

GEMEENTE BUNNIK

BESTEMMINGSPLAN

Prinses Beatrixstraat 24 Bunnik

Opdrachtnummer	: 75.24
ID-nummer	: NL.IMRO.0312.bpBNKprbeatrxstr24-va01
Datum	: juli 2014
Versie	: 3
Auteurs	: <i>mRO</i> bv
Vastgesteld d.d.	: 17 juli 2014 / Besluitnr. 14-069

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
4.1	Geluid	19
4.2	Bodem	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Water	24
4.7	Ecologie	27
4.8	Archeologie	28
4.9	Cultuurhistorie	30
5	JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Opbouw regels en verbeelding	32
5.3	Toelichting op de artikelen	32
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
7.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak	39
7.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Prinses Beatrixstraat 24 in de kern Bunnik is een vrijstaande woning gesitueerd. De bewoners van deze woning hebben een bouwplan opgesteld met als doel de bestaande woning te verbouwen en in oostelijke richting te vergroten.

De beoogde verbouwing van de woning past echter niet geheel binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Tegelijkertijd is geconstateerd dat, specifiek voor dit perceel, de bestemmingssystematiek uit het geldende bestemmingsplan niet geheel correct op de verbeelding is weergegeven.

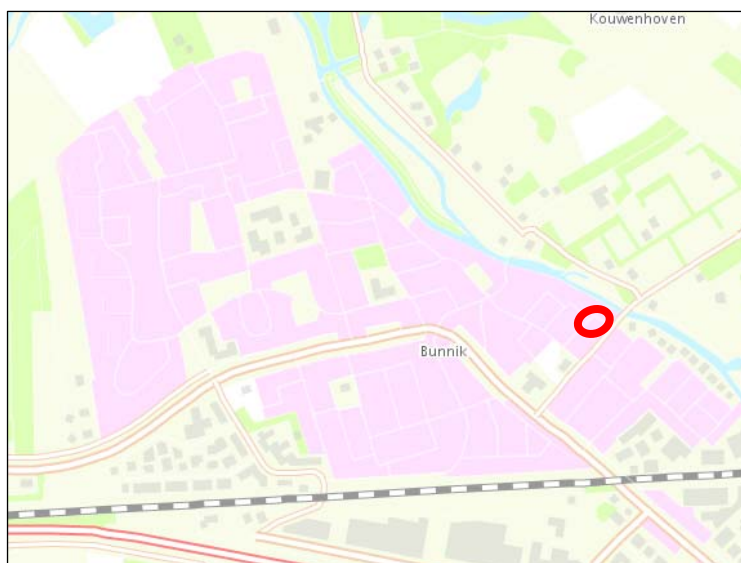
Voorliggend bestemmingsplan 'Prinses Beatrixstraat 24 Bunnik' dient ertoe het gemeentebestuur van Bunnik, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde verbouwing en bijbehorende uitbreiding van een bestaande vrijstaande woning in het dorp Bunnik.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

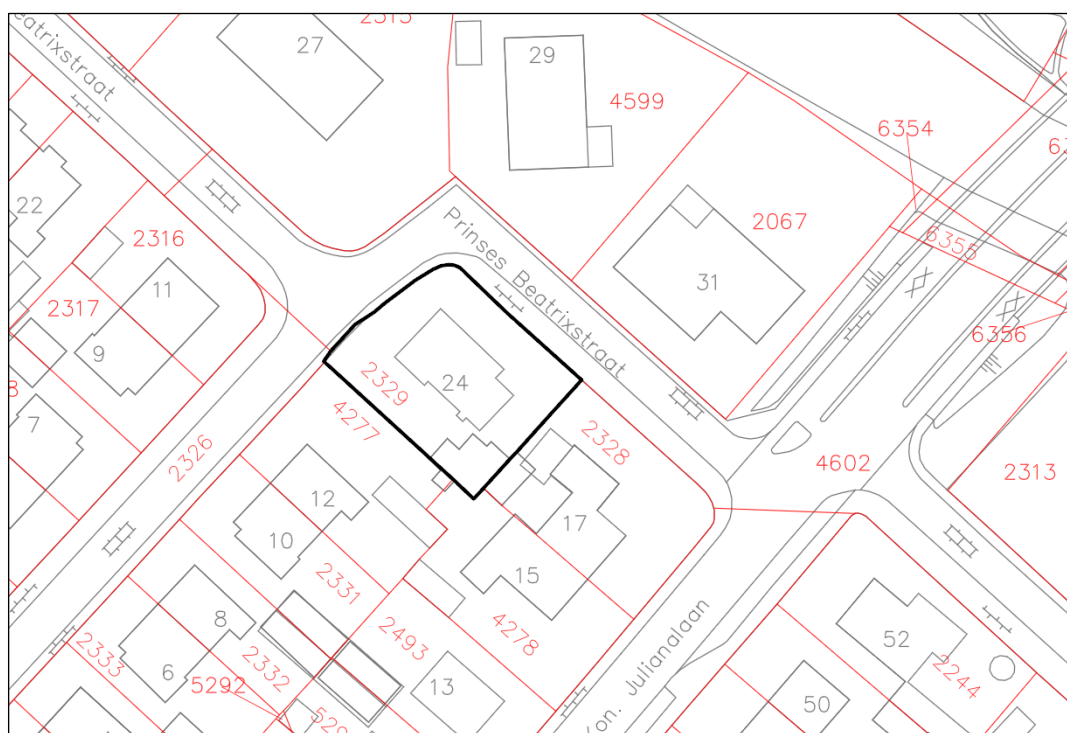
Het plangebied heeft betrekking op een vrijstaande woning met bijbehorend erf / tuin, gelegen aan de Prinses Beatrixstraat 24 in Bunnik. De locatie ligt ten oosten van het dorpshart Bunnik, op ongeveer 40 meter ten zuiden van de Kromme Rijn. Het perceel is ca. 450 m² groot en is kadastraal bekend bij de gemeente Bunnik onder nummer 2329.

