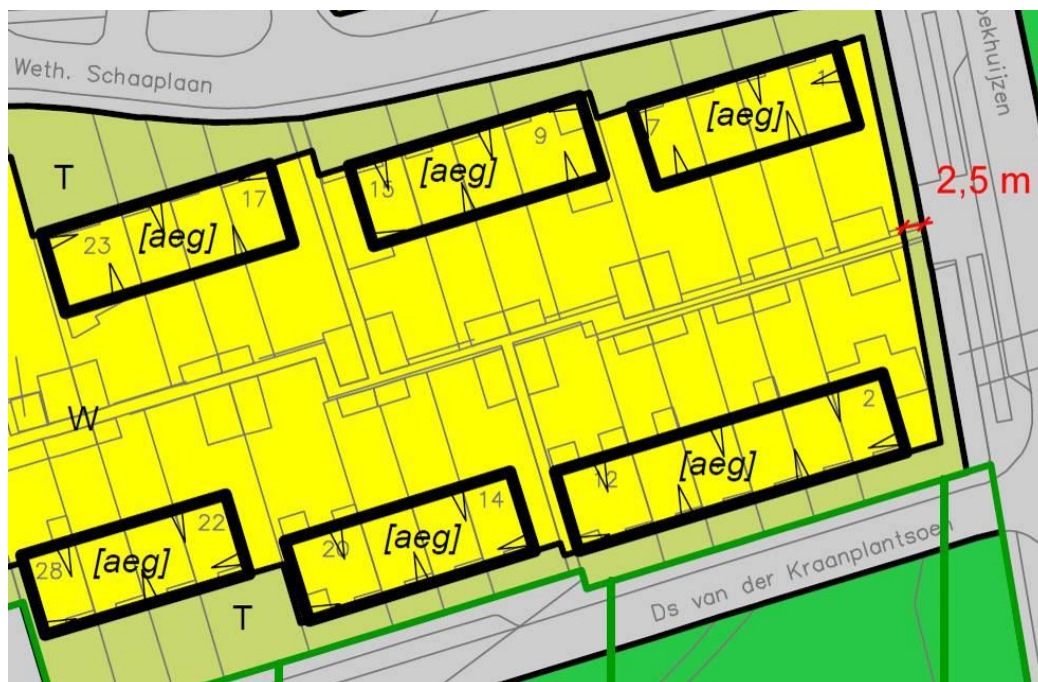
Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend opgericht worden op het zij- en achtererf. Verder gelden er voor bijbehorende bouwwerken beperkingen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte. De goothoogte van *aangebouwde* bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen en de bouwhoogte mag daarbij niet meer dan 6 meter bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte

van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken is gesteld op respectievelijk 3,3 en 5 meter.

Ook dient een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw in acht genomen te worden.



Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen – Bunnik' (2002) ter hoogte van Ds van der Kraanplantsoen. De woning (hoofdgebouw) en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak (dikke zwarte lijn) toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorpen – Bunnik 2012' (2002). Het bouwvlak (dikke zwarte lijn) ligt om de woningen en heeft een bouwdiepte van 10 meter. De bijbehorende bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan maar moeten wel binnen de bestemming 'Wonen' opgericht worden. Het bestemmingsvlak 'Wonen' bij hoekwoningen ligt op 2,5 meter uit de perceelsgrens als deze grenst aan het openbaar gebied.

Uitgangspunt is verder dat de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' bij hoekwoningen op 2,5 meter uit de perceelsgrens wordt gelegd als deze grenst aan het openbaar gebied. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige regeling dat de afstand tussen het openbaar gebied en bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouw of bijgebouw) bij een hoekwoning minimaal 2,5 meter moet zijn.

Ook geldt dat bestaande afwijkingen van de regeling positief worden bestemd (bestaande plaats en bestaande oppervlakte). Met andere woorden, als er in de huidige situatie een bijbehorend bouwwerk op een kleinere afstand van 2,5 meter tot aan de perceelsgrens aanwezig is, wordt de bestemmingsgrens daarop aangepast.

Het gedeelte tussen de bestemming 'Wonen' en het openbaar gebied wordt als 'Tuin' bestemd. In bijgaande figuren is het verschil tussen de oude en nieuwe regeling inzichtelijk gemaakt.

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan niet zozeer het bouwvlak bepalend is voor de situering van bijbehorende bouwwerken, maar vooral de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', betekent dit dat, vergeleken met de huidige regeling, sommige (hoek)woningen meer bouw mogelijkheden hebben.

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Echter, bij vergunningsvrij bouwen is de initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

De bestemming 'Tuin' in relatie tot woonpercelen

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden de bij de woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde), zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. De bestemming 'Tuin' is daarbij in hoofdzaak een vertaling van de in het geldende plan (2002) aanwezige gronden die buiten het (ruime) bouwvlak liggen, alsmede de reeds genoemde afstand van 2,5 meter tot aan de perceelsgrens als deze grenst aan openbaar gebied.

Door het opnemen van de bestemming 'Tuin' ontstaat er qua bouw mogelijkheden een duidelijke driedeling op een woonperceel, namelijk :

1. het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' waar het hoofdgebouw, de woning mag worden gebouwd;
2. de gronden buiten het bouwvlak (maar wel binnen de bestemming 'Wonen') waar bijbehorende bouwwerken in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht;
3. gronden met de bestemming 'Tuin' waar slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

Specifiek voor de patiowoningen nabij / aan de Marskramersbaan is een uitzondering gemaakt door in het plan, onder voorwaarden, een mogelijkheid te bieden om bijbehorende bouwwerken op te richten in de bestemming 'Tuin'. Deze mogelijkheid beperkt zich tot de gronden met de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied 2' en heeft tot doel een beperkte verruiming van de bestaande woningen mogelijk te maken, zonder daarbij het specifieke karakter van de woningen te verstoren.

Bouwhoogte van hoofdgebouwen

Op grond van de 'Nota van uitgangspunten, herziening bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven' is de maximale goot- en bouwhoogte voor grondgebonden en gestapelde woningen op respectievelijk 6 en 10 meter gesteld, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Hierbij wordt in z'n algemeenheid opgemerkt dat als er uitsluitend een maximale bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven, deze gelijk is aan de maximale goothoogte. Met andere woorden, ter plaatse is een plat dak toegestaan.

Eventueel kan met een (binnenplanse) afwijking van het bestemmingsplan maximaal 10 % worden afgeweken van deze maten. Voor de bestaande woningvoorraad biedt dit voldoende mogelijkheden voor woningvergroting. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige regeling voor goot- en bouwhoogten voor woningen.

Bovendien is in de bovengenoemde 'Nota van uitgangspunten' reeds aangegeven dat vooral bij nieuwbouwprojecten, vanuit de praktijk bezien, een hogere goot- en bouwhoogte gewenst is.

Een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter is immers ontoereikend om drie functionele bouwlagen te realiseren. Ook kan niet altijd de voorgeschreven verdiepinghoogte uit het bouwbesluit gerealiseerd worden. In een aantal gevallen is daarom een (binnenplanse) afwijking verleend voor een hogere goot- en/of bouwhoogte.

In dit kader is in z'n algemeenheid de wens uitgesproken om in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor (bekende) nieuwbouwprojecten voor woningen een ruimere goot- en bouwhoogte op te nemen.

Naast de goot- en bouwhoogten voor woningen zijn ook de goot- en bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, kantoorgebouwen, winkels, maatschappelijke voorzieningen, etc., in de planregels vastgelegd. Net als de woonbestemmingen is veelal uitgaan van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Afwijkingen zijn op de verbeelding aangeduid, waarbij wordt opgemerkt dat er voor de kantoorgebouwen aan het Kosterijland binnen de bestemming 'Kantoor' een specifieke bebouwingsregeling is opgenomen. Ter plaatse mogen gebouwen, variërend van 9 tot maximaal 18 meter hoog, gebouwd worden. Ook hiermee wordt aangesloten bij de geldende (bouw)regels.

4.2.2 Groen- en waterstructuur

Zoals uit paragraaf 2.1.2 blijkt zijn er diverse groengebieden/structuren die vermeldenswaardig en het behouden waard zijn.

Net als in de momenteel vigerende bestemmingsplannen is het uitgangspunt om deze karakteristieke en landschappelijke groenstructuren (waterlopen en oevers, groenzones, plantsoenen, etc.) ook als zodanig te bestemmen en te

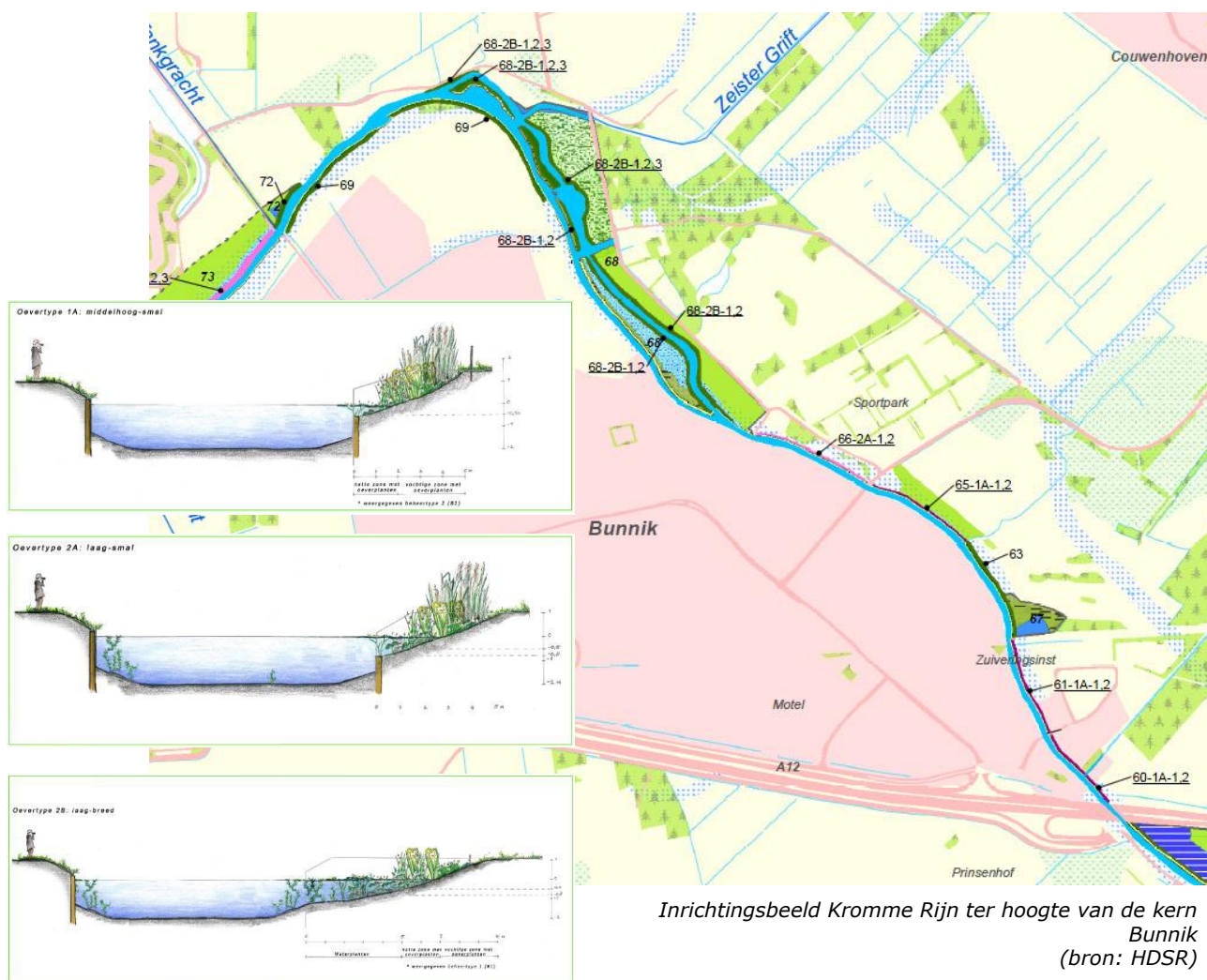
beschermen. De huidige groen- en waterstructuur in de kern Bunnik vormt daarbij het uitgangspunt.

In dit kader wordt specifiek de primaire watergang de Kromme Rijn met bijbehorende oeverzones benoemd. De waterloop Kromme Rijn is als 'Water' ook als zodanig bestemd. Dit water heeft, naast dat het belangrijk is voor de ruimtelijke kwaliteit en structuur, ook vanuit waterhuishoudkundig en ecologisch oogpunt een belangrijke functie.

Vanuit de Kaderrichtlijn Water dient er voor 2015 minimaal 7,5 km natuurvriendelijke oevers langs de Kromme Rijn gerealiseerd te zijn. In samenwerking met de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is een inrichtingsbeeld gemaakt. Dit dient als basis voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers met als doel de Kromme Rijn een natuurlijker karakter te geven zodat meer bloemen, planten, riet en struiken zich in en rond de Kromme Rijn kunnen ontwikkelen.

Deze flora maakt het gebied ook aantrekkelijker voor kleinere en grotere dieren. En meer flora en fauna maakt het daarnaast aantrekkelijk voor de mens; de bewoner en recreant.

Uitgangspunt is een laag en breed oevertype (2B) in het noorden, een laag en smal oevertype (2A) in het midden en een middelhoog en smal oevertype (1A) in het zuiden van de kern Bunnik. In bijgaande figuur is dit weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat het inrichtingsbeeld een



Inrichtingsbeeld Kromme Rijn ter hoogte van de kern Bunnik (bron: HDSR)

wensbeeld is, waarbij het de bedoeling is dat de diverse locaties langs de Kromme Rijn op vrijwillige basis ingericht kunnen worden.

In het geldende bestemmingsplan is reeds langs de oevers van de Kromme Rijn, daar waar mogelijk, een dubbelbestemming 'Ecologische zone' opgenomen. In principe biedt deze dubbelbestemming voldoende mogelijkheden voor het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. In het voorliggende bestemmingsplan is een soortgelijke dubbelbestemming opgenomen, te weten 'Waarde – Ecologie', met als doel de natuurvriendelijke oevers te behouden, te versterken, danwel mogelijk te maken. In de regels is voor de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' daarop een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing, gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de Kromme Rijn.

Naast de Kromme Rijn dienen ook de groengebieden/zones en plantsoenen in de kern Bunnik, als onderdeel van de elementaire groenstructuur, overeenkomstig de huidige situatie te worden bestemd. Hiervoor is de bestemming 'Groen' opgenomen.

Uitgangspunt hierbij is het bestemmingsplan 'Dorpen Bunnik' uit 2002 waarin deze groenstructuur ook als zodanig is bestemd.

In aanvulling daarop wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' wel expliciet aangegeven dat toegangswegen en -paden naar aangrenzende (woon)percelen zijn toegestaan. Dit was in het vorige bestemmingsplan niet benoemd, terwijl er wel toegangswegen van woningen in de huidige groenstructuur liggen.

Tot slot is ten oosten van het bedrijventerrein De Rumpst een strook van ca. 10 meter als 'Natuur' bestemd. Deze groenstrook is overeenkomstig de huidige bestemming opgenomen en vormt een duidelijke begrenzing van het bebouwde gebied enerzijds en het aangrenzende buitengebied anderzijds.

4.2.3 Verkeer en parkeren

De huidige verkeersstructuur in de kern Bunnik vormt het uitgangspunt voor de bestemming 'Verkeer'. De herinrichtingen van wegen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden zijn hierbij meegenomen.

Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, (wijk)ontsluitingswegen, woonstraten en/of verblijfsgebieden, aangezien er in de bestemmingsomschrijving nauwelijks significante verschillen zijn aan te geven die relevant zijn.

Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. De bestemming 'Verkeer' biedt daarbij de nodige flexibiliteit om verschillende doeleinden toe te kunnen staan (bijvoorbeeld parkeren, wegen, water, groen, speeltoestellen).

4.2.4 Monumenten

In de kern Bunnik zijn diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. De rijksmonumenten worden beschermd door de regelingen uit de Monumentenwet 1988. De gemeentelijke monumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke erfgoedverordening.

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan worden daarom geen (extra) juridische toetsingscriteria voor monumenten opgenomen.

Ter signalering zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten wel op de verbeelding aangeduid.

4.3 Functionele uitgangspunten

4.3.1 Wonen

Uitgangspunt is dat de bestaande woningen een passende woonbestemming krijgen.

In de verschillende woonbuurten wordt daartoe een bestemming 'Wonen' opgenomen waarbinnen de diverse woningtypen (vrijstaand, twee-aaneen en aangegebouwd) zijn aangeduid. Specifiek voor de gestapelde woningen (appartementen) is een eigen bestemming 'Wonen – Gestapeld' opgenomen. In paragraaf 4.2.1 is hier reeds op ingegaan.

Naast de verschillende woonbuurten, waarin logischerwijs de nadruk ligt op de woonfunctie, wordt er ook in het dorpscentrum en aangrenzende (gemengde) gebieden gewoond. Veelal gaat het daarbij om woningen boven winkels. Derhalve wordt de woonfunctie ook in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd-1' mogelijk gemaakt. Om de aaneengesloten, publiekgerichte functies in het dorpscentrum te beschermen is wel een aantal voorwaarden gesteld. Zo mogen binnen de bestemming 'Centrum' op de begane grond niet zonder meer nieuwe woonfuncties ontstaan en is het bestaande aantal woningen het uitgangspunt.

