

GEMEENTE BUNNIK

BESTEMMINGSPLAN Dorp Werkhoven 2012

Opdrachtnummer : 75.22
ID-nummer : NL.IMRO.0312.bpWHVdorpwerkhoven-va01
Datum : augustus 2013
Versie : 4
Auteurs : *mRO* bv
Vastgesteld d.d. : 3 oktober 2013 – besluitnr. 13-077

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 Werkhoven	9
2.2	Functionele structuur Werkhoven	13
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	25
4	PLANBESCHRIJVING	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Ruimtelijke uitgangspunten.....	35
4.3	Functionele uitgangspunten	42
4.4	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	48
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Geluid.....	53
5.3	Luchtkwaliteit	56
5.4	Externe veiligheid.....	59
5.5	Bodem.....	61
5.6	Water	63
5.7	Ecologie	66
5.8	Archeologie	69
5.9	Cultuurhistorie	72
5.10	Bedrijven en milieuzonering	75
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	78
6	JURIDISCHE ASPECTEN	81
6.1	Opbouw regels en verbeelding.....	81
6.2	Opbouw bestemmingsregels.....	82
6.3	Analoge verbeelding	83
6.4	Toelichting op de artikelen	83
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	97
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	99
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak	99
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	99

Bijlagen bij toelichting:

1. Milieuadvies BP Werkhoven, Omgevingsdienst Utrecht (18 juli 2012).
2. Verkennend bodemonderzoek, Van der Poel Milieu (oktober 2012);
3. Quickscan natuur Mauritslaan Werkhoven, Zoon Ecologie (15 november 2012);
4. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek, Prins Mauritslaan, Werkhoven (ArcheoPro, 12 november 2012);
5. Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties behorend bij het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012;
6. Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 (juli 2013).

N.B.

De bovengenoemde bijlagen zijn in analoge vorm in een separaat boekwerk ('Bijlagen bij de toelichting- behorend bij het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 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 zijn 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 Werkhoven 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 Werkhoven 2012' omvat de gronden van de kern Werkhoven en is afgestemd op de planbegrenzing van het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (vastgesteld op 24 november 2011).

Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd.

De noordgrens wordt gevormd door het groengebied aan de Kerklaan, alsook de Otselaan. De Graaf van Lynden van Sandenburgweg (N229) bepaalt de grens in het oosten. De Achter Rijn zorgt voor de begrenzing in zuidoostelijke richting, tot aan de kruising Leemkolkweg – Hollendewagenweg.

Tot slot wordt de westgrens bepaald door het sportpark 'Hoog Weerdenburg' aan de Weerdenburgselaan, alsook de multifunctionele accommodatie en de Achterdijk.

Daarbij wordt opgemerkt dat de gronden behorend bij de Sint Stevenskerk, gelegen op de Brink, geen deel uitmaken van dit bestemmingsplan. Reden is dat de Nederlands-Hervormde gemeente in Werkhoven een kerkelijk centrum wil bouwen. Voor deze nieuwe ontwikkeling wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld en zodoende een eigen planprocedure doorlopen. Ditzelfde geldt min of meer voor de woningbouwontwikkeling 'Delteijk', met dien verstande dat voor deze ontwikkeling al een nieuw bestemmingsplan