Het plangebied ligt op de hoek Prinses Beatrixstraat – Prinses Margrietstraat en wordt in het oosten en zuiden begrensd door de zij- en achtererven van de naastgelegen grondgebonden woningen.

In bijgaande figuren is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Begrenzing plangebied op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en Kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben hierin de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 20 van de bijbehorende regels, in combinatie met de bestemming 'Tuin' (artikel 16).

De bestaande vrijstaande woning is binnen een bouwvlak gesitueerd. Door middel van een nadere aanduiding is de bestaande bouwwijze van de woningen vastgelegd. De aanduiding '[vrij]' staat in dit geval voor een vrijstaande woning.

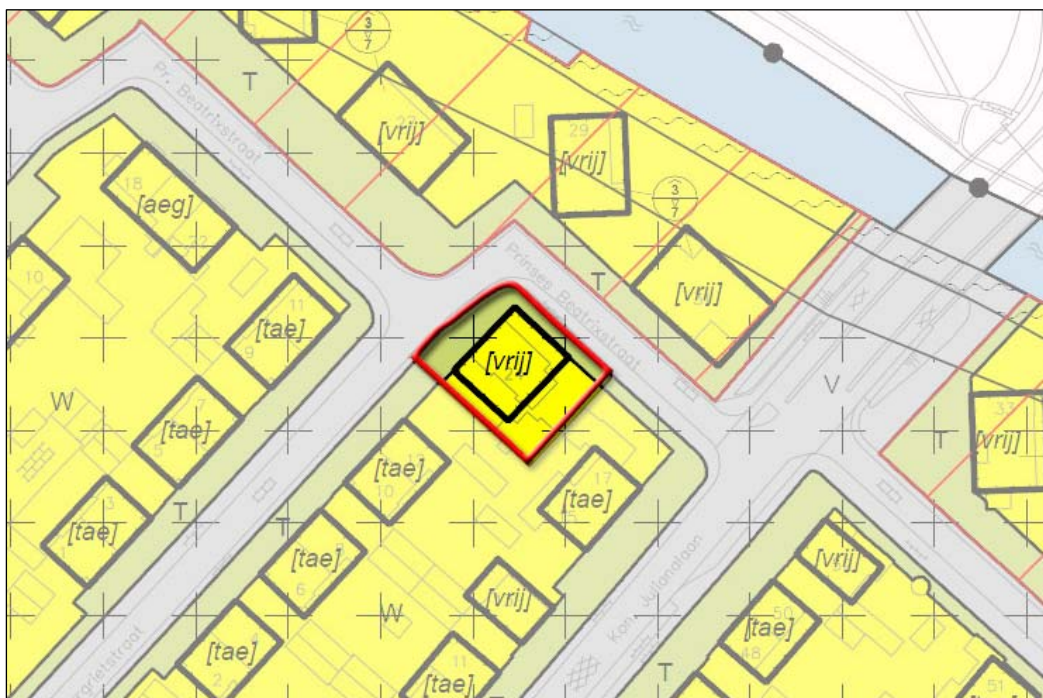
Het hoofdgebouw van de woning is uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte hiervan is gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter. Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouw, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan.