Daarnaast wordt er soms gewoond bij een bedrijf (op een bedrijventerrein) of bij maatschappelijke voorzieningen. Het beleid van de gemeente is er op gericht om terughoudend met bedrijfs- en/of dienstwoningen om te gaan, zie paragraaf 4.3.4. In dit kader zijn uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen toegestaan, ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de (analoge) verbeelding.

In z'n algemeenheid wordt nogmaals opgemerkt dat nieuwe woningen niet zonder meer zijn toegestaan, omdat het voorliggende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' in hoofdzaak conserverend van aard is. Medewerking verlenen aan de bouw van nieuwe woningen kan alleen na een zorgvuldige belangenafweging en via een herziening van het bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit.

Kamerbewoning

Af en toe wordt de gemeente Bunnik geconfronteerd met kamerbewoning in woonhuizen, bijvoorbeeld door studenten of tijdelijke seizoenskrachten werkzaam in de landbouw. Onder kamerbewoning wordt verstaan het verhuren of aanbieden van kamers voor bewoning. Formeel is kamerbewoning in strijd met de bestemming 'Wonen', omdat een woning in het voorliggende bestemmingsplan is gedefinieerd als een complex van ruimten bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Bij kamerbewoning is daarvan geen sprake.

De gemeente Bunnik heeft omzettingsbeleid vastgesteld waarin regels zijn opgenomen voor het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte. Een aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt aan dit beleid getoetst.

Omzetting is alleen mogelijk als er geen sprake is van een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu. Bij de beoordeling of hiervan sprake is worden verschillende criteria gehanteerd. Ten eerste wordt getoetst aan de 10%-norm. Dit houdt in dat niet meer dan 10% van alle woningen in een straat met dezelfde postcode mag worden gebruikt voor kamergewijze verhuur. Daarnaast wordt gekeken naar het gebiedstype, het onderhoudsniveau/straatbeeld ter plaatse, klachtenpatroon (meldingen van omwonenden, bezwaren) en de verkeersintensiteit- en afwikkeling. Tevens moeten er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn (bij voorkeur op eigen erf), moet er voor iedere kamer een separate berging op eigen erf aanwezig zijn en mogen er geen extra klike's worden geplaatst.

In het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 zijn alleen de ruimtelijk relevante randvoorwaarden uit het omzettingsbeleid vastgelegd.

In dat kader mag de omzetting niet leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van omwonenden. Ook mag de omzetting geen onevenredige negatieve invloed op de verkeersintensiteit en - afwikkeling en parkeerbalans in de omgeving tot gevolg hebben.

Beroep- of bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarop expliciet bepaald dat beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen (niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m²). Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels. Wat onder een 'aan huis verbonden beroep' moet worden verstaan, is gedefinieerd in de begrippen die als onderdeel van de planregels zijn opgenomen.

Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'. Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Op de lijst komen alleen bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 voor. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

4.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

De in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen, zoals diverse kerkgebouwen en begraafplaatsen, scholen, het verzorgingshuis Bunninchem, de brandweerkazerne krijgen een maatschappelijke bestemming. Dit komt overeen met de bestaande gebruiksfunctie.

De bestemming 'Maatschappelijk' is een ruime bestemming waarbinnen een uitwisseling tussen de verschillende maatschappelijke functies kan plaatsvinden. Daarbij kunnen verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan moet worden herzien.

De grotere maatschappelijke voorzieningen (zoals de begraafplaatsen) worden wel specifiek aangeduid. Ter plaatse kan er dan geen andere dan de bestaande functie worden gevestigd. Hiervoor is gekozen omdat grotere locaties (en dus grotere voorzieningen) in het algemeen meer potentiële hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

Mantelzorg bij bestaande woningen

Binnen de gemeente Bunnik is sprake van een bovengemiddelde vergrijzing. Het is daarom redelijk te veronderstellen dat er behoefte is aan het creëren van tijdelijke woonruimte bij een bestaande woning ten behoeve van mantelzorg. Daarbij wordt mantelzorg gedefinieerd als zijnde zorg, die wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie en niet in het kader van een hulpverlenend beroep.

Op grond hiervan is in het voorliggende bestemmingsplan, via een algemene afwijkingsmogelijkheid, de mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruiken van een deel van de woning voor mantelzorg. Ook de (vrijstaande) bijgebouwen, zoals een schuur of een garage, kunnen daarvoor worden aangewend.

Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouwmogelijkheden. De reguliere bouwmogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. De voorwaarden zien vooral toe op het uitsluiten van woningsplitsing. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat.

Omdat het gaat om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, dient er altijd een belangenafweging plaats te vinden, voordat wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De afwijkingsmogelijkheid is een bevoegdheid, géén verplichting.

4.3.3 Centrumvoorzieningen en gemengde functies

In het plangebied bevindt zich in het gebied rondom Het Slot, Dorpsstraat en Stationsweg / Provincialeweg een concentratie van centrumvoorzieningen. In dit dorpscentrum betreft het onder meer detailhandel en horeca, al dan niet in combinatie met wonen op de verdieping.

Om de bestaande situatie hier te handhaven en omdat het beleid erop gericht is om de concentratie van detailhandel en andere centrumfuncties hier vast te houden, is de bestemming 'Centrum' aan het gebied toegekend. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, diverse vormen van horeca (tot categorie 2), dienstverlening met baliefunctie en wonen toegestaan.

Deze verschillende functies zijn ook mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. De functies kunnen elkaar in dit centrumgebied versterken, waardoor de menging van de verschillende functies hier aanvaardbaar wordt geacht. Op deze wijze wordt ook een verspreiding van de verschillende functies over het plangebied tegengegaan en daardoor een verminderde levensvatbaarheid van de voorzieningen. Het wonen is met name van belang om de verdiepingen van de gebouwen een goede invulling te geven en draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in het centrumgebied.

De woonfunctie is in principe niet toegestaan op de begane grond, zoals ook reeds in paragraaf 4.3.1 is aangegeven.

Standplaatsen

In de algemene plaatselijke verordening is bepaald dat een standplaatsvergunning wordt geweigerd wegens strijd met het geldende bestemmingsplan.

De bepalingen in de APV met betrekking tot het innemen van een standplaats zijn gebaseerd op ordening van de straathandel en op de regulerende bevoegdheid van de gemeente van zaken die tot haar huishouding behoren.

Als het bestemmingsplan standplaatsen ter plaatse niet toelaat, is het moeilijk uit te leggen dat de vergunning weliswaar wordt verleend, maar dat daarvan geen gebruik gemaakt kan worden wegens strijd met het bestemmingsplan. Strijd met het bestemmingsplan is daarom als imperatieve weigeringsgrond opgenomen. Blijkens jurisprudentie is dit aanvaardbaar omdat een dergelijke bepaling geen zelfstandige planologische regeling bevat.

Ten aanzien van deze weigeringsgrond wordt opgemerkt dat in de bestemmingsplannen momenteel geen expliciete verbodsbepalingen is opgenomen ten aanzien van het innemen van een standplaats.

In het voorliggende bestemmingsplan zal hierop worden ingespeeld en worden vaste standplaatsen toegestaan binnen de regels van de verkeersbestemming. Bovendien is op de verbeelding middels de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats' aangegeven waar deze vaste standplaatsen zijn toegestaan. Incidentele (tijdelijke) standplaatsen zijn in het kader van het bestemmingsplan overal in de verkeersbestemming toegestaan (binnen de bebouwde kom).

Gemengde functies

De bestemming 'Gemengd' is gebruikt voor de "aanloopstraten" naar het dorpscentrum of voor kleinere concentraties buiten het centrum, waar een combinatie van minimaal twee gelijkwaardige functies voorkomen. Ook hierbij is de geldende regeling het uitgangspunt. Omdat er in de diverse geldende bestemmingsplannen zeer uiteenlopende gemengde bestemmingen zijn gehanteerd die niet te vergelijken zijn, waaronder in de recent vastgestelde bestemmingsplannen 'Scholeneiland Bunnik' en de 'Bedrijventerrein Schoudermantel', is er voor gekozen om deze bestemmingen één op één over te nemen. Dit heeft er toe geleid dat er in voorliggend bestemmingsplan drie verschillende bestemmingen 'Gemengd' zijn opgenomen, elk met een eigen doeleindenomschrijving, te weten:

- Gemengd – 1;
- Gemengd – 2;
- Gemengd – 3.

Gemengd – 1

De bestemming 'Gemengd – 1' is een vertaalslag van de bestemming 'Gemengde doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Dorpen Bunnik' uit 2002 en is in hoofdzaak gebruikt voor de aanloopstraten naar het dorpscentrum, de Dorpsstraat en Molenweg.

Ter plaatse zijn op de begane grond diverse functies toegestaan, zoals lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), kantoren en wonen, alsmede bijbehorende

werkplaatsen, magazijnen, ateliers en bergingen. Andere functies, zoals detailhandel, zijn alleen toegestaan als deze ook zodanig zijn aangeduid. Op de verdiepingen is in principe uitsluitend de woonfunctie toegestaan.

Gemengd – 2

Specifiek voor de gronden van de voormalige Bunnikse fruitveiling is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schoudermantel' opgesteld, met als doel een kwaliteitsverbetering op het bedrijventerrein. Het uitgangspunt daarbij is om een kleinschalig, kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te creëren, waarbij de bedrijven het milieu slechts in geringe mate belasten (géén zware vervoersbewegingen). Om dit te bewerkstelligen is voor het meest westelijk deel van het terrein, gelegen op de hoek Schoudermantel-Veilingweg, een gemengde bestemming voorzien in de vorm van lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Ook gelden er specifieke regels voor de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van zelfstandige kantoren. Deze mag niet meer dan 1.500 m² bedragen. Ook mag per bedrijfsvestiging - niet zijnde zelfstandige kantoren - niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebonden kantooruimte worden aangewend.

Gemengd – 3

Op het Scholeneiland Bunnik wordt een multifunctionele accommodatie beoogd, dat onderdak biedt aan onder andere drie basisscholen, een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, een bibliotheek en een muziekschool. Daarnaast zijn 24 zorgeenheden en 16 appartementen op het terrein voorzien. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Scholeneiland Bunnik' opgesteld waarbij de gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, speel- en sportvoorzieningen, groenvoorzieningen en een verkeers- en verblijfsruimte, waaronder parkeerplaatsen. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de appartementen voorzien.

4.3.4 Bedrijven en kantoren

In het plangebied liggen meerdere bedrijventerreinen, vooral geconcentreerd in het gebied nabij de rijksweg A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Het gaat daarbij vooral om bedrijventerrein De Rumpst, het Vrumona-terrein, de Fruitveiling, de Schoudermantel en het Van Dam-terrein. De kantoren zijn hoofdzakelijk gevestigd aan Regulierenring, Runnenburg (terrein De Twaalf Apostelen) en het Kosterijland. Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijven en kantoren hun functie behouden.

Bedrijven en bedrijventerrein

De bestaande bedrijven in de kern Bunnik zijn geïnventariseerd en, mede op basis van de geldende bestemming, ingeschaald naar bedrijfscategorieën op grond van een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Zie hiervoor ook paragraaf 5.10. Hierdoor is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplan wijziging nodig is. Hierbij geldt uiteraard wel dat een ander bedrijf moet passen binnen de toegestane milieucategorie. De vestiging van bedrijven die zwaarder zijn dan de nu toegestane categorieën is dus niet mogelijk. Voorkomen moet immers worden

dat indien een bedrijf verdwijnt, er op de bedrijfslocatie een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat meer overlast gaat veroorzaken voor de omgeving.

Daarbij is onderscheid gemaakt in de bestemming 'Bedrijf' enerzijds en de bestemming 'Bedrijventerrein' anderzijds.

De bestemming 'Bedrijf' is in dit kader gebruikt voor individuele bedrijven of kleine clusters van bedrijven temidden van een woon- of gemengde omgeving en die dus niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd.

In het voorliggende bestemmingsplan is deze bestemming uitsluitend gebruikt voor het aannemersbedrijf, gelegen tussen de Provincialeweg en de Regulierenring.

De overige bedrijven in de kern Bunnik liggen op bedrijven- en industrieterreinen en zijn middels de bestemming 'Bedrijventerrein' bestemd. Op de terreinen zijn diverse bedrijfstypen mogelijk, variërend van bedrijfscategorie 2 tot bedrijfscategorie 4.2.

Naast bedrijvigheid is soms ook een andere functie mogelijk gemaakt, zoals perifere detailhandel aan de Rumpsterweg. Deze functie is echter uitsluitend toegestaan als deze ook als zodanig is aangeduid.

Bedrijfswoningen

Zoals reeds in paragraaf 4.3.1 is opgemerkt is het beleid van de gemeente er op gericht om terughoudend met bedrijfs- en/of dienstwoningen bij bedrijven om te gaan.

De noodzaak van huisvesting op of bij een bedrijf is in de huidige tijd immers niet zonder meer aantoonbaar. De bedrijfsvoering noopt daar nog maar in uitzonderlijke gevallen toe; zaken als bewaking, beveiliging, enz., geschieden op andere wijzen. Ook bedrijfsprocessen maken huisvesting op het bedrijf niet meer nodig; controle e.d. gebeurt óf door de (nacht)ploeg ter plaatse óf op afstand via bijvoorbeeld internet. In dit kader zijn uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Deze bestaande bedrijfswoningen worden op de (analoge) verbeelding specifiek aangeduid, middels de aanduiding 'bedrijfswoning'. Nieuwe bedrijfswoningen zijn in principe niet meer toegestaan.

Kantoren

Voorts zijn in het plangebied verspreid enkele solitair gelegen kantoorgebouwen gelegen, alsook grootschalige terreinen met uitsluitend kantoorgebouwen. Voor beide situaties is de bestemming 'Kantoor' opgenomen, waarbij het beleid van de gemeente er op gericht is om het bestaande gebruik voort te zetten.

Voor wat betreft de kantoorfunctie wordt nog het volgende opgemerkt. Momenteel is er een (landelijke) discussie gaande om te bezien wat de mogelijkheden zijn om de bestaande kantoorgebouwen zodanig te transformeren zodat het gebouw ook geschikt is voor andere functies, bijvoorbeeld een woonfunctie. Reden is de veelvuldige (langdurige) leegstand van kantoren, die ook binnen de gemeente Bunnik voorkomt. Gezien de ligging van de kantoorgebouwen in de kern Bunnik, veelal nabij de rijksweg A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem, spelen echter diverse (milieu)aspecten een rol die bij een functiewijziging nader onderzocht en onderbouwd moeten worden. Ook zijn de kantoorgebouwen veelal niet in eigendom van de gemeente en is het derhalve aan particuliere

initiatiefnemers om een verzoek voor functiewijziging in te dienen. Als een dergelijk verzoek wordt ingediend is de gemeente evenwel bereid om mee te denken naar de mogelijkheden voor functieverandering. Met andere woorden, de functiewijziging van kantoorgebouwen wordt bij voorbaat niet in voorliggend bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt, maar zal per situatie (afzonderlijk) beoordeeld worden.

4.3.5 Horeca

Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande horecavestigingen. Bij de aanwezigheid van horecavoorzieningen is het van belang dat ter plaatste van nabijgelegen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dat horecavoorzieningen op een gewenste locatie hun bedrijf kunnen uitoefenen. Daarbij wordt gewerkt met een zogenaamde 'Staat van Horeca-activiteiten'.

In de gemeente Bunnik wordt onderscheid gemaakt in diverse typen horeca, te weten:

- Lichte horeca (categorie 1);
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (vooral voor verstrekking van etenswaren en maaltijden) en waarbij het hoofddoel niet is gericht op het schenken van alcoholhoudende dranken, zoals lunchroom, cafetaria en restaurant.
- Middelzware horeca (categorie 2);
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht zijn geopend en met een accent op het schenken van alcohol, zoals een café en zalenverhuur.
- Zware horeca (categorie 3).
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken (grote verkeersaantrekkende werking), zoals een discotheek en partycentrum.

In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De bestaande horecavestigingen in de kern Bunnik zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de bovengenoemde indeling, zie bijgaande tabel. Omdat het beleid van de gemeente Bunnik erop gericht is om (nieuwe) lichte horecavestigingen in het dorpscentrum in het algemeen toe te staan, zijn horecavestigingen tot en met categorie 1 binnen de bestemming 'Centrum' zonder meer mogelijk. Bestaande horecavestigingen in het dorpscentrum tot en met categorie 2 (aan de Dorpsstraat) zijn specifiek aangeduid. Op grond van bovenstaande tabel blijkt dat ook buiten het dorpscentrum, verspreid over de kern Bunnik, een aantal horecabedrijven aanwezig is. Deze zijn middels de bestemming 'Horeca' bestemd. Ter plaatse zijn horecabedrijven uit categorie 1 of 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten' toegestaan. Het partycentrum aan de Camminghalaan is specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum'. Voor wat betreft het laatste wordt opgemerkt dat het partycentrum Hofstede De Beesde voornemens is om de kwaliteit en het voorzieningenniveau van de evenementenlocatie over een aantal jaar door een grote bouwkundige renovatie naar een hoger niveau te brengen. Hiervoor zal ter zijner tijd een eigen planologische procedure worden doorlopen.