Ligging plangebied

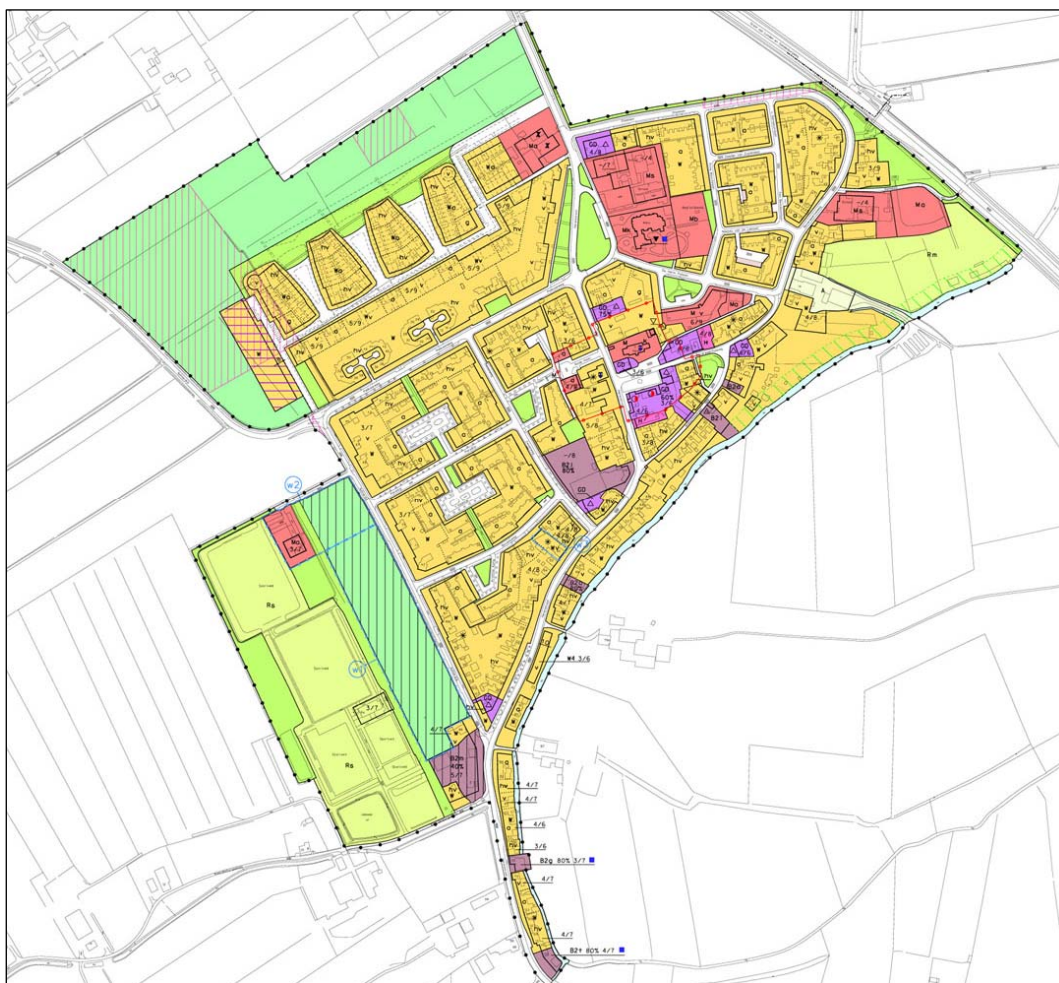
geldt. Een kleine strook grond direct achter de woningen Otselaan 4 t/m 8 maakt overigens wel deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

In bijgaande figuur (vorige bladzijde) wordt de ligging van het plangebied weergegeven.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

Naam bestemmingsplan		Vastgesteld door de raad op
1	Dorpen – Werkhoven	28 februari 2002
2	Dorpen – Werkhoven, herziening 2006	2 oktober 2008
3	Multifunctionele Accommodatie Werkhoven	7 mei 2009
4	Delteijk	15 april 2010
5	Werkhof	13 oktober 2011
6	De Veldruiters Werkhoven	13 oktober 2011



Plankaart bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven, herziening 2006'

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

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder 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 Werkhoven.

2.1 Ruimtelijke structuur Werkhoven

2.1.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het dorp Werkhoven is binnen de gemeente Bunnik de oudste vroeg-middeleeuwse nederzetting. In het jaar 914 duikt Werkhoven op in de boeken als Uerken, maar heette volgens andere bronnen Wercundia. Het is dan een klein dorpje op de linkeroeverwal aan de (Kromme) Rijn met een paar huisjes en een houten kerk; Sint Stefanus. Voor het doorgaande verkeer tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede was de rivierarm bij Werkhoven niet handig en daarom werd deze meander afgesneden. In 1440 kwam Werkhoven aan de afgesneden rivierarm te liggen, tegenwoordig de Achter Rijn.