Bovendien is het gebied met een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' belegd, omdat het is gesitueerd in archeologisch verwachtingsgebied.

Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten.

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

vondstlaag. In hoofdstuk 5.9 wordt nader op de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ingegaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', inclusief het plangebied (in rood)

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Zoals reeds aangegeven bestaat de beoogde planontwikkeling uit het verbouwen van de bestaande vrijstaande woning, met als doel het hoofdgebouw in oostelijke richting te vergroten.

Omdat de beoogde uitbreiding deels buiten het aangegeven bouwvlak ligt, zijn de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt ontoereikend om deze uitbreiding te kunnen realiseren. Daarbij wordt opgemerkt dat bij het bepalen van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' per abuis vanuit is gegaan dat de voorgevel van de betreffende woning op de Pr. Margrietstraat is georiënteerd.

Het voorliggende bestemmingsplan dient ertoe om de bovengenoemde verbouwing / uitbreiding planologisch - juridisch mogelijk te maken en tegelijkertijd de omissie uit het geldende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' te herstellen.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, onderverdeeld in de huidige situatie alsook de nieuwe situatie (na planontwikkeling).

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

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

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt beschreven.

Ten slotte zet hoofdstuk 7 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur rondom het plangebied uiteengezet.

2.1.1 Gebiedsbeschrijving

Het dorp Bunnik is ontstaan als een buurtschap op een oeverwal langs de Kromme Rijn, op een kruispunt van wegen richting Utrecht en Wijk bij Duurstede en de tolweg over de Rijn richting Zeist.

De bebouwing concentreerde zich aanvankelijk langs belangrijke historische wegen, zoals de Dorpsstraat, de Langstraat en de Molenweg.

In de loop van de 19^e eeuw heeft verdichting plaatsgevonden langs de bestaande wegen. Hierdoor is een relatief compacte bebouwingsstructuur ontstaan met afwisselende (lint)bebouwing.

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. De uitbreiding zette zich in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ten westen van de Kromme Rijn door.

Oranjebuurt

De Oranjebuurt, waar het plangebied deel van uitmaakt, is zo'n uitbreidingswijk. Het gebied ligt ten zuiden van de Kromme Rijn en wordt begrensd door de Prinses Beatrixstraat, Koningin Emmastraat, Rijnsichtlaan, Stationsweg, Koningin Julianastraat en de Van de Weijerstraat. De wijk wordt gekenmerkt door een eenvoudige, repeterende ruimtelijke structuur en eenvoudige hoofdbouwvormen, vooral twee bouwlagen en een kap. De architectuur, het stedenbouwkundig concept en de toegepaste materialen en bouwvormen stralen stedelijkheid uit. Het stedenbouwkundig concept bestaat uit clusters van verschillende typen laagbouw. Vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden daarbij afgewisseld door rijenwoningen. Deze clusters zijn functioneel geordend en vormen een eenheid: in de volksmond ook wel 'stempel' genoemd. In de Oranjebuurt zijn meerdere clusters achter elkaar geplaatst waardoor een repeterend beeld ontstaat. Karakteristiek in de Oranjebuurt zijn de zogenaamde 'doorzon' woningen. Ook zijn de woningen in de regel op de openbare ruimte georiënteerd.

De wijk is in het groen gebouwd waarbij groen met name langs de randen overheerst. De Kon. Julianalaan vormt een belangrijke verbindingsweg naar Zeist en Driebergen. Langs deze laan staan met name twee-onder-één-kap woningen.

De strook vrijstaande huizen lang de Prinses Beatrixstraat / Koning Willem III straat zijn individueel ontworpen woningen. De woningen bestaan uit een hoofdbouwmassa van meestal één en soms twee lagen met lage of zonder kap (voornamelijk bungalowachtige woningen). De woningen liggen in een groene setting en zijn zowel vanaf de weg als vanaf de Kromme Rijn zichtbaar. Zowel qua omvang (korrelgrootte), geveloriëntatie, alsook architectuur wijken deze woningen af van de overige woningen in de Oranjebuurt.

2.1.2 Beschrijving plangebied Pr. Beatrixstraat

Het plangebied heeft betrekking op een vrijstaande woning gelegen aan de Prinses Beatrixstraat 24 in Bunnik. Het perceel is ca. 450 m² groot en ligt op de hoek Prinses Beatrixstraat – Prinses Margrietstraat.



Begrenzing plangebied op de luchtfoto

De woning is met de voorgevel georiënteerd op de Prinses Beatrixstraat, gelegen ten noordoosten van het perceel, en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De woning heeft een zadeldak, waarbij de nokrichting parallel aan Prinses Beatrixstraat loopt.