Naam van het bedrijf	Adres	Typering	Categorie staat van horeca-activiteiten
Hofstede De Beesde	Camminghalaan 3	partycentrum	3
't Wapen van Bunnik	Dorpsstraat 9	café - restaurant	1b / 2
Eetcafé De Bank en co	Dorpsstraat 40	eetcafé / restaurant	1b / 2
Hong Kong Garden	Molenweg 53	restaurant / afhaalservice	1c
Postillion Hotel Utrecht-Bunnik	Kosterijland 8	hotel	1b
Rodaen	Stationsweg 3	restaurant	1b
Locatie78	Burg.van der Weijerstraat 78	zalenverhuur	2
Cafeteria Henk en Wil	Dorpsstraat 17	cafeteria	1b
Cafeteria Bunnik	Dorpsstraat 42	cafeteria	1b
Caprese	Provincialeweg 5	bezorg- en afhaalservice	1c

Inventarisatie horecabedrijven kern Bunnik

4.4 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In de kern Bunnik spelen ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van planvorming. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen en is aangegeven of een ontwikkeling al dan niet wordt meegenomen in het bestemmingplan 'Dorp Bunnik 2012'. In de regel geldt dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen in het plan wordt meegenomen als deze voldoende is uitgekristalliseerd. Dit kan zijn doordat er reeds bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden, danwel dat er een 'eigen' planologische procedure is doorlopen die inmiddels is afgerond. In bijgaande figuur is de ligging van de 'nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen' in de kern Bunnik weergegeven.

Legenda



Overzicht nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de kern Bunnik. Een aantal van deze ontwikkelingen wordt in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. De overige ontwikkelingen worden uitsluitend in de toelichting genoemd, maar niet planologisch-juridisch vastgelegd. Reden is veelal dat de planvorming nog niet ver genoeg is uitgekristalliseerd.

4.4.1 Bedrijventerrein Schoudermantel - De Fruitveiling

Het bedrijventerrein aan de Schoudermantel is vanaf 1930 in gebruik geweest door de Bunnikse fruitveiling. Deze fruitveiling werd hiernaartoe verplaatst in verband met de gunstige ligging ten opzichte van het spoor. Sinds de jaren zestig (sanering fruitbedrijven) kreeg de veilinghal een andere invulling. De loodsen en gebouwen werden voor diverse andere doeleinden verhuurd. Inmiddels is voor dit terrein het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schoudermantel' opgesteld, met als doel een kwaliteitsverbetering op het bedrijventerrein. Omdat de planologische procedure hiervoor is afgerond (het plan is per 8 april 2011 onherroepelijk) wordt het bestemmingsplan derhalve één op één overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan voor de kern Bunnik.

Het uitgangspunt daarbij is om een kleinschalig, kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te creëren, waarbij de bedrijven het milieu slechts in geringe mate belasten (géén zware vervoersbewegingen). Om dit te bewerkstelligen is voor het meest westelijk deel van het terrein, gelegen op de hoek Schoudermantel-Veilingweg, een gemengde bestemming voorzien in de vorm van lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Zoals reeds in paragraaf 4.3.3 is aangegeven is hiervoor een bestemming 'Gemengd-2' opgenomen. De overige gronden zijn bestemd voor 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer'.

4.4.2 Scholeneiland Bunnik

In paragraaf 4.3.3 is ook reeds ingegaan op de ontwikkeling van het Scholeneiland Bunnik, gelegen op het terrein tussen de Camminghalaan en Laan van Broekhuizen, waar een multifunctionele accommodatie wordt beoogd. Het is de bedoeling dat onderdak geboden wordt aan onder andere drie basisscholen, een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, een bibliotheek en een muziekschool. Daarnaast zijn 24 zorgeenheden en 16 appartementen op het terrein voorzien. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Scholeneiland Bunnik' opgesteld waarbij de gronden zijn bestemd voor 'Maatschappelijk' en deels zijn voorzien van de aanduiding 'wonen'.

Omdat de planologische procedure hiervoor is afgerond (het plan is per 19 oktober 2011 onherroepelijk) wordt het bestemmingsplan één op één overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan voor de kern Bunnik.

4.4.3 Locatie Anne Frank school

Na vertrek van de Anne Frank school naar het Scholeneiland wordt de locatie herontwikkeld tot woningbouwlocatie voor circa 25 tot 40 woningen. Ook voor deze locatie, gelegen tussen de J.F. Kennedylaan, Van Hardenbroeklaan, Van Beeck Calkoenlaan en de IJssel de Schepperstraat, is een separaat bestemmingsplan opgesteld dat inmiddels onherroepelijk is (18 november 2011). De bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'groen' en bijbehorende maatvoeringsaanduidingen, die de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten aanduiden, zijn één op één overgenomen. Ditzelfde geldt voor de afwijkingsbevoegdheid om voor een deel van het terrein onder voorwaarden een hogere goot- en bouwhoogte (van respectievelijk 6,5 en 11 meter) toe te staan. Ter plaatse is een aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 3' opgenomen.

4.4.4 Terrein Avezaat, Stationsweg 9-11

Voor het perceel Stationsweg 9-11, ook bekend als 'terrein Avezaat', heeft een woningbouwcorporatie een plan ingediend voor 4 grondgebonden woningen en 18 appartementen. Dit bouwplan is inmiddels in uitvoering. Voor de ontwikkeling is het wijzigingsplan "Hof van Bunnik" opgesteld, dat onherroepelijk is. Het wijzigingsplan is overgenomen in het bestemmingsplan voor de kern Bunnik.

4.4.5 Churchillhal-locatie

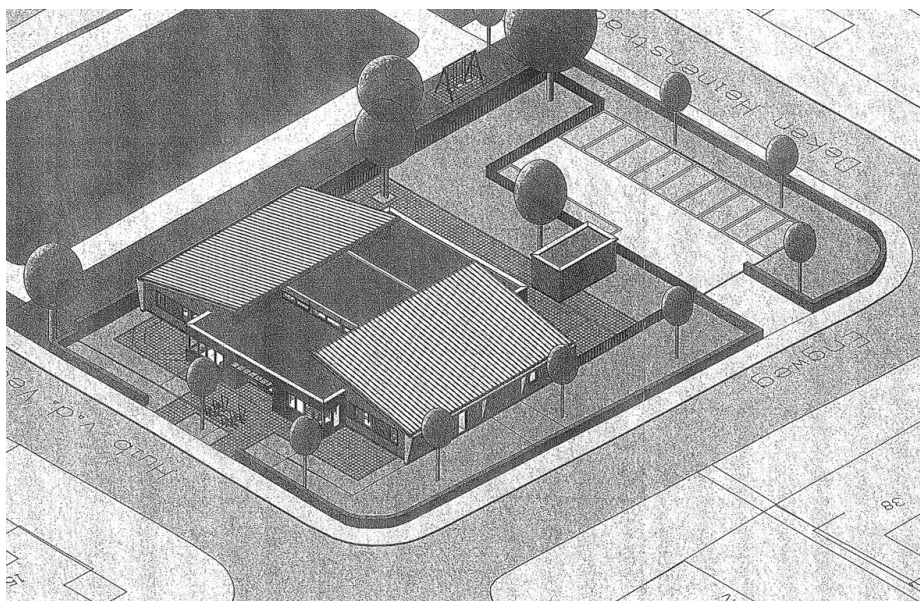
Voor de Churchillhal-locatie, gelegen aan de J.F. Kennedylaan 23, is een bouwplan ontwikkeld voor 14 appartementen. Er is reeds een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) verleend en de appartementen staan in de verkoop. De bouwvergunning is verleend met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de

Ruimtelijke Ordening (WRO). De verleende vrijstelling wordt juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan voor de kern Bunnik.

4.4.6 Herontwikkeling scoutingterrein Huib van de Vechtlaan

Het gebouw van de scoutingvereniging op het terrein aan de Huib van de Vechtlaan, scoutingcentrum "De Enghoek", is gesloopt. De gemeente heeft besloten de vrijkomende locatie in principe te herontwikkelen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf) of zorg. Het terrein heeft in het geldende bestemmingsplan uit 2002 de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Groen'. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze bestemmingen wederom opgenomen, waarbij de bestemmingsgrenzen op onderdelen zijn gewijzigd. Uitgangspunt is de verleende omgevingsvergunning voor het medisch kinderdagverblijf (zie bijgaande figuur).

Daarbij wordt opgemerkt dat de omvang en locatie van het nieuwe gebouw binnen de contour van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan past. Reden dat de situering van het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan gelijk is aan het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan.



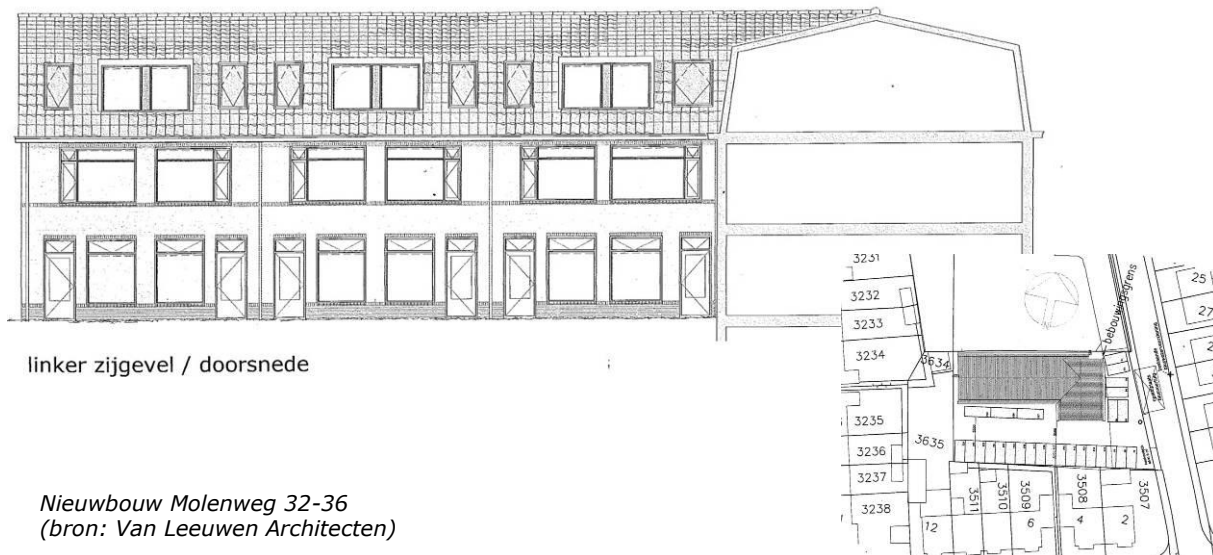
Nieuwe bebouwing medisch kinderdagverblijf op de hoek Huib van de Vechtlaan – Engweg (bron: Huibers & Jarring Architecten)

4.4.7 Molenweg 32-36

Op de gronden aan de Molenweg 32-36 zijn 27 (starters)appartementen gerealiseerd. Voor dit bouwplan was geen extra planologische procedure nodig, omdat het bouwplan paste in de bestemming 'Gemengde doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Dorpen Bunnik' uit 2002. Binnen deze bestemming is onder andere de functie wonen toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is deze nieuwe ontwikkeling vertaald door ter plaatse de bestemming 'Wonen-Gestapeld' op te nemen.

De grenzen van de bestemming en het bijbehorende bouwvlak zijn op het bouwplan afgestemd.



4.4.8 Kerkelijk centrum bij oude dorpskerk

De protestantse kerkgemeenschap Bunnik is voornemens om de kerk 'De Gaarde' aan de Provincialeweg 32a af te stoten en te gaan "kerken" in de oude dorpskerk van Bunnik, gelegen aan het Kerkpad 2. In dit kader zijn er plannen opgesteld om een kerkelijk centrum te bouwen bij de oude dorpskerk aan het Kerkpad.

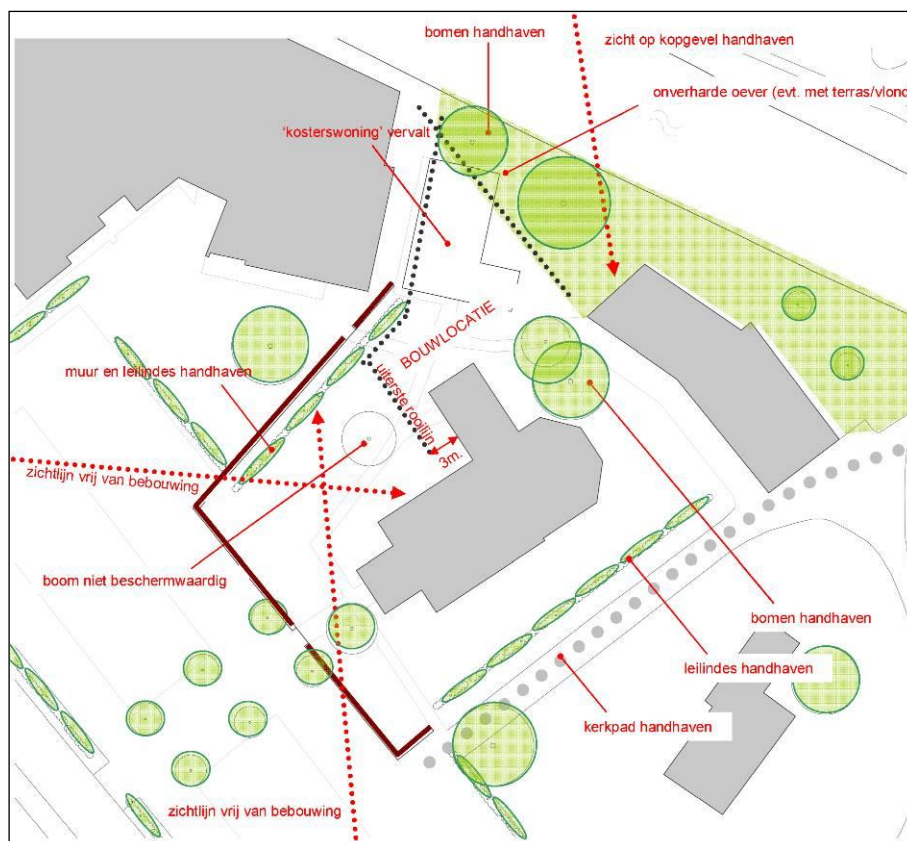
Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven, onder voorwaarden, mee te willen werken aan de bouw van het kerkelijk centrum. In dit kader is een 'Stedenbouwkundige visie Dorpskern Bunnik' (20 maart 2012) opgesteld, waarin de locatie vanuit een viertal aspecten is bekeken, te weten:

1. Landschappelijke hoofdstructuur;
2. Bebouwingsstructuur;
3. Groen eiland in dorp;
4. Zicht vanuit buitengebied.

Vervolgens zijn diverse ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld die bij de ontwikkeling van het nieuwe kerkelijk centrum in acht genomen moeten worden. Hieruit blijkt onder andere dat het monumentale aanzicht van de kerk en de witte huisjes vanaf de Langsstraat niet aangetast mag worden. Ook in de samenwerkingsovereenkomst tussen de kerk en de gemeente zijn diverse randvoorwaarden opgesteld, zoals:

- de muur en de leilindes aan het plein dienen behouden te blijven;
- de kosterwoning maakt plaats voor het nieuwe kerkelijk centrum aan de noordwestzijde van de kerk;

- de voorzijde van de nieuwbouw mag niet te ver richting de zuidwestzijde door getrokken worden namelijk maximaal 3 meter voor de uitbouw van de kerk;
- voor de nieuwbouw geldt een maximale bouw- en goothoogte van resp. 8 en 4,5 meter met een maximale dakhoek van 53° (evenals de kerk);
- de bebouwing van het aangrenzende wooncomplex mag niet 'weggedrukt' worden;
- er rekening dient gehouden te worden met voldoende ruimte in de 'hoek' naast het wooncomplex.



Ruimtelijke randvoorwaarden ontwikkeling nieuw kerkelijk centrum

(bron: Stedenbouwkundige visie Dorpskern Bunnik, maart 2012)

Op basis van de stedenbouwkundige visie is ten noordwesten van de bestaande dorpskerk een extra bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Het bouwvlak valt over de bestaande koterswoning heen.

De 'witte huisjes' zijn vervolgens bestemd voor 'Wonen', waarbinnen maximaal twee woningen gerealiseerd kunnen worden.

Omdat bij elke ontwikkeling voldaan moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid, is ook voor dit project de parkeersituatie onderzocht en in beeld gebracht. Deze parkeerverantwoording (Bokelman advies & ondersteuning, 6 januari 2012) is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat de parkeerdruk op de bestaande parkeervoorzieningen in de directe omgeving van de Dorpskerk als gevolg van de beoogde planontwikkeling (nieuw kerkelijk centrum, andere indeling kerkruimte en woonfunctie in de 'witte huisjes') niet zal toenemen.

4.4.9 Aanleg twee tunnels stationsgebied Bunnik

Ter verhoging van de spoorwegveiligheid op het spoortraject Utrecht – Arnhem wordt de gelijkvloerse spoorwegovergang Groeneweg bij station Bunnik verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een tunnel onder het spoor door voor gemotoriseerd verkeer en een tunnel voor langzaam verkeer bij het station. De tunnel voor gemotoriseerd verkeer sluit, in het verlengde van de Baan van Fectio ten westen van de kern Bunnik, aan op de Provincialeweg en wordt ook wel de 'verbeterde' Baan van Fectio' genoemd.