Van de drie kernen in de gemeente Bunnik heeft Werkhoven het meest oorspronkelijke, dorpse karakter weten te behouden met de Brink in het hart van het dorp. De Herenstraat, de Beverweertseweg en de Ambachtstraat zijn de structuurbepalende wegen van het dorp. De Brink en omgeving zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht, vanwege de gave structuur en karakteristieke bebouwing.



De Brink

De aanwezige voorzieningen liggen verspreid in het dorp. Er zijn enkele bedrijven aanwezig die naar aard en schaal van de bedrijvigheid minder goed passen in het dorpsbeeld.

De oude lintbebouwing langs de Herenstraat in het zuiden ligt met de tuinzijde aan de Achter Rijn. Aan de overzijde van de Achter Rijn staan boerderijen die vanaf de openbare weg met een bruggetje bereikbaar zijn. Het gebied binnen de oude bocht van de Kromme Rijn was in gebruik als weiland en manege. In dit gebied is momenteel een plan in voorbereiding voor woningbouw, 'De Werkhof' genaamd.



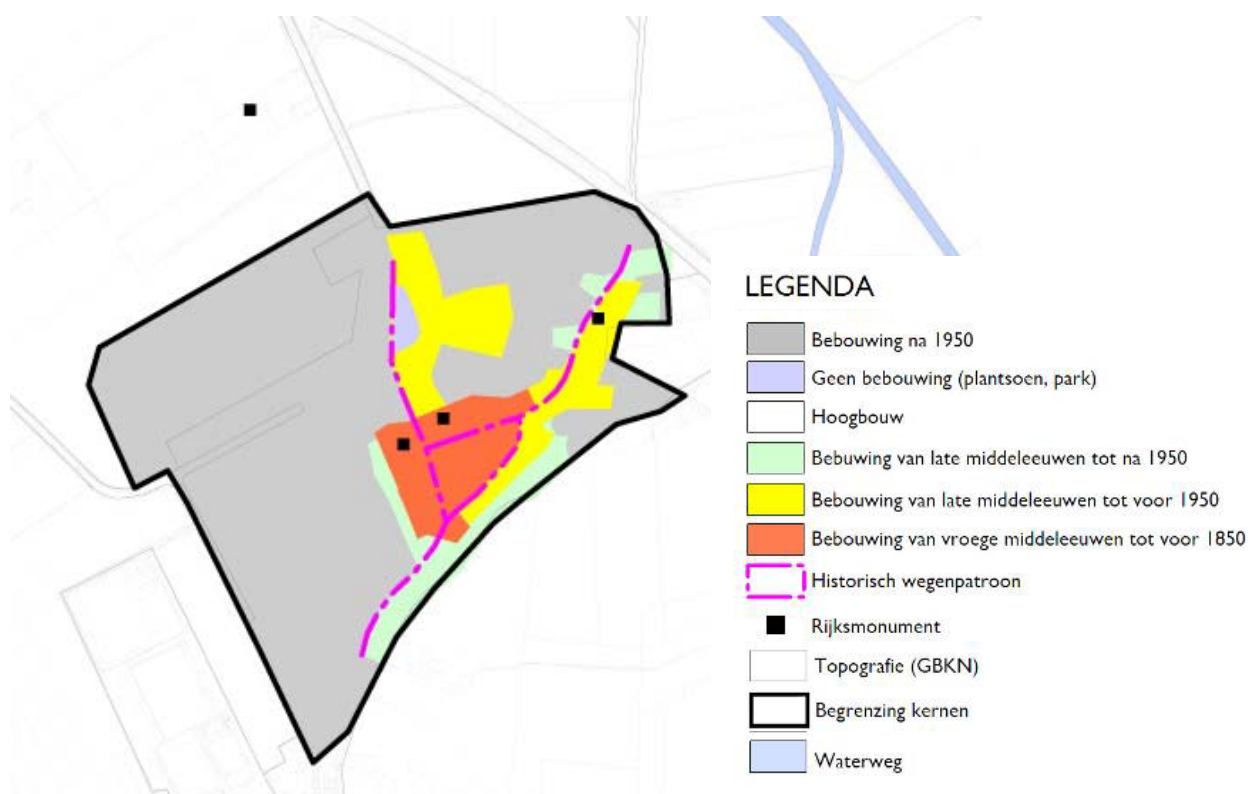
Lintbebouwing Herenstraat

De provinciale weg (N229) is later buiten het dorp omgelegd. De oostkant van het dorp grenst daardoor aan de provinciale weg. De provinciale weg verstoort nogal abrupt de relatie van de oude arm van de Kromme Rijn met de nieuwe loop en de relatie tussen het dorp en landgoed Beverweerd.

Aan de westkant van het dorp ligt het sportcomplex van Werkhoven, sportpark 'Hoog Weerdenburg' genaamd. In aansluiting op het sportcomplex is in 2011 een multifunctionele accommodatie aan de Achterdijk gerealiseerd, waar onder andere de beide scholen uit het dorp onderdak vinden.