Aan de oostgevel van de woning is een aanbouw gesitueerd. Omdat deze ca. 1,5 meter ten opzichte van de voorgevel van de woning terugligt, alsook uit één bouwlaag bestaat, is deze aanbouw duidelijk ondergeschikt aan het

hoofdgebouw. Op het zuidelijk deel van het perceel, op de perceelgrens, is tevens ca. 40 m² aan (vrijstaande) bijgebouwen aanwezig. De direct aangrenzende gronden zijn ingericht als tuin / erf bijbehorende bij de woning.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde ontsloten door de Prinses Beatrixstraat. Het betreft een woonstraat met een relatief breed profiel (rijbaan met trottoir) en groene uitstraling. De straat kent net als het aangrenzende gebied een 30 km/uur regime. De Prinses Beatrixstraat staat daarbij in verbinding met de Koningin Julianalaan, die op haar buurt deel uitmaakt van de regionale verkeersstructuur in de kern Bunnik. Het betreft in dit kader een verkeersader tussen Zeist en Bunnik (Koningin Julianalaan – Sportlaan – Koelaan) die een belangrijke invloed uitoefent op het dorp.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Het initiatief

Zoals reeds in de inleiding van de plantoelichting is aangegeven is een bouwplan opgesteld met als doel de bestaande woning te verbouwen en te vergroten.

De bedoeling is dat de bestaande aanbouw wordt geamoveerd en het hoofdgebouw in deze richting wordt vergroot. De voor- en achtergevel wordt in dit kader met ca. 4 m doorgetrokken. Ditzelfde geldt voor de kap. Ook deze volgt de bestaande vorm (zadeldak met nokrichting parallel aan Prinses Beatrixstraat). Daarmee blijft er een langwerpig (liggend) en blokvormige



Nieuwe situatie Prinses Beatrixstraat 24, met in rood omcirkeld de uitbreiding van het hoofdgebouw en een geveltekening, gezien vanaf de Pr. Beatrixstraat. (bron: Hollands Huis)

hoofdmassa bestaan en voegt de uitbreiding zich naadloos in de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Bovendien wordt er minimaal 3 meter tot aan de oostelijke perceelgrens in achtgenomen en zal ca. de helft van de bestaande vrijstaande bijgebouwen (ca. 20 m²) worden gesloopt.

In bijgaande figuren (vorige bladzijde) is de nieuwe situatie weergegeven.

2.2.2 Vertaling bestemmingsplan

In overeenstemming met de plansystematiek uit het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is een bestemming 'Tuin' voor de gronden voor de voorgevel van de woning opgenomen, alsook voor de tuin die direct aan het openbare gebied grenst. Uitgangspunt is verder dat de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' bij hoekwoningen op 2,5 meter uit de perceelsgrens wordt gelegd als deze aan het openbaar gebied grenst.

In dit geval betekent dit dat de gronden grenzend aan de Pr. Margrietstraat over een breedte van 2,5 meter de bestemming 'Tuin' krijgen.

De bestaande woning, alsook de beoogde uitbreiding aan de oostzijde, is binnen het bouwvlak gesitueerd. Het bouwvlak heeft daarmee een omvang van ca. 15 meter breed en 10 meter diep. Ten opzichte van de geldende regeling wordt het bouwvlak daarmee een kwartslag gedraaid.

De bouwwijze voor de woning wordt middels een bouwaanduiding, in dit geval vrijstaand [*vrij*], binnen het bouwvlak op de verbeelding aangeduid.

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de diverse overheden. Gezien de ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het verbouwen / vergroten van een bestaande vrijstaande woning in de kern Bunnik, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijke kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het nationale, provinciale en regionale belang.

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 snelwegomgeving (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.

Relatie met het plangebied

Gezien de aard en omvang (verbouw / uitbreiding van een bestaande woning), alsook de ligging van het plangebied (binnenstedelijk, dorp Bunnik) zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Aangenomen wordt dat een nadere toets aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin algemene regels voorgeschreven zijn die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente, ook niet aan de orde is.