Voor dit project is een apart bestemmingsplan in voorbereiding, 'Spoorkruisingen Bunnik' genaamd. De plangrens voor het bestemmingplan voor de kern Bunnik is hierop afgestemd. Concreet betekent dit dat voor deze nieuwe ontwikkeling een zogenaamde 'witte vlek' in het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is opgenomen en de nieuwe spoorkruisingen dus buiten het voorliggende bestemmingsplan vallen.

4.4.10 Van Dam terrein

Er zijn plannen om het terrein van houthandel Van Dam aan de Stationsweg te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie voor circa 140 tot 150 woningen. Er is een stedenbouwkundig model opgesteld voor het terrein; dit model diende alleen als rekenmodel in het kader van de financiële haalbaarheid van de beoogde (grootschalige) herontwikkeling. Momenteel wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor verplaatsing van het bedrijf.

Door diverse factoren is het nog onzeker of de herontwikkeling daadwerkelijk doorgang zal vinden. Het bedrijf krijgt daarom een bestemming 'Bedrijventerrein', overeenkomstig de huidige situatie. Ook het bouwvlak en de bijbehorende bouwhoogtes zijn afgestemd op de huidige (planologische) situatie, zoals die in het bestemmingsplan 'Dorpen Bunnik' uit 2002 zijn opgenomen.

4.4.11 Schoudermantel 32

Voor het perceel Schoudermantel 32 is de woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Dorpen Bunnik, herziening 2006', waar ter plaatse 6 woningen (3 twee-onder-een-kap woningen) werden beoogd, door de Raad van State vernietigd. De reden voor vernietiging had te maken met het feit dat de geluidsaspecten, als gevolg van de Schoudermantel, niet goed waren onderbouwd.

Door deze uitspraak is ter plaatse nog steeds het 'Uitbreidingsplan Bunnik in onderdelen 1954' van kracht, waarin de gronden zijn bestemd voor 'Woningbouw met nadere aanduiding', overeenkomstig artikel 11 van de bijbehorende voorschriften. Op basis van de nadere aanduiding 'I / II, 6' zijn ter plaatse vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan, met een minimum breedte van 6 meter. De bepalingen uit het geldende plan zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan door ter plaatse een bestemming 'Wonen' op te nemen, in combinatie met een bouwstrook van 12 meter diep, waarbinnen in totaal maximaal 6 woningen (half-vrijstaand of vrijstaand) zijn toegestaan. Daarmee wordt de lintbebouwing aan de Schoudermantel voortgezet, c.q. nader ingevuld. Gelet op de reeds aanwezige woonbebouwing langs de Schoudermantel, alsook op de belendende percelen, ontstaat daarmee een stedenbouwkundige structuur die aansluit bij de omgeving.

4.4.12 Gebiedsontwikkeling Camminghalaan

Een particuliere initiatiefnemer heeft het voornemen om op zijn gronden aan de Camminghalaan een kleinschalige woningbouwlocatie te ontwikkelen in nauwe samenhang met de ontwikkeling van natuur en landschap langs de Kromme Rijn. De locatie ligt aan de noordzijde van de kern Bunnik, langs de Kromme Rijn. De voorgestelde woningbouw vormt in feite de afronding van de woonbebouwing aan de noordzijde van Bunnik. Het voorstel is gedaan in het kader van de rood-voor-groen regeling.

De gemeente heeft in principe ingestemd met deze ontwikkeling. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zal hiervoor een 'eigen' planologische procedure worden opgestart.

4.4.13 Provinciaal inpassingsplan Verbindingsweg Houten – A12

Om de dagelijkse fileproblemen in en rond Houten op te lossen, heeft de provincie Utrecht het besluit genomen om een inpassingsplan te maken voor de aanleg van het zogenoemde Rijsbruggerwegtracé. Deze tweede verbindingsweg verbindt Houten met de rijksweg A12. Vanaf augustus 2011 heeft een ontwerp van het inpassingsplan ter inzage gelegen. De provincie heeft in maart 2012 het definitieve inpassingsplan vastgesteld. Het plangebied voor het onderhavige bestemmingsplan wordt afgestemd op de plangrens voor het inpassingsplan. Reden is dat een klein deel van het plangebied voor het inpassingsplan over het plangebied van het huidige bestemmingsplan voor de kern Bunnik ligt.

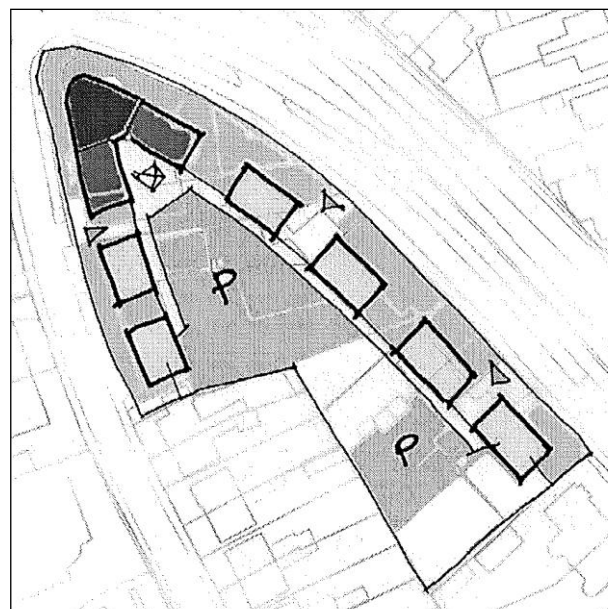
4.4.14 Visie Molenweg – Stationsweg

Voor het gebied Molenweg-Stationsweg is reeds in 2005 een stedenbouwkundige visie opgesteld, waarbij een integrale aanpak voor de vernieuwing van een aantal kavels aan de Molenweg-Stationsweg is voorgesteld. Beoogd is een stedenbouwkundige situatie die recht doet aan de locatie nabij het dorpscentrum en die tevens de bestaande structuur versterkt. Daarbij is uitgegaan dat de bestaande bebouwing in de toekomst gesloopt zal worden.

Er wordt een tweetal stedenbouwkundige uitgangspunten aangegeven.

1. Afronden van het bouwblok

Het bouwblok tussen de Molenweg en Stationsweg kent een aantal afwijkende bouwmassa's en een open plek rondom de hoek Stationsweg – Molenweg. Door voortzetting van de bestaande bouwmassa's, voornamelijk twee-aaneengeschakelde woningen van twee lagen met kap (goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 9 meter) wordt een eenduidig en robuust beeld gecreëerd.



*Stedenbouwkundige visie (model appartementen/dienstverlening)
Bron: AMER, 2005*

2. Poortfunctie Dorpscentrum

Op de hoek van de Stationsweg en Molenweg is een verbijzondering gewenst om een 'poort' te creëren richting het dorpscentrum. Dit in de vorm van een grotere bouwmassa van vier lagen hoog waarbij ook functioneel een verbijzondering plaats vind in de vorm van niet-woon functies op begane grond. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij eenzelfde ontwikkeling aan de overzijde van de Stationsweg in de vorm van het Rabobank kantoor.

In verband met de verwachte vraag naar woningen zijn de twee-aaneen gebouwde woningen in de visie vervangen door appartementencomplexen binnen vergelijkbare bouwmassa's. Dat betekent wooncomplexen van 3 lagen waarbij de bovenste laag 'verscholen' ligt in een kapvorm. Op deze manier wordt de stedenbouwkundige structuur niet verstoord en ontstaat de gewenste kwaliteit langs de Stationsweg en de Molenweg. Daarbij is het parkeren aan de achterzijde van de bouwmassa's gesitueerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied aan de Molenweg-Stationsweg zal de bovengenoemde (ruimtelijke) visie als onderlegger fungeren.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak uitgegaan wordt van de bestaande (planologische) situatie. Zoals reeds genoemd in het vorige hoofdstuk vormt de beoogde nieuwbouw van het kerkelijk centrum bij de oude dorpskerk aan het Kerkpad hierop uitzondering.

Het hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op de resultaten van de milieutoets die in het kader van dit bestemmingsplan door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is opgesteld. Volledigheidshalve is dit milieuv advies (kenmerk: BUN1210.P001/ 084, 8 mei 2012) als bijlage 1 bij deze plandoelichting gevoegd.

5.2 Geluid

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

In het kader van dit bestemmingsplan is zowel wegverkeerslawaai als railverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig.

Voorkeurswaarden en ontheffingswaarden

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB, voor railverkeer 55 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg en per geluidsbron. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluid reducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor railverkeer is de maximale ontheffingswaarde 68 dB. Voor wegverkeer is de maximale ontheffingswaarde afhankelijk van een aantal eigenschappen van de locatie. In onderstaande tabel zijn de voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden kort samengevat.

bron	voorkeurswaarde	maximale ontheffingswaarde	
		Volgens Wet geluidhinder	Volgens gemeentelijk beleid (zie hieronder)
A12	48 dB	53 dB	53 dB
Wegen in plangebied	48 dB	63 dB	58 dB
Spoor Utrecht-Arnhem	55 dB	68 dB	63 dB

Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Geluidsgevoelige objecten

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

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

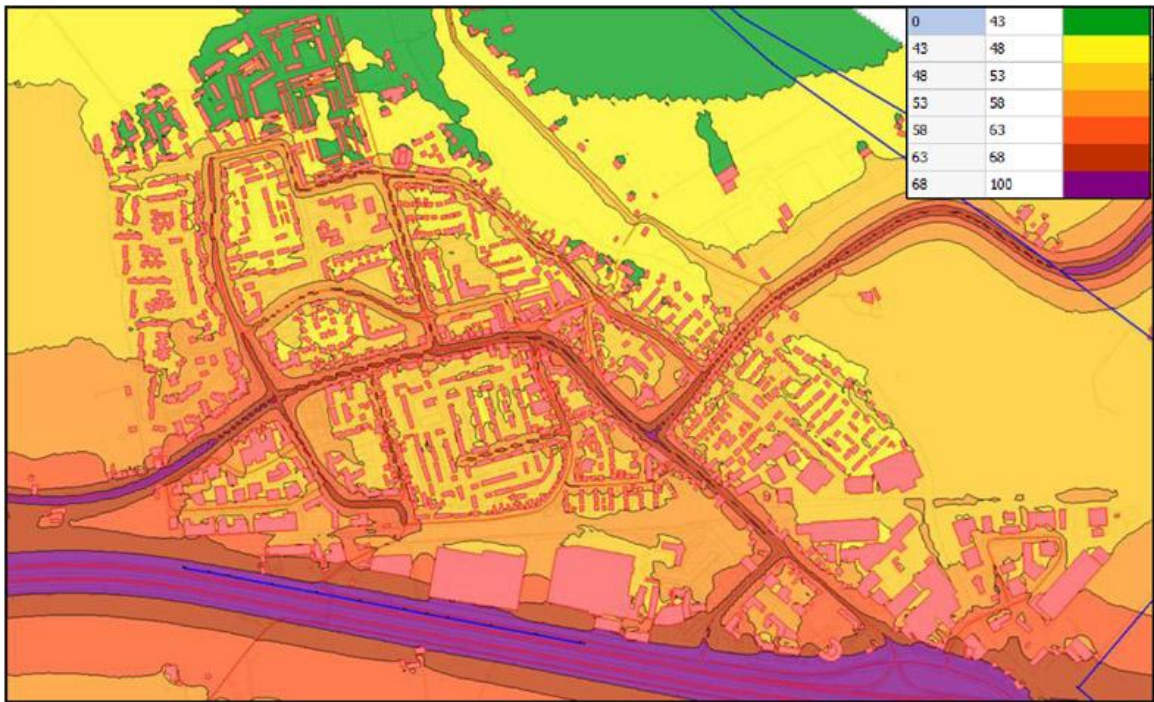
De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. De beleidsregel is op 1 juni 2011 in werking getreden. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting.

5.2.2 Relatie met het plangebied

Wegverkeer

Binnen het plangebied lopen diverse zoneplichtige wegen, zoals de Provincialeweg, Stationsweg en Schoudermantel. Deze wegen hebben een zone van 200 meter. Ook is een groot deel van de kern Bunnik, waaronder het dorpscentrum, als 30 km/uur-gebied aangewezen. Samen met wegen die in een woonerf liggen, hebben deze geen geluidszone. Daarnaast grenst het plangebied aan de A12. Deze heeft aan beide zijden een zone van 600 meter.

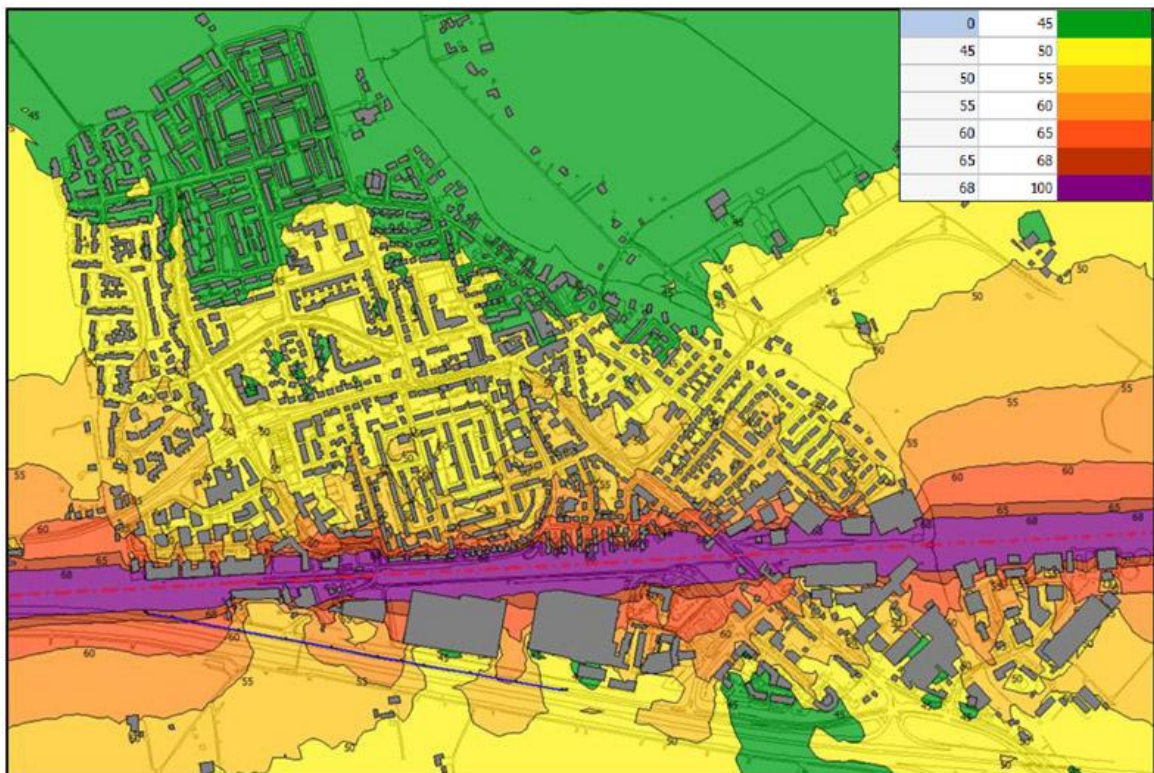
Ter voorbereiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft de Milieudienst Zuidoost Utrecht de (gecumuleerde) geluidscontouren ten gevolge van het wegverkeer in het plangebied berekend en in beeld gebracht. Deze zijn weergegeven in bijgaande figuur (zie ook bijlage Milieudadvies BP Bunnik, 8 mei 2012).



*Geluidscontouren wegverkeer, gecumuleerd, inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht*

Railverkeer

Het plan wordt doorsneden door het spoor Utrecht – Arnhem. Dit traject heeft (ter hoogte van een plangebied) aan beide zijden een geluidszone van 400 meter. Ook voor het railverkeer zijn de (gecumuleerde) geluidscontouren inzichtelijk gemaakt, zie bijgaande figuur.



*Geluidscontouren railverkeer, gecumuleerd, inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht*

Afweging en conclusie

Omdat voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak een actualiseringsplan betreft die de bestaande(planologische) situatie (opnieuw) vastlegt, hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan formeel geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden. Een eventuele overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in bestaande situaties heeft immers geen gevolgen. De nieuwbouw van het kerkelijk centrum bij de oude dorpskerk aan het Kerkpad vormt hierop een uitzondering. Naast een uitbreiding van de maatschappelijke bestemming worden de 'witte huisjes' bestemd voor wonen, waarbinnen twee nieuwe woningen zijn toegestaan. Op grond van de bijgevoegde geluidsbelastingkaarten blijkt dat de betreffende locatie in een gebied ligt waar de gecumuleerde geluidscontour als gevolg van het wegverkeer maximaal 43 dB bedraagt, en als gevolg van het railverkeer maximaal 45 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van zowel het wegverkeer, alsook het railverkeer, niet overschreden en doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Indien andere nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet echter onderzocht worden of akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Als er sprake is van een geluidsgevoelige bestemming, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3 , wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak.