In de jaren '70 van de vorige eeuw heeft een aanzienlijke uitbreiding van Werkhoven plaatsgevonden met de uitvoering van het plan Pelikaan. In een korte tijd zijn toen 205 woningen gerealiseerd. In vervolg daarop is aan het begin van deze eeuw het plan Klein Sonsbeek aan de noordwestzijde van het dorp gerealiseerd.

De gemeente Bunnik wil in alle drie de kernen substantiële woningbouw realiseren om de kernen te versterken. Anno 2012 is er voor Werkhoven een aantal plannen voor nieuwbouw van woningen in ontwikkeling. Het betreft woningbouw op de vrijgekomen schoollocaties in het dorp, woningbouw langs de Achterdijk en woningbouw op de hoek van de Weerdenburgselaan en de Herenstraat. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op deze nieuwe ontwikkelingen.



*Ouderdom en samenstelling bebouwing in de kern Werkhoven
(bron: Archeologische beleidskaart Bunnik)*

2.1.2 Groen- en waterstructuur

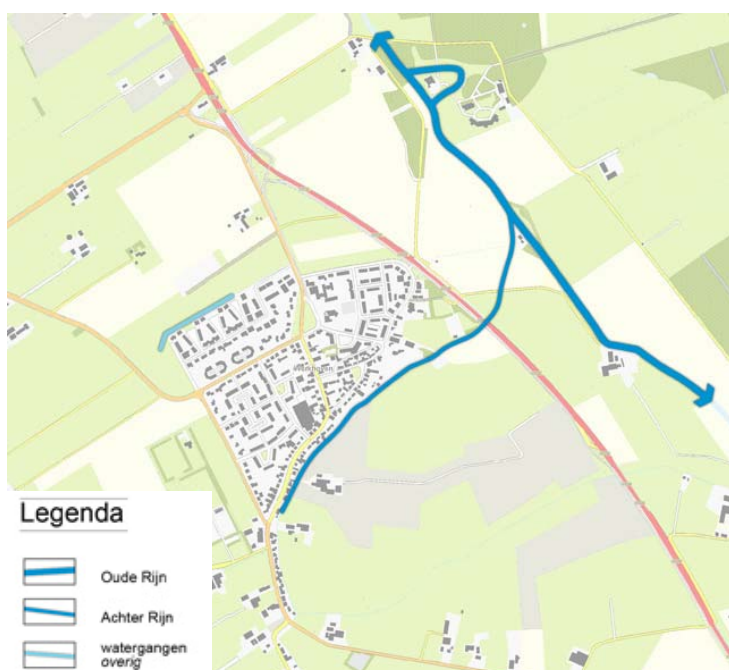
Een aantal wegen en lanen in Werkhoven maakt deel uit van de elementaire groenstructuur van de gemeente. Deze wegen hebben een groen aanzicht door de aanwezige bomen en/of groenvlakken. Het betreft de Otselaan, het begin van de Herenstraat, de Pelikaanweg, de Achterdijk, de Bovenkamp en de Zwaanweg. Daarnaast ligt er verspreid door het dorp een aantal groenplekken, die ook onderdeel zijn van de elementaire groenstructuur. Voorbeelden zijn de Brink, de Rode Haan en de hoek Ambachtstraat / Beverweersteweg.