3.1.2 *Waterbeleid*

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel

mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders (zoals waterschappen) spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 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 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

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

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

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

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

Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

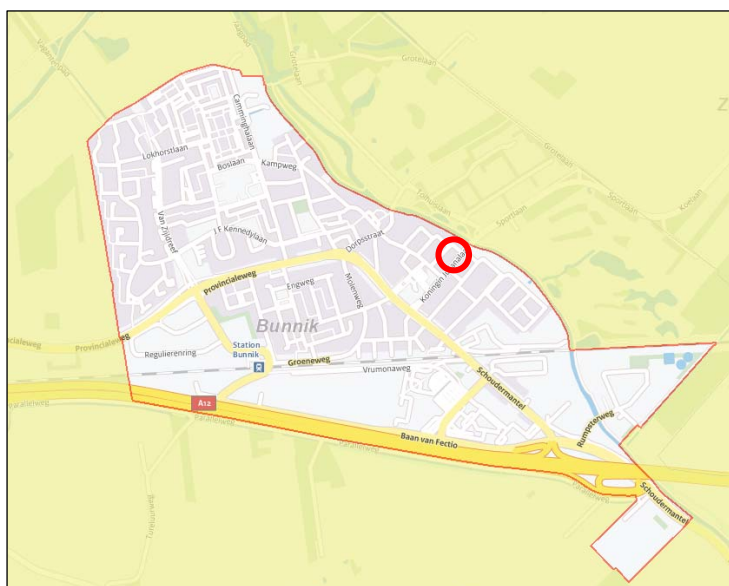
De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Stedelijk gebied en rode contouren

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

algemene regels voor wat betreft detailhandel, bedrijventerreinen, e.d.. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de beoogde planontwikkeling plaatsvindt op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt.



*Situering rode contour voor de kern Bunnik, met daarop aangegeven het plangebied
(bron: interactieve kaart 'rode contouren', Provincie Utrecht)*

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen). Vooral de thema's 'Cultureel erfgoed', 'Wonen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 4.8 en 4.9.

Wonen (stedelijk gebied)

Als een locatie is aangewezen als 'Wonen' (stedelijk gebied) betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied. De beoogde planontwikkeling past naadloos binnen dit uitgangspunt.

3.2.3 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.

Relatie met het plangebied

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Bunnik. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt dat de kern Bunnik deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Het plangebied ligt echter buiten deze zone.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie en Structuurplan Bunnik

In de toekomstvisie Bunnik (uit 2004) en de het structuurplan Bunnik 2007 - 2015 (2008) wordt in z'n algemeenheid aangegeven dat het in stand houden van de het dorpse karakter een belangrijk uitgangspunt is.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen daarbij de zogenaamde bestaande kwaliteitsdragers als leidraad gebruikt te worden. De Kromme Rijn vervult hierin nog steeds een beeldbepalende rol, evenals de oorspronkelijke routes



kaart 3. Identiteitsdragers kern Bunnik

☆ landelijk element, ☆ landelijk element te versterken, ☆ karakteristiek bedrijfsterrein, ☆ te verbeteren bedrijfslocatie, ☆ te verbeteren locatie dorpsgebied, → verbeteren aansluiting stad land, — karakteristiek Kromme Rijn, — te ontwikkelen karakteristiek Kr. Rijn, — karakteristieke weg/laan

*Kwaliteitsdragers kern Bunnik
(bron: Toekomstvisie Bunnik)*

die beeldbepalend zijn voor de kern. In bijgaande figuur zijn de kwaliteitsdragers voor de kern Bunnik weergegeven.

Hieruit blijkt dat specifiek voor het plangebied geen specifieke (ruimtelijke) opgaven zijn geformuleerd, waar bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden moet worden. De beoogde planontwikkeling past derhalve binnen de structuur van het dorp en tast de huidige kwaliteitsdragers niet aan.

3.3.2 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 4.6, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.3.3 Welstandsnota

Bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke 'Welstandsnota'. In de gemeente Bunnik is hiertoe de 'Welstandsnota Bunnik' vastgesteld, die in 2012 is geëvalueerd en geactualiseerd. 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.

Het plangebied maakt daarbij deel uit van de Oranjebuurt (A5), waarvoor een regulier niveau van welstand geldt. De welstandscriteria voor de hoofdvorm van het bouwwerk zijn hierna weergegeven.

Hoofdvormen van het bouwwerk

Bouwmassa:

- Langwerpig (liggend) en blokvormig.
- Aan- en bijgebouwen in principe achter de hoofdbouwmassa.

Bouwhoogte:

- 1 tot 2 lagen met kap.

Kapvorm:

- Zadeldaken.
- Accenten op hoeken ter versterking stedenbouwkundige structuur toegestaan mits qua schaal en architectuur passend binnen het gehele cluster.

Kaprichting:

- Evenwijdig aan de straat (langsrichting), of dwars op straat (vrijstaande woningen).

Voor de overige welstandscriteria die bij dit gebied horen wordt verwezen naar de 'Evaluatie en Actualisatie Welstandsnota Bunnik' (13 maart 2012).