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

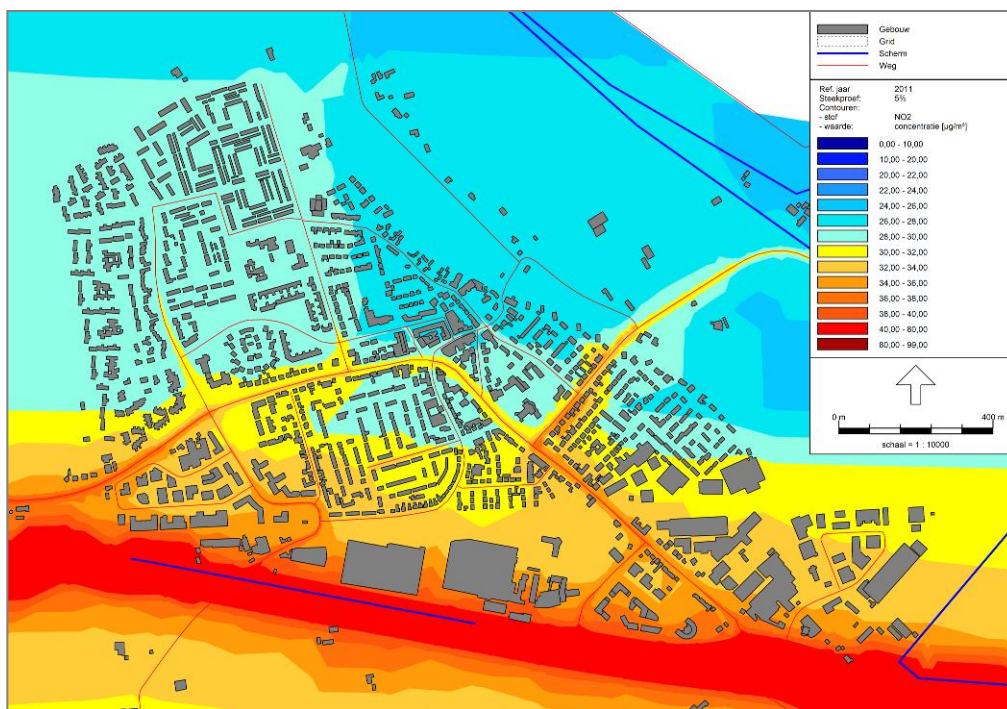
Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt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

5.3.2 Relatie met het plangebied

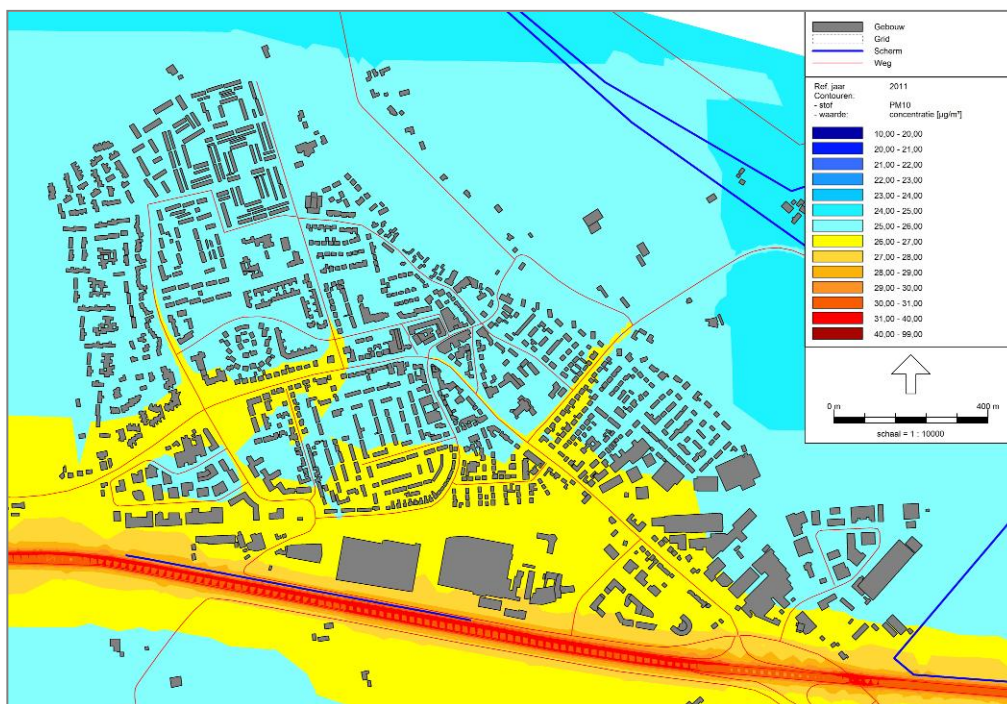
Voor Bunnik zijn door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht luchtkwaliteitskaarten opgesteld voor de jaren 2011, 2015 en 2020. Hierin zijn alle grote wegen opgenomen. Voor deze luchtkwaliteitskaarten zijn de verkeerscijfers van het VRU model van het Bestuur Regio Utrecht gehanteerd en zijn de omgevingskenmerken, zoals bebouwing, toegevoegd. In bijgaande figuren, alsook in bijlage 2 van de milieutoets, is een uitsnede weergegeven voor de concentraties stikstofdioxide in 2011 en de concentraties fijn stof in 2011. Voor de achterliggende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename, aanmerkelijk lager zijn. De reden hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.

Uit de waarden voor stikstofdioxide blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ is. De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied bedragen 26 tot 40 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Uit de waarden voor fijn stof is af te leiden dat de concentratie fijn stof ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ is. Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 25 tot 30 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.



Uitsnede luchtkwaliteitskaart: concentratie stikstofdioxide (NO_2)



Uitsnede luchtkwaliteitskaart: concentraties fijn stof (PM_{10})
 Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Boven het asfalt van de Rijksweg A12 worden de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof mogelijk wel overschreden, echter de grenswaarden zijn niet van toepassing boven het asfalt van wegen.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden, dit betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Door de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn er geen beperkingen voor ontwikkelingen en wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt volgens verwachting medio 2012 herzien in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g.

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

Provinciaal beleid

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

Beleidskader elektromagnetische straling

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

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

Voor door zendmasten (omroep, GSM, UMTS, enz.) veroorzaakte elektromagnetische straling zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en verankerd in de Telecommunicatiewet.

5.4.2 Relatie met het plangebied

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied, als onderdeel van de milieutoets (zie ook bijlage 1).

In dit kader is op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Daaruit blijkt dat er stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) en bronnen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en ondergrondse buisleidingen in en nabij het plangebied liggen.

De risico's van de afzonderlijke bronnen worden hieronder nader toegelicht.

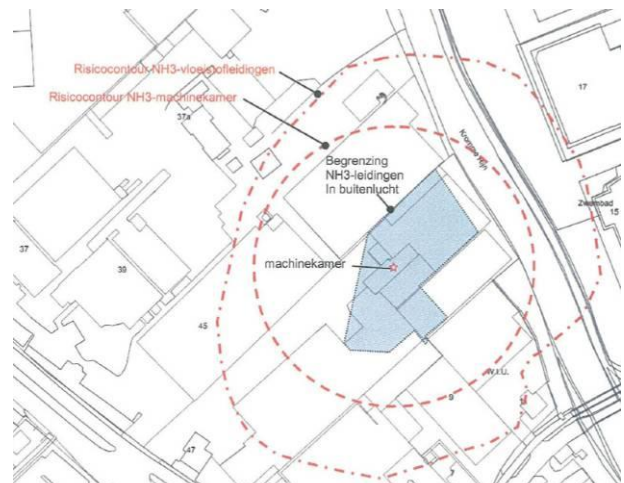


Risicokaart dorp Bunnik
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Risicobedrijven

De frisdrankenfabriek Vrumona aan de Vrumonaweg 2 heeft een voorziening voor opslag van meer dan 10 ton brandgevaarlijke vloeistoffen. De contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar ligt op een afstand van 20 meter vanaf de opslagvoorziening, en reikt niet buiten de inrichtingsgrens van Vrumona. Er is geen sprake van een groepsrisico. Deze risicobron vormt daarom geen belemmering voor de omgeving.

Het koel-/vriesbedrijf Coldstore aan de Schoudermantel 47 heeft een ammoniakkoelinstallatie. De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico van deze installatie reiken buiten de inrichtingsgrens. In bijgaande figuur zijn deze contouren weergegeven (zie ook figuur 5.2 van de milieutoets). Binnen de contouren liggen geen kwetsbare objecten. Er is geen sprake van een groepsrisico. Deze bestaande risicosituatie voldoet aan de voorwaarden van het BEVI. Bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moet wel in acht genomen worden dat binnen de PR-contouren geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld (kleine)



Risicocontouren ($PR=10^{-6}$) van het bedrijf aan de Schoudermantel 47
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

kantoren. Deze beperking geldt ook voor uitbreidingen van de bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen de PR-contouren.

Om dit ook in het bestemmingsplan te borgen is een aanduiding 'veiligheidszone – bevi' opgenomen. Als de risicovolle activiteiten ter plaatse blijvend zijn beëindigd is tevens de mogelijkheid opgenomen om de betreffende aanduiding te verwijderen.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt aan de rijksweg A12 een LPG-tankstation. De afstand tot het plangebied is zo groot dat de risico's van dit tankstation het plangebied niet beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer over de weg

Langs de zuidgrens van het plangebied ligt de rijksweg A12. Deze route is onderdeel van het Basisnet Weg. Op grond van de uitgangspunten van het Basisnet is er geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat het groepsrisico zodanig klein is, dat het niet verantwoord hoeft te worden.

Vervoer per spoor

Het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Deze spoorlijn is niet opgenomen in het Basisnet Spoor. Er hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met een plaatsgebonden risico of een groepsrisico.

Buisleidingen

Langs de zuidzijde van de rijksweg A12 ligt een ondergrondse buisleiding voor brandbare vloeistoffen (categorie K2, K3). De afstand van deze leiding tot de plangrens is dusdanig groot dat de veiligheidseffecten van deze leiding niet van belang zijn voor het plangebied.

Langs de noordoostzijde van het plangebied ligt een regionale aardgasleiding. Ook deze leiding is niet van belang, omdat het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding ligt.

Hoogspanningslijnen

De ten zuiden van de rijksweg A12 gelegen 150 kV-hoogspanningslijn ligt op een zo grote afstand dat de veiligheidscontour het plangebied niet beïnvloedt.

Zendmasten

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat de in het plangebied aanwezige zendmasten geen overschrijdingen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

Er is in de bestaande situatie geen sprake van knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Het aspect externe veiligheid heeft ook geen invloed op de beoogde ontwikkeling van het kerkelijk centrum bij de dorpskerk. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse.

5.5 Bodem

5.5.1 Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden.

5.5.2 Bodemkwaliteit plangebied

Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. Wel is een inventarisatie van alle in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken in het plangebied opgenomen in het milieuadvies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Ook zijn Wbb-locaties (locaties waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging) ondergrondse brandstoftanks, gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen, bomkraters en het Hbb bestand geraadpleegd. Dit milieuadvies is als bijlage 1 in dit bestemmingsplan opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit in het plangebied voor een deel bekend is. Zo moet er mogelijk nog op twaalf locaties een vervolg worden gegeven aan een uitgevoerd bodemonderzoek, bijvoorbeeld omdat een verontreiniging is aangetroffen of omdat de locatie niet volledig is onderzocht. Ook komen er diverse Wbb-locaties voor waar het bodemonderzoek en/of – sanering nog niet is afgerond en zijn er tevens nog twee ondergrondse tanks in gebruik.

Wanneer er in de toekomst een ontwikkeling op een verdachte locatie beoogd wordt, in de vorm van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden, is een bodemonderzoek noodzakelijk. Uit het bodemonderzoek moet op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is. Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden en mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Voor de meest recente stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit in het plangebied wordt verwezen naar het bodemadvies van de Milieudienst.

5.5.3 Bodemonderzoek nieuwbouw kerkelijk centrum

In het kader van de beoogde nieuwbouw van het kerkelijk centrum bij de oude dorpskerk aan het Kerkpad is door Grondvitaal BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Volledigheidshalve is de rapportage van dit 'Verkennend bodemonderzoek aan het Kerkpad 2 te Bunnik' (17 juli 2012) als bijlage 4 van de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

De onderzoekshypothese 'verdachte locatie, met bekende plaats van voorkomen' wordt, op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters, niet bevestigd. Ter plaatse van de ondergrondse hbo-tank (deellocatie B), waarop deze hypothese gebaseerd is, is geen verontreiniging aangetroffen.

Op het gehele terrein (deellocatie A), zijn in de grond- en grondwatermonsters wel lichte verontreinigingen aangetroffen. Formeel geldt voor het terrein de kwalificatie verdacht. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Water

5.6.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Bunnik wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overlegproces tussen gemeenten en waterschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds april 2011 heeft het waterschap de digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.6.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Grondwaterplan 2008-2013
- Provinciale Milieuverordening
- Provinciaal Waterplan 2010-2015

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!';
- Keur en handboek watertoets.

Het waterschapsbeleid in het plangebied wordt gevoerd door het HDSR. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en het beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor de zuivering van afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel wordt verdund met regenwater.

Verder geldt dat in de regel een zogenaamde ontheffing van de Keur (i.c. een Watervergunning) van het HDSR verkregen moet worden voor onder andere:

- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij watergangen;
- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij waterkeringen (dijken en kaden);
- toename verhard oppervlak van meer dan 500 m² in stedelijk gebied.

Gemeentelijk

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water vindt haar oorsprong in het 'Waterplan Bunnik, visie voor 2025, beleidslijnen en maatregelen'. Dit plan is een samenwerking tussen de gemeente, HDSR en Vitens en is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Bunnik. In het plan zijn enkele speerpunten geformuleerd:

- Water in ruimtelijk perspectief;
- Gebruik van water;
- Organisatie van het gezamenlijke waterbeheer.

Een uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarna wordt verwezen.

5.6.3 Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied voor de kern Bunnik zijn de reeds aanwezige primaire watergangen, te weten de Kromme Rijn en een waterloop ten oosten van het

bedrijventerrein De Rumpst, als 'Water' bestemd. Deze vervullen een belangrijke functie voor de waterhuishouding in de omgeving. Tevens zijn aan beide zijden langs de Kromme Rijn waterkeringen aanwezig. Deze worden in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Daarbij wordt opgemerkt dat bouwen in, op of nabij watergangen en waterkeringen niet is toegestaan. Eventueel kan door het waterschap ontheffing verleend worden in het kader van de Watervergunning (Keur en Legger). Hierop is in het bestemmingsplan aan de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' verbonden, zodat aan dergelijke werkzaamheden alleen medewerking kan worden verleend als de belangen van waterstaat en waterkering daardoor niet worden geschaad en het waterschap hierover positief heeft geadviseerd.

Naast dat de Kromme Rijn vanuit waterhuishoudkundig oogpunt van belang is, heeft de waterloop ook een belangrijke ecologische functie. De Kromme Rijn met bijbehorende oeverzones is in dit kader aangewezen als een belangrijke natte ecologische verbindingszone. Doel is om de natuurvriendelijke oevers te behouden, te versterken, danwel mogelijk te maken. In samenwerking met de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is in dit kader een inrichtingsbeeld gemaakt, zie hiervoor ook paragraaf 4.2.2. De Kromme Rijn is bovendien aangewezen als waterlichaam in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Hieraan zijn doelstellingen gekoppeld met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit. In het waterbeheerplan van het waterschap staan maatregelen benoemd om deze doelen te behalen.

Grondwaterbescherming

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



Ligging grondwaterbeschermingsgebied, inclusief plangebied
Bron: Provincie Utrecht (Waterplan)

Riolering

In het plangebied komen momenteel verschillende soorten rioleringsstelsels voor, zoals een gemengd en een gescheiden rioleringsstelsel.

Om wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk te voorkomen streeft de gemeente Bunnik er naar om het hemelwater niet af te voeren naar het rioolstelsel maar volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' te behandelen. Dit voorkomt ook overbelasting van de RWZI (rioolwater zuiveringsinstallatie) bij grote regenval.

Om het gebiedseigen water in Bunnik vast te houden wordt bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel, maar is in voorliggend bestemmingsplan moeilijk af te dwingen aangezien uitsluitend de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd.

Uitbreiding dorpskerk Bunnik

De plannen voor de uitbreiding van de dorpskerk, nieuwbouw kerkelijk centrum, zijn reeds voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Daarbij zijn drie aspecten van belang:

1. Bouwen in de waterkeringzone van de Kromme Rijn;
2. Kans om natuurvriendelijke oever aan te leggen;

3. Algemene opmerkingen.

Waterkering

Het bouwvlak ligt voor een deel in de beschermingszone van de waterkering langs de Kromme Rijn. Het waterschap heeft aangegeven dat het bouwen geen bezwaar is, omdat er niet direct langs de oever of in het water gebouwd wordt. Indien de nieuwbouw dicht bij het water gebouwd wordt dan de bestaande bebouwingscontour, dan dient onderzoek plaats te vinden naar de stabiliteit van de oever. Met name als het gaat om aanleg fundering, graaf werkzaamheden, etc. Dit kan de waterkerende constructie beïnvloeden (stabiliteit, kans op overstroming). Als de bouwplannen meer uitgekristalliseerd zijn, dient hiervoor te zijner tijd een Watervergunning aangevraagd te worden.

Natuurvriendelijke oever

Het waterschap acht een natte natuurvriendelijke oever (NVO) voor dit gedeelte langs de Kromme Rijn wel wenselijk, maar niet kansrijk. Belangrijkste reden is dat de NVO onder bomen aangelegd zou worden en gezien de ligging ten opzichte van de zon betekent dit veel schaduw en dus een slechte ontwikkeling ter plaatse. Ook de reeds aanwezige harde beschoeiing (vanwege instortingsgevaar) en een relatief groot verschil tussen het maaiveld en het peil ter plaatse zorgen er voor dat een NVO niet kansrijk is.