Aansluitend aan het plan Klein Sonsbeek bevindt zich een groene zone, als een soort overganggebied naar het agrarische buitengebied.

Werkhoven grenst aan de oostkant aan de Achter Rijn. De Achter Rijn is een afgesneden rivierarm van de Kromme Rijn en maakt deel uit van het stelsel van hoofdwatergangen in de gemeente.



De Achter Rijn, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Herenstraat



Kromme Rijn en Achter Rijn nabij de kern Werkhoven

De Achter Rijn is, samen met de Kromme Rijn, aangewezen als natte ecologische verbindingszone. In dat kader heeft de Achter Rijn een functie voor het verplaatsen en uitwisselen van planten- en diersoorten tussen natuurgebieden.

2.1.3 Infrastructuur

Ten oosten van Werkhoven ligt de doorgaande provinciale weg tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede. De Herenstraat is (van oudsher) de doorgaande route door het dorp zelf.

Langs de provinciale weg is een bushalte aanwezig, die frequent wordt aangedaan door streekbussen richting Utrecht en Wijk bij Duurstede.



2.1.4 Beschermd dorpsgezicht en monumenten

In de kern Werkhoven zijn de Brink en omgeving aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De aanwijzing omvat de Brink, de Herenstraat vanaf nummer 25 t/m nummer 29 en vanaf nummer 22 t/m nummer 26, de Rode Haan en een gedeelte van de Beverweertseweg met de bijbehorende bebouwing. De drager van het beschermd dorpsgezicht is de Brink, met daarop een groot aantal hoogopgaande bomen, een muziektent en een originele waterpomp. Aan de noordzijde van de Brink bevindt zich de monumentale Nederlandse hervormde kerk.

Een groot deel van de bebouwing rondom de Brink is authentiek. De verschillende gebouwen zijn daardoor op zichzelf al waardevol. De waarde van het dorpsgezicht wordt voornamelijk bepaald door het ensemble, waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte een grote rol speelt.

Naast het beschermd dorpsgezicht zijn er in Werkhoven diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.9).

2.2 Functionele structuur Werkhoven

2.2.1 Bevolking en woningvoorraad

Het dorp Werkhoven vormt een hechte sociale gemeenschap van ruim 2300 inwoners. Werkhoven heeft voor een kleine kern een vrije jonge bevolking. Zo'n 12% van de bevolking is ouder dan 65 jaar en zo'n 33% is jonger dan 25 jaar. Werkhoven is daarmee het "jongste" dorp van de gemeente Bunnik.

Er zijn momenteel ca. 870 woningen in Werkhoven, waarvan het overgrote deel koopwoningen. Vrijwel de gehele woningvoorraad bestaat uit woningen in twee bouwlagen met een kap. Het voorzieningenniveau in Werkhoven staat onder druk en om die reden zet de gemeente in op uitbreiding van de woningvoorraad die wat omvangrijker is dan de eigen woningbehoefte. Er zijn momenteel plannen in voorbereiding voor woningbouw op een aantal locaties in Werkhoven (zie hiervoor ook paragraaf 4.4).

2.2.2 Voorzieningen

Verspreid over het dorp is een aantal winkels gesitueerd. Er zijn een bakker, een kleine supermarkt, een bloemenwinkel en een winkel in huishoudelijke artikelen aanwezig. Daarnaast is er op verschillende dagen een marktkraam aanwezig op de Brink (groenteboer, visboer en kaasboer). Verder heeft het dorp een aantal horecagelegenheden: een snackbar annex eethuis, een café en een zaal voor feesten, partijen, bijeenkomsten e.d.