3.3.4 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 4 wordt nader op de bescherming van de archeologische waarden ingegaan.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

4.1 Geluid

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

4.1.2 *Relatie met het plangebied*

Alle wegen nabij het nabij het plangebied (o.a. Pr. Beatrixstraat, Pr. Margrietstraat, Koninging Juliaweg) geldt een snelheidsregime van 30 km/uur.

Volgens de Wgh geldt er voor deze wegen geen onderzoeksplicht aangezien dergelijke wegen niet gezoneerd zijn. Samen met wegen die in een woonerf liggen, hebben wegen met een 30 km/uur regime geen geluidszone. Bovendien betreft het een bestaande woning die wordt verbouwd en die niet dichterbij de weg (i.c. de Pr. Beatrixstraat) komt te liggen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt aangenomen dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 *Algemeen*

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere functiewijziging en bijbehorende nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

4.2.2 Bodemkwaliteit plangebied

Het perceel heeft al tientallen jaren een woonbestemming, waarbij de gronden zijn bestemd voor de woonfunctie met bijbehorende tuin / erf. Deze functie wijzigt niet als gevolg van de beoogde planontwikkeling.

Bovendien is er in het kader van het recent opgestelde bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' een inventarisatie van alle in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken in het dorp Bunnik opgenomen, als onderdeel van het milieuvanadvies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (voorheen 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.

Het plangebied aan de Pr. Beatrixstraat 24 is in dit kader niet als verdachte locatie aangemerkt.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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

Tabel 5.1: 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.

4.3.2 Relatie met het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan wordt een verbouwing/uitbreiding van een bestaande woning aan de Pr. Beatrixstraat in de kern Bunnik voorgestaan. Er worden geen extra (nieuwe) woningen of andere functies opgericht. Daarmee valt het plan binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM'.

Bovendien zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven en/of wegen aanwezig die een (significante) negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De luchtkwaliteitskaarten die in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' zijn opgesteld bevestigen dat beeld. Hieruit blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter hoogte van het plangebied ruim beneden de wettelijk toegestane waarden liggen.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien.

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas begin 2014 geëffectueerd zijn.

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

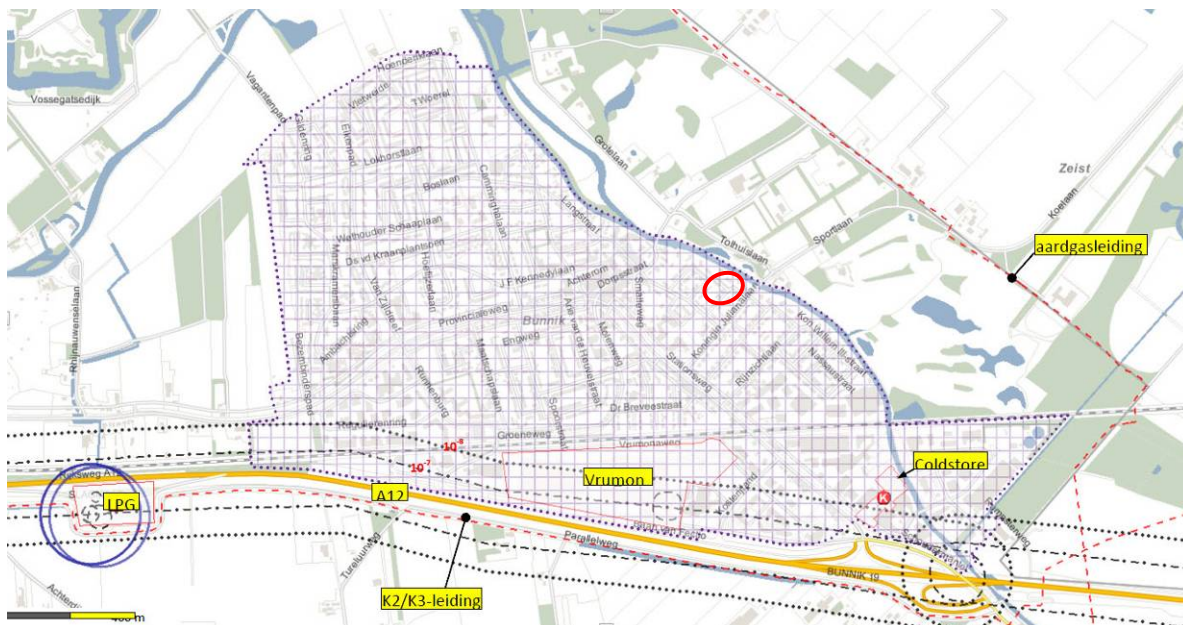
De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld.