Algemeen

Belangrijk is dat de oever en de oeverbeschoeiing bereikbaar blijft voor beheer en onderhoud.

De in de visie aangegeven groene strook met bomen wordt door het waterschap akkoord bevonden, waarbij wordt opgemerkt dat een dergelijke inrichting wat anders is dan een natte natuurvriendelijke oever.

De beoogde ontwikkeling heeft geen significante toename aan verhard oppervlak tot gevolg. De bestaande kosterswoning wordt gesloopt en het nieuwe bouwvlak is daarbij ca. 300 m² groot. Omdat dit binnen de compensatieregels van het HDSR past (<500 m² voor binnenstedelijke gebieden), kan watercompensatie achterwege blijven.

Afvoer van schoon hemelwater (zonder lood, koper zink van dak of dakgoot) mag afgevoerd worden naar de Kromme Rijn. Bij voorkeur niet naar het gemengde rioolstelsel.

Bovendien is een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en afvalwater het uitgangspunt. Hemelwater kan afgevoerd worden naar de aangrenzende Kromme Rijn. Bij het schoon houden van hemelwater is het wel van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Afvalwater (van de beoogde kantine) dient afgevoerd te worden via het vuilwaterriool (onderdeel van een gescheiden systeem).

5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre het plan ten koste gaat van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij

wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming (flora en faunatoets).

5.7.1 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in het Natuurbeschermingsbeleid 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichting zijn.

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Wel is de waterloop de Kromme Rijn met bijbehorende oevers van enkele meters breed aangewezen als een natte ecologische verbindingzone, als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een actualiseringsplan betreft, waarin de bestaande (planologische) situatie met bijbehorende geldende rechten centraal staat, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de EHS aan de orde is.

Integendeel, er zijn plannen om de oeverzones van de Kromme Rijn op sommige plaatsen te verbreden. Dit sluit aan bij de visie van het HDSR en de provincie Utrecht, zoals vastgelegd in het "Inrichtingsbeeld Kromme Rijn". Wel is in het kader van de ontwikkeling van het kerkelijk centrum aan het Kerkpad, nabij de Kromme Rijn, een natuuronderzoek opgesteld. Verderop in deze paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

Inrichtingsbeeld Kromme Rijn (zie ook paragraaf 4.2.2)

Het "Inrichtingsbeeld Kromme Rijn" dient als basis voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers met als doel de Kromme Rijn een natuurlijker karakter te geven. Door het inrichten van een natuurlijk lint langs de Kromme Rijn met stapstenen, kunnen bloemen, planten, riet en struiken zich in en rond deze rivier ontwikkelen. Deze flora maakt het gebied ook aantrekkelijker voor kleinere en grotere dieren. En meer flora en fauna maakt het daarnaast aantrekkelijk voor de mens; de bewoner en recreant.

De provincie heeft de afgelopen periode al flink geïnvesteerd in de aanleg van diverse stapstenen. Die wil ze graag verbinden. Het waterschap wil zijn enige langzaam stromende rivier zichtbaar maken. De locaties zijn om diverse redenen gekozen. Ze hebben natuurwaarde, hebben waarde vanwege een gewenste verbindende lijn en zijn naar verwachting op korte of langere termijn te realiseren. Het gaat in totaal om 25 hectare oever en 5 hectare stapsteen. Daarnaast staat nog 17 hectare gepland voor het opvangen van slib.

Ter hoogte van de kern Bunnik worden geen stapstenen beoogd. Wel is nagedacht over het oevertype van de Kromme Rijn; uitgangspunt is een laag en breed oevertype in het noorden, een laag en smal oevertype in het midden en een middelhoog en smal oevertype in het zuiden van de kern Bunnik. Om de natuurvriendelijke oevers ook te behouden, te versterken, danwel mogelijk te maken is een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen.

Hiervoor geldt dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing is, gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de Kromme Rijn.

5.7.2 Soortbescherming

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

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. Zoals reeds genoemd is in het voorliggende bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie in hoofdzaak het uitgangspunt. De bestaande groene gebieden blijven behouden en worden als zodanig bestemd ('Groen'). Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

Individuele ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan worden in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst. Bij eventuele verstoring van soorten moet worden bezien op welke wijze deze kunnen worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd om het project uit te kunnen voeren.

Natuuronderzoek nieuwbouw kerkelijk centrum

In het kader van de beoogde nieuwbouw van het kerkelijk centrum bij de oude dorpskerk aan het Kerkpad is een specifiek natuurwaardenonderzoek verricht, 'Advies Natuurwaarden Kerkpad 4 te Bunnik' (BügelHajema Adviseurs, 26 juli 2012). Ook dit onderzoek is in z'n geheel als bijlage (nr. 5) bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op ruime afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Het plangebied ligt op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 binnen de Groene contour. Op basis van het ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012, waarvan de vaststelling en inwerkingtreding in januari 2013 worden verwacht, valt het plangebied echter buiten de groene contour. Gezien de aard van de ingreep is op voorhand niet te verwachten dat het plan een wezenlijke aantasting vormt van de wezenlijke waarden en natuurlijke kenmerken. Ten aanzien van de noodzaak voor gericht onderzoek (nee, 'ten-zij'-onderzoek) naar de aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden is het nodig overleg te voeren met het bevoegd gezag, de provincie Utrecht. De activiteit is op het punt van Waardevolle natuurgebieden buiten de EHS niet in strijd met het Streekplan en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Beschermde soorten

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Ten behoeve van de ontwikkelingen worden op voorhand

geen verbodsovertredingen ten aanzien van vleermuizen verwacht. Een aandachtspunt hierbij is wel dat in de bouwfase tussen zonsondergang en zonsopkomst een overmatige verlichting richting de Kromme Rijn dient te worden voorkomen. Wanneer verder bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermden soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermden natuurwaarden blijkt dat in het kader van de Flora- en faunawet op voorhand geen ontheffing nodig is. Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermden gebieden en er geen vergunning dan wel ontheffing dient te worden aangevraagd, te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in het bovengenoemde rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten, behoudt dit onderzoek vijf jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet of een besluit waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermden gebieden in de omgeving verandert.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.4.15 is genoemd, vormt het geactualiseerde rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) de basis voor de bescherming van de archeologische waarden in bestemmingsplannen. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime.

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

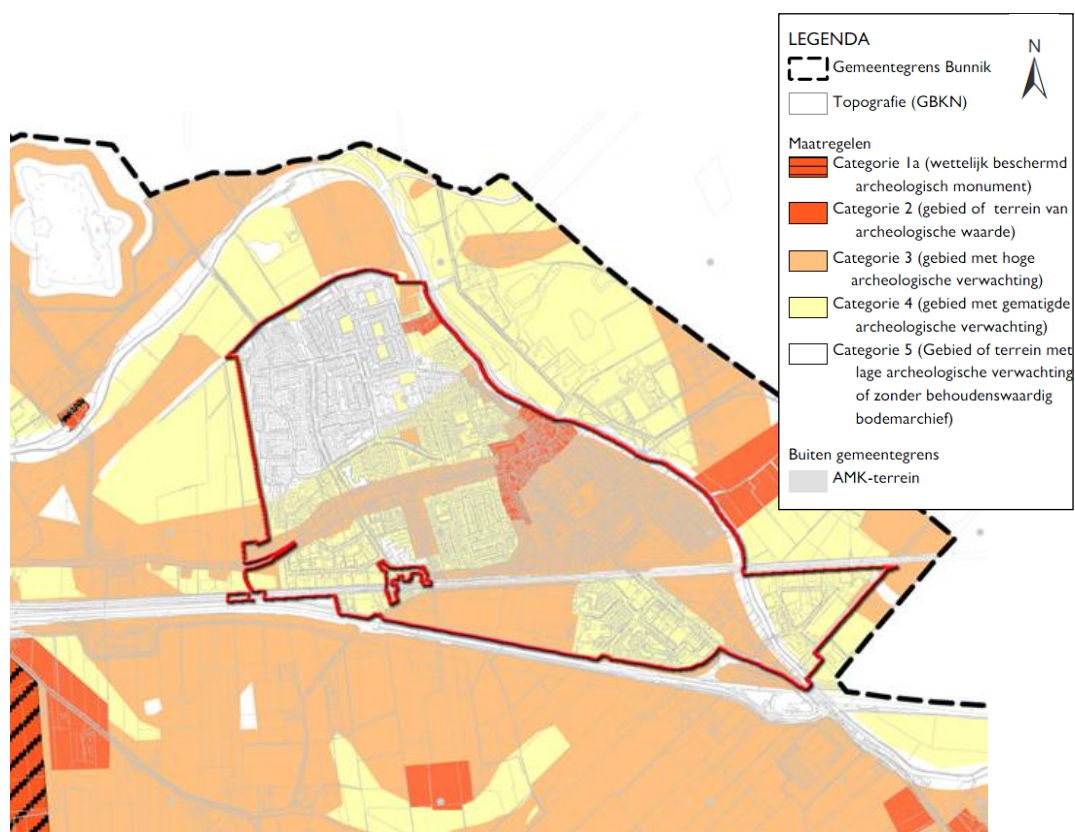
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van de vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

5.8.2 Relatie met het plangebied

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat het gebied rondom het ('oude') dorpscentrum (Langestraat, Dorpsstraat, Molenweg) en de gronden rondom het partycentrum aan de Camminghalaan (landgoed 'De Beesde') zijn aangewezen als een gebied "van archeologische waarde". In deze gebieden zijn archeologische resten aangetroffen vanaf de vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Dit komt onder meer door het voorkomen van de Kromme Rijn stroomgordel in de ondergrond. De stroomgordels lagen in de prehistorie hoog en droog in een overwegend nat landschap en waren daarom een geliefde vestigingsplaats. De Kromme Rijn stroomgordel is actief vanaf de bronstijd tot in de late middeleeuwen. In het uiterste zuidelijk gelegen deel van de dorpskern is de verwachting eveneens hoog vanwege het mogelijk voorkomen van de Romeinse rijksgrens (limes) in de ondergrond. Het gaat

dan met name om het gebied ten zuiden en zuidoosten van het dorpscentrum, alsook de gronden langs de Provincialeweg, de Maatschapslaan, de Langestraat (deels) en een klein deel langs de Camminghalaan.

De overige gronden in het plangebied zijn veelal aangeduid als terreinen met een "gematigde archeologische verwachting", met uitzondering van de spoorlijn, het gebied rondom de Kromme Rijn en de woonbuurt in het noordwesten van de kern (het gebied rond onder andere de Van Zijldreef en



Archeologische (verwachtings)waarde Bunnik

Bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (oktober, 2011)

Lokhorstlaan); deze hebben een lage archeologische verwachting. Vanwege de verstoring die nieuwbouw heeft aangericht is de kans op het aantreffen van archeologische resten immers laag.

In het plangebied zijn geen wettelijk beschermde archeologische monumenten aanwezig.

Het archeologisch vooronderzoek heeft al een aantal delen van het plangebied kunnen vrijwaren van onderzoeksverplichtingen.

Het is voor de gemeente zeer kostbaar en weinig zinvol om zelf al het verdergaande onderzoek op zich te nemen. Dan zullen ook delen van het gebied onderzocht worden, waar geen ingrepen gepland staan.

Alleen daar waar (op termijn) ingrepen in de bodem gepland staan is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk en nuttig. Onderzoek is er in verschillende gradaties in oplopende mate van complexiteit:

- Het doen van proefboringen;
- het graven van proefsleuven;
- het afgraven van (delen van) percelen.

De gemeente heeft de eerste fase van onderzoek (bureauonderzoek) al voor haar rekening genomen. Verdergaand onderzoek is in de ogen van de gemeente voor rekening van de eigenaar, daar die ook het profijt van een investering heeft. De gemeente is zich bewust van de (extra) kosten, maar is van mening dat dit slechts in enkele gevallen daadwerkelijk tot zeer uitgebreid archeologisch onderzoek zal leiden.

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

Vertaling in het bestemmingsplan

De archeologische waardevolle gebieden zijn voorzien van een dubbelbestemming. Om te benadrukken dat deze waarden voorrang hebben op de onderliggende (enkel)bestemming wordt een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek zoals verwoord in de landelijke notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008) en de recentelijk opgestelde modelregels voor Bunnik. Hierbij zijn de drie genoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde vertaald in de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -2 (archeologische waarde);
- Waarde – Archeologie -3 (archeologische hoge verwachting);
- Waarde – Archeologie -4 (archeologische gematigde verwachting).

Archeologisch onderzoek kerkelijk centrum

In het kader van de beoogde ontwikkeling aan het Kerkpad, het nieuw kerkelijk centrum bij de dorpskerk, alsmede de ligging daarvan in een 'gebied van archeologische waarde', is een archeologisch onderzoek opgesteld. Dit rapport, 'Dorpskerk te Bunnik. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek' (ADC ArcheoProjecten, rapportnr. 2890, 13 oktober 2011), is volledigheidshalve als bijlage 2 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies worden in onderstaande weergegeven.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek blijkt dat er sprake is van een verwachting op archeologische resten vanaf de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen in en op de oeverafzettingen van de Kromme Rijn. Verder bestaat er een kans op het aantreffen van resten die samenhangen met de kerk, als funderingen en graven.

Op basis van het booronderzoek blijkt dat de oeverafzettingen intact zijn. Dit betekent dat er een hoge trefkans is op archeologische resten vanaf de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen. Verder is er een ophogingspakket aangetroffen dat mogelijk dateert uit de periode vanaf de 16^e eeuw. Voorts zijn funderingen aangetroffen. Deze funderingen zijn mogelijk te herleiden tot een voorganger van de huidige kerk. In één van de

boringen is een grote hoeveelheid botmateriaal aangeboord. Op basis van deze archeologische indicatoren wordt door het archeologisch adviesbureau geadviseerd een vervolgonderzoek uit te laten voeren door middel van proefsleuven. Het betreft in principe enkel de locatie waar de bodem verstoord zal gaan worden door de toekomstige nieuwbouw. Het bovengenoemde rapport is bovendien ter beoordeling voorgelegd aan de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (Advies Bunnik, Dorpskerk, kenmerk 900034923/059, 21 november 2011). De genoemde conclusies en aanbevelingen uit de rapportage worden door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht onderschreven.

Nader onderzoek door middel van proefsleuven

Op grond van de bovenstaande conclusies is door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef bv een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven – Bunnik Kerkpad 2, rapportnr. 2012-03/01U, april 2012).

Op grond van de rapportage blijkt dat er drie werkputten zijn aangelegd. Tijdens het veldwerk werden geen archeologisch relevante sporen aangetroffen, noch archeologisch relevante vondsten gedaan. Er is ook geen vindplaats aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

Ook bovenstaand rapport is ter beoordeling voorgelegd aan de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. De milieudienst onderschrijft het advies van De Steekproef in een zogenaamd selectiebesluit en geeft de planlocatie vrij voor de voorgenomen ontwikkeling. Het bovengenoemde rapport, alsook het selectiebesluit, is volledigheidshalve als bijlage 3 bij deze plantoelichting gevoegd.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 *Beleid en regelgeving*

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Met de recente wetwijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen openomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Bij het inventariseren van cultureel erfgoed kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën:

- Waardevolle elementen: deze cultuurhistorische elementen zijn vastgelegd en beschreven in bijvoorbeeld monumentenlijsten of verordeningen.
- Waardevolle elementen: bijzondere of kansrijke cultuurhistorische waarden, die (nog) niet beschermd zijn.

5.9.2 Relatie met het plangebied

Monumenten

In het plangebied kern Bunnik hebben een aantal panden de status van rijksmonument of gemeentelijk monument. Dit zijn zogenaamde waardevolle elementen. De rijksmonumenten zijn op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangeduid en de gemeentelijke monumenten met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. De gronden met deze aanduidingen zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van monumenten. Bij het (ver)bouwen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Overig

Naast bijzondere elementen met de status rijks- of gemeentelijk monument zijn in het plangebied ook diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen, structuren en gebieden aanwezig. Hieronder vallen in ieder geval de bebouwing van de dorpskern van ca. 1830 en de bebouwingslinten van de uitbreidingen uit de periode 1870-1945. In de beleidsnota 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (oktober, 2011) wordt hier melding van gemaakt. Omdat deze gebieden geen deel uit maken van een beschermd stads- en dorpsgezicht en het feit dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, waardoor veel van deze elementen hun bescherming krijgen doordat de bestaande situatie wordt vastgelegd, is vooreerst geen nadere bescherming in het bestemmingsplan opgenomen.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen in de omgeving. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering

Voor afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten. In de planregels wordt aangegeven welke milieucategorieën op welke locatie worden toegestaan.