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.

4.4.2 Relatie met het plangebied

De Omgevingsdienst Utrecht heeft in het kader van het bestemmingsplan ‘Dorp Bunnik 2012’ een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het dorp Bunnik. Daaruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) en bronnen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en ondergrondse buisleidingen in en nabij het plangebied aan de Pr. Beatrixstraat liggen. Ditzelfde geldt voor hoogspanningsleidingen en zendmasten.

In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Risicokaart dorp Bunnik
(bron: Bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013)

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 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 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.

4.5.2 Relatie met het plangebied

In de nabijheid van het plangebied (< 100 meter) zijn geen bedrijven gesitueerd. Ook worden er binnen het plangebied geen bedrijfsactiviteiten, anders dan bedrijf en beroep aan huis, mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van enige vorm van milieuzonering waarmee rekening moet worden gehouden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan vanuit het aspect milieuzonering.

4.6 Water

4.6.1 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.

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

4.6.3 Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied of in directe nabijheid daarvan aanwezig.

Bebouwing en verharding

Het plangebied is ca. 450 m² groot en voor ongeveer de helft verhard. De huidige bebouwing bestaat uit een woning met aanbouw (ca. 100 m²) en vrijstaande bijgebouwen (ca. 40 m²). Als gevolg van de beoogde planontwikkeling (verbouw en vergroten van de bestaande vrijstaande woning, en gedeeltelijke sloop bijgebouwen) blijft het verharde oppervlak nagenoeg gelijk. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

Bodem en geohydrologie

Op basis van informatie van de bodemkaart (bodemdata.nl) blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de jonge rivierkleigronden, bestaande uit ooivaag- en poldervaaggronden met in de ondergrond zware zavel en lichte klei en een bijbehorende grondwatertrap II. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt daarbij op minder dan 40 onder het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen de 50 en 80 cm onder het maaiveld. Door deze de bodemsamenstelling, alsook de gemiddelde grondwaterstanden, zijn er geen goede mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater.

Riolering

Het plangebied is aangesloten op het openbare (bestaande) rioolsysteem, grenzend aan het plangebied. Naar aanleiding van de beoogde planontwikkeling wijzigt deze situatie niet.

Wel bestaan er mogelijkheden om het hemelwater

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.

Wateradvies

Bovenstaande uitgangspunten zijn digitaal getoetst (www.dewatertoets.nl). Aan de hand van de ingevoerde gegevens is door de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang) en volstaan kan worden met een standaard wateradvies. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet immers aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het waterschap: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.7 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).

4.7.1 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 beschermd 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. Ook maakt de locatie geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

4.7.2 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.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Zoals reeds uit de beschrijving van de huidige situatie in hoofdstuk 2 valt op te maken is er op het perceel een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. De direct aangrenzende gronden zijn ingericht als tuin / erf bijbehorende bij de woning. Gezien de functie van het plangebied wordt aangenomen dat er geen (beschermde) natuurwaarden op het perceel aanwezig zijn. Als gevolg van de beoogde planontwikkeling (verbouw en vergroten van de bestaande vrijstaande woning, (gedeeltelijke) sloop bijgebouwen) zullen er derhalve geen natuurwaarden verloren gaan.

Gezien de aard en omvang van de te slopen gebouwen wordt bovendien aangenomen dat er ook geen nesten of verblijfplaatsen van beschermde soorten (bijvoorbeeld vogels, vleermuizen) aanwezig zijn. Bovendien zijn er in de wijk veel andere geschikte gebouwen en tuinen aanwezig, als eventueel alternatief. Het ecologisch functioneren van de wijk voor vleermuizen en vogels (zoals de huismus) komt daardoor niet in gevaar.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan vanuit het aspect ecologie.

4.8 Archeologie

4.8.1 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 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:

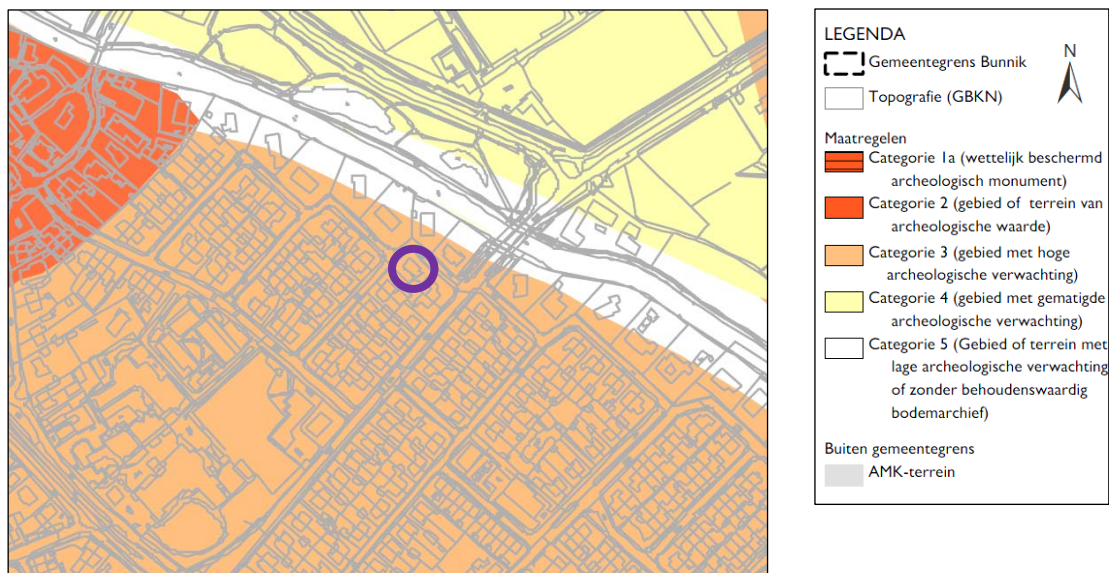
Deze terreinen zijn op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument, of staan op de voorlopige lijst. Het beschermingsregime van deze monumenten staat los van het bestemmingsplan, en zal dus geen doorvertaling krijgen in de regels en op de verbeelding (plankaart).

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.

4.8.2 Relatie met het plangebied

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied is aangewezen als een gebied van “hoge archeologische verwachting”.



*Archeologische (verwachtings)waarde Bunnik in en nabij het plangebied
(bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (oktober, 2011))*

Omdat de beoogde ontwikkelingen onder de vrijstellingsgrens voor vergunningplicht blijven (bodemingrepen kleiner dan 500 m² is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde vertaald worden in de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -3 (archeologische hoge verwachting);

De ligging alsook de bijbehorende regels is daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 *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.

4.9.2 *Relatie met het plangebied*

Het plangebied heeft geen status als beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten gelegen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

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

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.
Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

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

Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

De analoge verbeelding is op een schaal van 1:500 geplot.

5.3 Toelichting op de artikelen

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

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en de 'dorpenplannen' binnen de gemeente Bunnik.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'wijze van meten' zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' geldt voor de tuin voor de voorgevel van de woning aan de Pr. Beatrixstraat 24, alsook aan de zijde van de Pr. Margrietstraat aangezien deze aan openbaar gebied grenst.

Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. Binnen deze bestemming zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de aangrenzende 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.

Daarbij is wel een specifieke 'erkerregeling' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 4 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden die bij het erf van de bestaande vrijstaande woning aan de Pr. Beatrixstraat 24 hoort.

Om de woning (het hoofdgebouw, na de beoogde planontwikkeling) is een bouwvlak gesitueerd. Door middel van een nadere aanduiding is de bestaande bouwwijze van de woning vastgelegd. De aanduiding '[vrij]' staat in dit geval voor een vrijstaande woning. Het hoofdgebouw van de woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woning is gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter en komt daarmee overeen met het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'. Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouw, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan.

Wat betreft de regeling voor erfbebouwing bij de woning is aangesloten bij de 'standaard' bijgebouwenregeling die in de 'dorpen plannen' wordt gehanteerd. Hiervoor geldt dat maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, plus 5% van het totale bouwperceel tot een maximum van 70 m². Omdat de gronden deel uitmaken van een perceel behorend bij een 'vrijstaande' woning mag het totale bouwperceel nooit voor meer dan 50% bebouwd 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.

Artikel 5 Waarde – Archeologie -3

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. 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 500 m² bedraagt

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 7 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 8 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 9 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 10 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 11 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 12 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten 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 als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De voorgenomen ontwikkeling (verbouwing / uitbreiding woning) betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. Er zijn ook geen verhaalbare kosten voor de gemeente ten gevolge van de ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f van het Bro.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat er geen verhaalbare kosten zijn.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Ook is geen uitgebreide inspraak op het plan gehouden. Uiteraard zal wel de formele bestemmingsplanprocedure (zie hierna) worden gevolgd.

7.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Prinses Beatrixstraat 24 Bunnik' met ingang van 4 april 2014 voor de duur van zes weken (tot en met 15 mei 2014) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.