De gemeente Bunnik hanteert een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

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

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

Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

5.10.2 Relatie met het plangebied

Bedrijvigheid

De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied is bestemd middels de bestemming 'Bedrijventerrein' (grootschalige bedrijventerrein zoals De Rumpst, het Vrumona-terrein, de Fruitveiling, de Schoudermantel en het Van Dam-terrein) en 'Bedrijf' (verspreid liggende bedrijven nabij woningen). Voor beiden geldt het uitgangspunt dat de reeds bestaande gevestigde bedrijvigheid planologisch wordt vastgelegd. Daarbij wordt de milieuruimte van het bedrijf bepaald via de milieuvergunning of het Activiteitenbesluit. In dit kader zijn de voorkomende bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de Bunnikse 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Zie hiervoor ook bijlage 4 van de milieutoets die specifiek voor dit bestemmingsplan is opgesteld.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is dit vertaald door middel van aanduidingen op de verbeelding en een verwijzing naar de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein'. Onderscheid is gemaakt in bedrijvigheid tot en met categorie 2, bedrijvigheid tot en met categorie 3.1,

bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 en bedrijvigheid tot en met categorie 4.2.

Overigens is de plansystematiek zodanig opgesteld dat binnen de desbetreffende aanduiding ook andersoortige bedrijvigheid is toegestaan dan momenteel aanwezig is, maar dat geen bedrijvigheid met een hogere milieucategorie is toegestaan. Hierdoor is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplanwijziging nodig is. Tegelijkertijd is de vestiging van bedrijven die zwaarder zijn dan de toegestane categorieën, niet mogelijk.

Indien reeds aanwezige bedrijven in een hogere categorie vallen dan nu is toegestaan, danwel bedrijvigheid aanwezig is die door zijn specifieke functie een bijzondere plaats inneemt, worden deze mogelijk gemaakt via een maatbestemming. De rioolwaterzuiveringsinstallatie op het bedrijventerrein De Rumpst is hier een voorbeeld van.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is in verband met de ligging nabij woningen en woongebieden maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Daar waar bedrijvigheid met een hogere categorie aanwezig is, is deze specifiek aangeduid, zoals 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Ter plaatse van een dergelijke aanduiding is alleen dat specifieke bedrijf toegestaan. Als het bedrijf stopt mag een soortgelijk bedrijf of een bedrijf tot en met categorie 2 terug komen. Op deze manier wordt hinder voor de omgeving voorkomen.

Maatschappelijke voorzieningen

Op verschillende locaties in het plangebied komen maatschappelijke voorzieningen voor. Binnen de gemeente Bunnik geldt het uitgangspunt dat deze locaties niet specifiek voor de bestaande functies bestemd moeten worden, maar dat ook de mogelijkheid open gehouden moet worden voor andere maatschappelijke functies. Daarbij moet wel in ogenschouw genomen worden dat de mogelijke hinder van de voorzieningen ook per voorziening kan verschillen. Dit is vooral het geval bij grotere locaties.

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt dus dat afstemming met de omgeving plaatsvindt door het bij de bestemming opnemen van een algemene of een specifieke omschrijving. Bij maatschappelijke voorzieningen vindt geen milieuzonering plaats met behulp van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' en een algemene toelaatbaarheid per gebied aangezien de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' enkel van toepassing is op bedrijfsactiviteiten.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.11.1 Beleid en regelgeving

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag in ruimtelijke plannen (zoals een bestemmingsplan) moet motiveren in hoeverre sprake is van mogelijke effecten op diverse milieuaspecten. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling; de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (kenmerk en plaats van het project, kenmerk van potentieel effect).

5.11.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds meerdere malen is benadrukt, heeft voorliggend bestemmingsplan vooral tot doel om de bestaande (planologische) situatie vast te leggen. De ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt (o.a. de ontwikkeling van het Scholeneiland, het Anne Frank-terrein, de Fruitveiling) zijn een vertaling van de geldende planologische regimes. Bovendien, gelet op de kenmerken van deze projecten (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (binnenstedelijk en niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ditzelfde geldt voor aan aantal functiewijzigingen die, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid, in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en verbeelding

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

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

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

Naast de SVBP2008 hanteert de gemeente Bunnik haar eigen modelregels voor bestemmingsplannen, als aanvulling op de landelijke standaard. Deze modelregels vormen dan ook mede de basis voor het onderhavige bestemmingsplan.

Digitalisering

De SVBP2008 is een landelijke standaard en vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010.

Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Wabo

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie in de regels van het plan aangepast op de Wabo-terminologie. Zo is de term ontheffing vervangen door 'Afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden'. Ditzelfde geldt voor de term 'bijbehorende bouwwerken' die de aan- en uitbouwen en bijgebouwen vervangt.

Ook zijn geen procedureregels voor een ontheffing meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Opbouw bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Analoge verbeelding

Uit de SVBP2008 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

- bestemmingen (in alfabetische volgorde)
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde)

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- figuren

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2013), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

De analoge verbeelding bestaat uit 6 deelbladen (inclusief legenda) en is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.4 Standplaatsen

Voor het innemen van standplaatsen zijn regels opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Bunnik 2012. Eén van deze regels is dat de standplaats niet in strijd met het bestemmingsplan mag zijn. Daartoe zijn de vaste standplaatsen in dit bestemmingsplan aangewezen en is in de algemene gebruiksregels een regeling voor incidentele standplaatsen opgenomen.

Onder een standplaats wordt in de APV en het beleid verstaan: het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel (artikel 5:17 APV). Deze begripsbepaling is overgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan.

In beleidsregels wordt onderscheid gemaakt in categorieën standplaatsen. Dit onderscheid wordt aangebracht als bepaling in karakter, de duur van inname en het gebruik van de standplaatsen. Standplaatsen zijn hierdoor onder te verdelen in vaste standplaatsen en incidentele standplaatsen.

Vaste standplaats

Een vaste standplaats is een plaats die op een vaste dag in de week, vaste dagen in de week, of de gehele week zijn aangewezen voor het innemen gedurende het hele jaar. De frequentie van het aantal dagen in de week is ondergeschikt, maar kent wel een minimum van één volledige dag. De vaste standplaatsen zijn vastgestelde locaties en door middel van een beleidsregel als vast benoemd.

In dit bestemmingsplan zijn de vaste standplaatsen op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats'.

Incidentele standplaats

Onder een incidentele standplaats wordt verstaan een plaats op een locatie die eenmalig en voor een vooraf bepaalde beperkte duur van maximaal drie maanden op één of meerdere dagen in de week wordt ingenomen. Volgens de APV kan het college beslissen om deze periode eenmalig voor een periode van maximaal 3 maanden te verlengen.

Ten behoeve van de incidentele standplaatsen is de begripsomschrijving overgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan en is in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan bepaald dat het gebruik van de in het plan begrepen gronden voor incidentele standplaatsen is toegelaten.

De locatie van een incidentele standplaats is niet gebonden aan de op de verbeelding aangewezen locaties, maar worden per aanvraag beoordeeld aan het toetsingskader van de APV en het daarop gebaseerde beleid. De aard van het product of de dienst speelt geen rol bij de bepaling of er sprake is van een incidentele standplaats. Zo kunnen seizoensgebonden producten via een incidentele standplaats worden verkocht, of indien dit langer is dan drie maanden via een vaste standplaats.

Een cumulatie van incidentele standplaatsvergunningen voor dezelfde locatie, ongeacht de aanvrager of het product, is niet aan de orde. Dit zou immers afbreuk doen aan het maximumstelsel. Er is daarom bepaald dat een incidentele standplaats maximaal drie maanden per jaar op dezelfde locatie kan worden ingenomen.

6.5 Toelichting op de artikelen

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

Artikel 1 Begrippen

De begripsomschrijvingen zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2008, aangevuld met de begrippen uit de modelregels voor bestemmingsplannen die de gemeente Bunnik hanteert.

Peil

Het begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is dat de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld.

Daartoe is het begrip peil in de begrippen omschreven als: 'de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het bouwwerk'.

Vervolgens is onder de wijze van meten opgenomen op welke hoogte dat peil maximaal mag worden gesitueerd. Daarbij is 20 centimeter boven de kruin van de weg of boven het gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein aangehouden, om te voorkomen dat de woning bij een flinke regenbui gelijk onder loopt.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'de wijze van meten' zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2008, aangevuld met de modelregels van Bunnik.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen en toegespitst op de boerderij aan de Provincialeweg nr. 80. Daarmee wijkt de agrarische bestemming op onderdelen af van de agrarische bestemmingen zoals die gelden voor het aangrenzende buitengebied.

Het bouwvlak is op 'op maat' bestemd, waarbij de omvang en ligging is afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorpen Bunnik' uit 2002.

Naar analogie van de mogelijkheden voor agrarische bestemmingen in het buitengebied zijn wel relevante wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

Zo is bijvoorbeeld splitsing van de monumentale boerderij onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Maar anders dan de regeling in het buitengebied is wijziging voor een grotere inhoud van de woning niet nodig omdat het een monumentale boerderij betreft (die uiteraard behouden moet worden) en de woonbestemming in artikel 19 geen maximale inhoud kent. Ook de mogelijkheden voor 'ruimte voor ruimte' (sloop in ruil voor extra woning) zijn niet relevant omdat conform de bijbehorende sloopregeling (tenminste 1.000 m²) meer bijgebouwen moeten worden gesloopt dan nu aanwezig zijn.

Concreet zijn twee wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Als blijkt dat er geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, kunnen de gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' waarbij:

1. de bestaande monumentale boerderij als één vrijstaande woning behouden blijft en de agrarische loods in z'n geheel mag worden behouden als bijbehorend bouwwerk en tevens mag worden aangewend voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
2. de monumentale boerderij in ten hoogste twee wooneenheden mag worden gesplitst met als voorwaarde dat ten hoogste 70 m² bijbehorende bouwwerken per wooneenheid is toegestaan en de resterende vierkante meters van de agrarische loods (260 m²) gesloopt dient te worden.

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming bedrijf wordt toegepast voor verspreid door het plangebied gelegen bedrijven. In de kern Bunnik gaat het uitsluitend om het bestaande aannemersbedrijf aan de Provincialeweg nr. 69.

Omdat dergelijke bedrijven in de regel tussen woningen liggen is hier maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan van de Staat van bedrijfsactiviteiten (onderstaand wordt verder ingegaan op deze Staat). Deze categorieën bedrijven zijn aanvaardbaar in een woonomgeving. Bestaande bedrijven in een hogere categorie zijn specifiek middels een aanduiding toegestaan, zoals het betreffende aannemersbedrijf. Deze is ook op de verbeelding aangeduid. Ook de bestaande bedrijfswoning is aangeduid. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag worden bebouwd met het maximum bebouwingspercentage zoals dat op de verbeelding is aangeduid. De maximale bouwhoogte is eveneens op de verbeelding opgenomen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Voor het bestemmen van bedrijven wordt gebruik gemaakt van een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In principe wordt een gefilterde versie van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten toegepast, zodat als het ware een Bunnikse 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is ontstaan: zie verder onder het kopje "nadere inperking van de bedrijvenlijst".

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/ of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. Zie hiervoor ook paragraaf 5.10.

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel en horeca bij recht overal binnen de bedrijfsbestemmingen in het plangebied toe te staan. Detailhandel en horeca dient immers vooral plaats te vinden ter plaatse van de centrum- en horecabestemmingen.

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten hebben een specifieke bestemming gekregen.

In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in het plangebied land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, dan wel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het 'Besluit omgevingsrecht',

zullen in de regel- gelet op de omgevings situatie – ook niet mogelijk zijn en daarom uitgesloten worden.

Artikel 5 Bedrijventerrein

De bestemming "Bedrijventerrein" is gebruikt voor bedrijven die specifiek op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Het betreft hier de bedrijventerreinen De Rumpst, het Vrumona-terrein, de Fruitveiling, de Schoudermantel en het Van Dam-terrein. Het zijn veelal grootschalige bedrijven die niet in een woon- of gemengde omgeving passen, maar geclusterd zijn op een terrein.

Binnen deze bestemmingen zijn diverse typen bedrijvigheid toegestaan, variërend van bedrijvigheid uit categorie 2 enerzijds tot bedrijvigheid in categorie 4.2 anderzijds.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is dit vertaald door middel van aanduidingen op de verbeelding en een verwijzing naar de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein'. Deze lijst is afgestemd op de meer grootschalige bedrijvigheid die veelal op een bedrijventerrein voorkomt en wijkt daarmee enigszins af van de staat met de bedrijfsactiviteiten die bij de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen.

De systematiek met bedrijfscategorieën zorgt ervoor dat er sprake is van enige flexibiliteit. Indien een bestaand bedrijf vertrekt kan namelijk op die locatie een ander bedrijf zich zonder bestemmingsplanwijziging vestigen, mits dit bedrijf valt binnen de maximaal toegestane milieucategorieën. Bestaande bedrijven die zwaarder zijn dan de aangeduide categorie, danwel bedrijven die door hun specifieke functie een bijzondere plaats innemen, worden ook specifiek aangeduid. De rioolwaterzuiveringsinstallatie op het bedrijventerrein De Rumpst is hier een voorbeeld van.

Mede omdat detailhandel, uitgezonderd productiegebonden detailhandel, niet is toegestaan op de bedrijventerreinen, is de bestaande perifere detailhandel aangeduid. Ter plaatse kan de reeds aanwezige detailhandel worden voortgezet.

Ook is binnen de bestemming geen kantoorfunctie toegestaan, met uitzondering van de bedrijfsgebonden kantoorruimte zoals die ook in de geldende bestemmingsplannen geldt. Hierop zijn een tweetal functieaanduidingen opgenomen, te weten 'specifieke vorm van kantoor - 1' (de Fruitveiling) en specifieke vorm van kantoor - 2' (Schoudermantel en De Rumpst).

Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² (per bedrijfsvestiging) vormen hierop een uitzondering. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht.

Verder mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage is opgenomen.

In principe geldt voor de bedrijfsgebouwen een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen.

Een bedrijfswoning is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan.

Artikel 6 Centrum

Deze bestemming is gebruikt voor de centrumvoorzieningen zoals die in het bestemming 'Dorpen Bunnik' (en de herziening daarvan) voorkwam. Het betreft een concentratie van centrumvoorzieningen in het dorpscentrum van de kern Bunnik; het gebied rondom Het Slot, Dorpsstraat en Stationsweg / Provincialeweg.

Hier kunnen naast detailhandel diverse andere functies worden toegestaan, zoals publiekgerichte dienstverlening (reis- en uitzendbureaus, banken etc.), wonen, en lichte horeca (tot categorie 1, zoals een lunchroom, cafetaria en restaurant). Bestaande horecavestigingen in het dorpscentrum tot en met categorie 2 (o.a. een café en zalenverhuur) zijn specifiek aangeduid middels de aanduiding 'horeca'.

Om de aaneengesloten, publiekgerichte functies in het winkelgebied te beschermen mogen binnen de bestemming 'Centrum' op de begane grond geen nieuwe woonfuncties ontstaan. De woonfunctie is daarom in principe uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. Wel is in het plan een afwijkingmogelijkheid opgenomen om de functie 'wonen' ook op de begane grond toe te staan. Ditzelfde geldt overigens voor maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen (fitnesscentra en sportscholen) en kantoren.

De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Voor de gebouwen geldt in principe een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen.

Artikel 7 Gemengd-1

De bestemming 'Gemengd – 1' is een vertaalslag van de bestemming 'Gemengde doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Dorpen Bunnik' uit 2002 en is in hoofdzaak gebruikt voor de aanloopstraten naar het dorpscentrum, de Dorpsstraat en Molenweg.

Ter plaatse zijn op de begane grond diverse functies toegestaan, zoals lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), kantoren en wonen, alsmede bijbehorende werkplaatsen, magazijnen, ateliers en bergingen.

Andere functies, zoals detailhandel, zijn alleen toegestaan als deze ook zodanig zijn aangeduid.

Op de verdiepingen is in principe uitsluitend de woonfunctie toegestaan. Wel is in het plan een afwijkingmogelijkheid opgenomen om werkplaatsen, ateliers en magazijnruimten ook op de verdieping toe te staan. Een dergelijke afwijkingmogelijkheid is ook voor maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen (fitnesscentra en sportscholen) en een aantal horecavoorzieningen opgenomen, zij het dat deze functies op de begane grond zijn toegestaan.

De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Voor de gebouwen geldt in principe een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Omdat een functiewijziging tussen bijvoorbeeld bedrijvigheid en wonen zonder meer mogelijk is, is ook het aantal woningen niet vastgelegd. Er is sprake van maximale flexibiliteit die ook al in het bestemmingsplan uit 2002 aanwezig is. Om in de toekomst voldoende rechtszekerheid naar de omgeving te geven is voor een tweetal locaties aan de Molenweg hierop een uitzondering gemaakt. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid.

Artikel 8 Gemengd-2

De bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schoudermantel'. Ter plaatse is lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd, waarbij het aangeduide bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. De aangeduide bouwhoogte op de verbeelding (12 meter) mag daarbij worden overschreden, voor maximaal 25% van het bouwvlak en tot een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Ook gelden er specifieke regels voor de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van zelfstandige kantoren. Deze mag niet meer dan 1.500 m² bedragen. Ook mag per bedrijfsvestiging - niet zijnde zelfstandige kantoren - niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebonden kantooruimte worden aangewend.

Artikel 9 Gemengd-3

Specifiek voor het Scholeneiland Bunnik is de bestemming 'Gemengd-3' opgenomen.

De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, speel- en sportvoorzieningen, groenvoorzieningen en een verkeers- en verblijfsruimte, waaronder parkeerplaatsen. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn ook gestapelde woningen (appartementen) toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd. De bouwvlakken mogen daarbij volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogtes op de verbeelding aangeduid.

Artikel 10 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor groengebieden/zones en plantsoenen in de kern Bunnik, als onderdeel van de elementaire groenstructuur. In veel gevallen gaat het om groen met een afschermdende of bufferfunctie. Binnen groen zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, e.d. tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 11 Horeca

Voor wat betreft de horecabestemming is er voor gekozen om te werken met een Staat van Horeca-activiteiten. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan bij het toelaten

van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In de Staat van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in "lichte" tot "zware" typen van horecabedrijven opgenomen. Het toepassen van een Staat van Horeca-activiteiten beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Staat van Horeca-activiteiten kent een indeling in drie hoofdcategorieën. De categorieën van 1 tot en met 3 lopen op in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn horecabedrijven uit categorie 1 of 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten' toegestaan. Het partycentrum aan de Camminghalaan is specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum'.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de bouwvlakken volledig mogen worden bebouwd. In principe geldt voor de gebouwen een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen.

Specifiek aan het Kosterijland is ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de mogelijkheid opgenomen om (onder voorwaarden) een bouwvlak op de verbeelding toe te voegen ten behoeve van de uitbreiding van de ter plaatse aanwezige horecavestiging, dan wel de nieuwvestiging van een andere horecavestiging.

Artikel 12 Kantoor

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande kantoren die in het vorige bestemmingsplan ook al een kantoorbestemming hadden. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Met name langs de Regulierenring en langs het Kosterijland komt deze bestemming veel voor.

Aan de Rumpsterweg 2 is bovendien een woonwinkel aanwezig die middels de aanduiding 'detailhandel perifeer' specifiek is aangeduid.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd. De bouwvlakken mogen daarbij volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is aangegeven.

In principe geldt voor de kantoorgebouwen een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen.

Bovendien is een tweetal aanduidingen binnen deze bestemming van toepassing, te weten 'specifieke bouwaanduiding - kosterijland-1' en 'specifieke bouwaanduiding - kosterijland-2'.

Ter plaatse mogen gebouwen, variërend van 9 tot maximaal 18 meter hoog, gebouwd worden. Ook hiermee wordt aangesloten bij de geldende (bouw)regels.

Artikel 13 Maatschappelijk

Dit is een brede bestemming voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen die in de vorige bestemmingsplannen ook al een bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' hadden. Hierbinnen zijn derhalve verschillende maatschappelijke functies mogelijk.

Specifieke maatschappelijke functies, zoals de begraafplaats, zijn op maat bestemd. Deze functies zijn zo specifiek dat ter plaatse niet zonder meer een andere maatschappelijke functie kan worden toegestaan.

Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid.

Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² (per vestiging) vormen hierop een uitzondering. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht.

Verder mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage is opgenomen.

In principe geldt voor de bedrijfsgebouwen een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen.

Artikel 14 Natuur

Deze bestemming is gebruikt voor een strook van ca. 10 meter ten oosten van het bedrijventerrein De Rumpst en is overeenkomstig de huidige bestemming opgenomen. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Wel is een afwijkmogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, bergingen en schuilgelegenheden op te richten.

Aanlegwerkzaamheden in het gebied zijn vergunningplichtig.

Artikel 15 Sport

Dit is een bestemming voor het bestaande zwembad die in het vorige bestemmingsplan nog de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' had. Binnen deze bestemming is ook een sporthal of ander gebouw voor de uitoefening van sport toegestaan (gymzaal, sportschool).

Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² (per vestiging) vormen hierop een uitzondering. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht.

Verder mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage is opgenomen.

In principe geldt voor de bedrijfsgebouwen een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen.

Artikel 16 Tuin

De bestemming 'Tuin' is in de regel opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Ook komt deze voor op delen van tuinen die grenzen aan openbaar gebied. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin

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

Specifiek voor de patiowoningen nabij / aan de Marskramersbaan is een uitzondering gemaakt door in het plan, onder voorwaarden, een mogelijkheid te bieden om bijbehorende bouwwerken op te richten. Deze mogelijkheid beperkt zich tot de gronden met de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied 2' en heeft tot doel een verruiming van de bestaande woningen mogelijk te maken, zonder daarbij het specifieke karakter van de woningen te verstoren.

Overigens zijn in de bestemming Tuin ook bestaande gebouwen (zoals bestaande ingangspartijen en bergingen) en bestaande overkappingen mogelijk, zodat deze in voorkomende gevallen wel positief bestemd zijn. Ook is een specifieke 'erkerregeling' opgenomen.

Artikel 17 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie alsook woonstraten, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden krijgen de bestemming 'Verkeer'. Het behoud van de berm met laanbeplanting en bestaande greppels/sloten langs wegen is ook mogelijk doordat de gronden ook bestemd zijn voor berm en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer', is uitsluitend een langzaam verkeersverbinding met bijbehorende groenvoorzieningen en calamiteitsroute toegestaan. Deze functie is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schoudermantel' (De Fruitveiling).

In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Garageboxen vormen hierop een uitzondering. Deze zijn specifiek aangeduid. Ditzelfde geldt voor het bergbezinkbassin aan de Camminghalaan. Ook de standplaatsen zijn specifiek aangeduid.

Voor wegwijzers en openbare verlichting ten behoeve van het verkeer zijn geen bouwregels opgenomen daar dergelijke bouwwerken vergunningsvrij gebouwd kunnen worden.

Specifiek voor de garageboxen wordt opgemerkt dat deze niet voor bedrijfsmatige doeleinden mogen worden gebruikt. In het bestemmingsplan zijn hiervoor specifieke gebruiksregels (artikel 17.4.3) opgesteld.

Artikel 18 Verkeer - Rail

Specifiek voor het spoortraject, en aangrenzende gronden, is een 'eigen' bestemming opgenomen. Ook hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, ten dienste van de bestemming.

Artikel 19 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de reeds aanwezige primaire watergangen, te weten de Kromme Rijn en een waterloop ten oosten van het bedrijventerrein De Rumpst. Deze vervullen een belangrijke functie voor de waterhuishouding in de omgeving.

Op gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 20 Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de bestaande woningen in het plangebied. Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding '[tae]' voor twee- aaneen gebouwde woningen of vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Het omgekeerde is niet toegestaan. De aanduiding '[aeg]' is voor aaneengesloten woningen (rijen woningen) opgenomen. Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd.

Indien nog specifieke afwijkende functies binnen de woonbestemming zijn toegestaan, dan is dit aangeduid op de verbeelding. Hierbij gaat het onder meer om bedrijven en dienstverlening.

Bouwvlakken

De woonbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de woning worden gebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is de diepte van de bouwvlakken.

In de meeste gevallen zijn de bouwvlakken 10 meter diep (horizontaal gemeten). Hierbij is aangesloten bij de bouwdiepte zoals die voor halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen in het geldende bestemmingsplan voor de kern Bunnik (2002) in de regels is opgenomen. Voor de vrijstaande woningen is een bouwdiepte van 12 meter aangehouden. In veel gevallen zijn de 'standaardmaten' iets dieper dan de bestaande woningen. Op deze wijze wordt, veelal aan de achterzijde van de woning, de mogelijkheid geboden om de woning uit te breiden en tegemoet te komen aan de wensen voor meer wooncomfort.

Het hoofdgebouw van de woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouw, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan.

Bouwhoogte

In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter voor vrijstaande, twee aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven. Ook komt het voor dat op een deel van de woning op de verbeelding een maximale hoogte is opgenomen. Dit is gedaan om de huidige karakteristieke afwisseling van bouwhoogtes vast te houden en verandering van de verschijningsvorm te voorkomen, mede om het straatbeeld te behouden.

Bijbehorende bouwwerken (Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij

woonpercelen. In de gemeente Bunnik wordt daartoe de volgende 'standaard' bijgebouwenregeling gehanteerd in het stedelijke gebied.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd, waarbij voor de omvang een zogenaamde 'getrapte regeling' wordt gehanteerd die reeds is vastgelegd in de standaardregels van de gemeente Bunnik.

Op een gemiddeld bouwperceel is buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Een gemiddeld bouwperceel in de kernen van de gemeente Bunnik bedraagt circa 215 m². Op de grotere percelen is daarboven nog eens 5% van dat bouwperceel toegestaan tot een maximum van 70 m².

Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels ondervinden de burens namelijk doorgaans eerder hinder van de bebouwing op het naastgelegen erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslippen met bebouwing.

Om te voorkomen dat percelen helemaal vollopen met bebouwing wordt bovendien nog bepaald dat de gronden buiten het bouwvlak die behoren bij het bouwperceel nooit voor meer dan 50% bebouwd mogen worden in het geval van vrijstaande en half vrijstaande woningen. Bij aanééngebouwde woningen geldt een percentage van 60%.

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend opgericht worden op het zij- en achtererf. Verder gelden er voor bijbehorende bouwwerken beperkingen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte. De goothoogte van *aangebouwde* bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen en de bouwhoogte mag daarbij niet meer dan 6 meter bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken is gesteld op respectievelijk 3,3 en 5 meter.

Ook dient een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw in acht genomen te worden.

Beroep- of bedrijf aan huis

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

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen (niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m²). Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels. Wat onder een 'aan huis verbonden beroep' moet worden verstaan, is gedefinieerd in de begrippen die als onderdeel van de planregels zijn opgenomen.

Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'. Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Op de lijst komen alleen bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 voor. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Vergunningvrij bouwen

Vermeldenswaardig is dat conform de Wabo diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. In artikel 2.1 van de Wabo is in lid 3 bepaald dat er bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald, dat bepaalde activiteiten mogen worden verricht zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. In artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is deze bepaling, voor zover het gaat om de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten, uitgewerkt in twee deelcategorieën:

1. Categorieën van gevallen waarbij er geen toets aan het bestemmingsplan plaatsvindt. Voor deze categorieën is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig en is er ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan nodig.
2. Categorieën van gevallen waarbij er wel moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Voor deze categorieën is weliswaar geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen, maar is wel een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Dat betekent dus dat alsnog geen omgevingsvergunning nodig is als bij de toets aan het bestemmingsplan blijkt dat het gebruik van gronden en bouwwerken past binnen het bestemmingsplan.

De categorieën van gevallen genoemd onder 1, worden opgesomd in artikel 2 van bijlage II van het Bor. De categorieën van gevallen genoemd onder 2, worden opgesomd in artikel 3 van bijlage II van het Bor. Voor de exacte regeling zij verwezen naar de wettekst.

Artikel 21 Wonen-Gestapeld

Voor de gestapelde woningen (appartementen) wordt in Bunnik een afzonderlijke bestemming gehanteerd, 'Wonen-Gestapeld'. Daarin is onder meer bepaald dat elke gestapelde woning een brutovloeroppervlakte dient te hebben van tenminste 75 m². Dit om te voorkomen dat een woongebouw wordt omgezet in kamerverhuur met de bijbehorende intensivering van het gebruik.

Verder is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In principe geldt voor de woongebouwen een standaard maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen.

In de regels is bepaald dat niet meer dan het bestaande aantal woningen is toegestaan.

Buiten het bouwvlak is ook nog bebouwing toegestaan. Per bouwperceel mag maximaal 30% van de gronden buiten het bouwvlak worden bebouwd met bijgebouwen en aan- en uitbouwen.

Artikel 22 Wonen-Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande woonwagenstandplaats aan de Schoudermantel (nr. 53). Hier is er voor gekozen om de woonwagen in een bouwvlak op te nemen en de bouwregels daar op af te stemmen. Op die

wijze is duidelijker aan te geven waar de bebouwing is toegestaan en waar niet.

Artikel 23 Woongebied

Deze bestemming is één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Anne Frank'.

Binnen deze bestemming mogen de gronden worden ingericht als woongebied, met woningen, erven en tuinen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en verkeers- en verblijfsruimte. Het woningtype (vrijstaand, 2-onder-1-kap, rijtjeshuis of gestapelde woning) is vrij gelaten. Wel is het maximum aantal woningen bepaald. Deze is gesteld op 40. Met het opnemen van een maximumnorm wordt rechtszekerheid naar de omgeving geboden.

Op de verbeelding zijn een aantal randvoorwaarden aangegeven, zoals de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte van de gebouwen. Ook is de afwijkingsbevoegdheid overgenomen om voor een deel van het terrein onder voorwaarden een hogere goot- en bouwhoogte (van respectievelijk 6,5 en 11 meter, twee bouwlagen met een kap) toe te staan. Ter plaatse is een aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 3' opgenomen.

In het woongebied moet ook een aaneengesloten groen speelveld worden gerealiseerd met een minimale omvang van 1.800 m² (vergelijkbaar met de huidige groenvoorziening). De exacte inrichting moet nog worden uitgewerkt maar minder dan 1.800 m² is niet toegestaan.

In het beeldkwaliteitsplan dat voor dit gebied is opgesteld is vastgelegd dat de toekomstige verkaveling wel moet voorzien in mooie straatwanden langs de Van Hardenbroeklaan, de J.F. Kennedylaan en de IJssel de Schepperstraat. In het bestemmingsplan is dat vastgelegd door op de verbeelding een gevellijn aan te geven. In de regels is vervolgens voorgeschreven dat de gebouwen met hun voorgevel op deze gevellijn moeten worden georiënteerd.

Artikel 24 Leiding

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande rioolpersleiding aan de Camminghalaan en de effluentleiding (water) op het bedrijventerrein De Rumpst, uitkomend op de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Binnen de beschermingszone van 3 meter aan beide zijden van de leidingen mag zonder toestemming van de leidingbeheerder niet worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 25 Waarde – Archeologie -2

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

Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan

worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

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

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

Artikel 26 Waarde – Archeologie -3

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

Artikel 27 Waarde – Archeologie -4

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met middelhoge verwachtingswaarde. Ook hiervoor geldt een onderzoeksplicht / vergunningplicht ter bescherming van de eventuele archeologische waarden, waarbij de ondergrens voor de vergunningplicht op 5000 m² en 1 m –mv is gesteld.

Artikel 28 Waarde – Ecologie

Langs een deel van de Kromme Rijn is een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' opgenomen, waarbij is aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden. Concreet kan invulling gegeven worden aan het behouden, het versterken, danwel het creëren van natuurvriendelijke oevers. Hiervoor geldt dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing is, gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de Kromme Rijn.

Artikel 29 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend in verband met de bescherming van de primaire watergang de Kromme Rijn. Ter bescherming van de waterkerende functie is een beschermingszone opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van de waterbeheerder (HDSR) mag worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 30 Anti-dubbelregel

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

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

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

Artikel 31 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen) mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken. Het aanduiden van dergelijke zones op de verbeelding heeft vooral een signalerende functie.

Zo is de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen.

In verband met de aanwezige ammoniakkoelinstallatie op het terrein van het koel-/vriesbedrijf Coldstore aan de Schoudermantel 47 is een 'veiligheidszone - bevi' aangeduid waarbinnen geen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten mogen worden toegelaten. Middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits voldaan wordt aan de eisen zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Als de risicovolle activiteiten ter plaatse blijvend zijn beëindigd is de mogelijkheid opgenomen om de betreffende aanduiding te verwijderen.

Tevens zijn op deze plaats de monument aanduidingen (gebouwen) opgenomen: 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' en 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'. Dat is gedaan omdat deze aanduidingen binnen vele bestemmingen in het plan voorkomen. De gronden met deze aanduidingen zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van monumenten. Bij het (ver)bouwen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

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

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;
- de mogelijkheid voor mantelzorg;
- het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning).

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

Met de toepassing van deze regels kunnen de aangegeven bestemmingen binnen de aangeduide wijzigingsgebieden en onder de genoemde voorwaarden in de toekomst door burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Na wijziging maakt de nieuwe gewijzigde situatie deel uit van het bestemmingsplan.

In het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om (onder voorwaarden) de vestiging van één prostitutiebedrijf toe te staan op het bedrijventerrein / kantorenpark Regulierenring of Kosterijland. Deze mogelijkheid is reeds in het geldende bestemmingsplan 'Dorpen Bunnik' uit 2002 geboden en is in het voorliggende bestemmingsplan wederom overgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' toegestaan. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vrijstaande woningen aan de Kromme Rijn. Ter plaatse is een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' opgenomen, waarbinnen de bouwvlakken onder voorwaarden qua vorm en situering geheel of gedeeltelijk gewijzigd kunnen worden indien sprake is van herbouw van een bestaande woning. Tot slot bevat dit artikel een algemene wijzigingsbevoegdheid om de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken of aanduidingen te wijzigen, mits de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Artikel 36 Overgangsrecht

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

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

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

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De

regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 37 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er wordt uitgegaan van het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de geldende bestemmingsplannen.

Verder komen de kosten voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

De kosten voor de overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden gedragen door de initiatiefnemers. Hiervoor zijn of worden anterieure overeenkomsten afgesloten. In beginsel zijn daar geen kosten voor de gemeente aan verbonden. In een aantal gevallen is de gemeente daarnaast eigenaar van de gronden. Geconcludeerd kan worden dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 heeft van 12 april tot en met 23 mei 2012 ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Op 18 april heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan. In totaal hebben negentien sprekers een reactie ingediend.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de maanden april en mei 2012 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. In totaal hebben acht overlegpartners gereageerd.

In de aparte nota 'Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties behorend bij het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012' zijn de inspraakreacties en de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De nota is als bijlage 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn in deze periode acht zienswijzen ingediend, die allen ontvankelijk zijn verklaard.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012') als bijlage 8 bij deze plantoelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.