In Werkhoven zijn twee scholen voor basisonderwijs. Deze twee scholen zijn sinds augustus 2011 gevestigd in de multifunctionele accommodatie (mfa) aan de Achterdijk. In de mfa is ook een sporthal opgenomen en ruimte voor de peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, naschoolse opvang en de scouting.

Op het sportpark 'Hoog Weerdenburg' zijn de buitensportvoorzieningen geconcentreerd. Het is mogelijk om er te tennissen en te voetballen. Ook de paardrijvereniging 'De Veldruiters' is onlangs verplaatst naar een plek aangrenzend aan het sportpark.

Aan de Ds. Herman Pollaan bevinden zich aanleunwoningen en appartementen voor senioren.

2.2.3 Bedrijvigheid

Verspreid over het dorp is een aantal bedrijven aanwezig, voornamelijk gelegen langs de (oude) doorgaande wegen. De activiteiten van de bedrijven zijn grotendeels gericht op de lokale en regionale markt. Er zijn twee – voor Werkhoven redelijk grote – loonwerkbedrijven gevestigd. Eén midden in het dorp en één aan de rand van het dorp.

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 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.

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 bestemt 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 met 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, is het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' niet strijdig 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 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 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. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

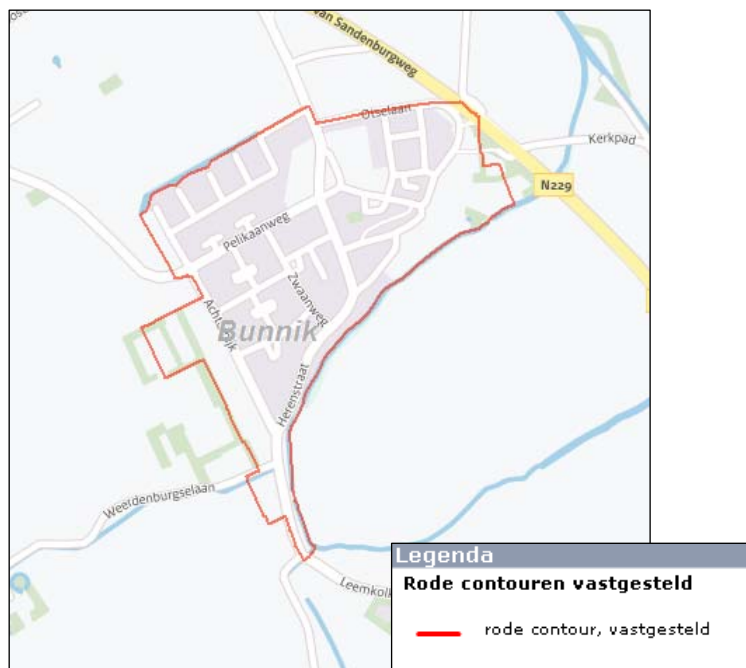
Bij kantoren is de provincie gezien de huidige overcapaciteit zeer terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De inzet richt zich op het beperken van de aanwezige plancapaciteit. Bij bedrijventerreinen wil de provincie overaanbod eveneens voorkomen en herstructurering van bestaande terreinen stimuleren.

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 bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d..

Het grootste gedeelte van het plangebied 'Dorp Werkhoven 2012' ligt binnen de rode bebouwingscontour (zie bijgaande figuur). Een aantal delen van het plangebied valt buiten de rode contour wat vooral komt door de afstemming met de plancontour van het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Het groengebied ten zuiden en westen van de Kerklaan, het sportpark Hoog Weerdenburg en het agrarisch bedrijf aan de Herenstraat 94 zijn hier voorbeelden van.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de provincie voor de nieuwe woningbouwlocatie 'Werkhof', nabij de provinciale weg, heeft ingestemd met een contourwijziging. Concreet betekent dit dat de gehele woningbouwontwikkeling binnen de 'rode contour' ligt. Een en ander hield verband met het gemeentelijk project Breed Werkhoven. Dit project omvatte de realisering van een multifunctionele accommodatie en de herontwikkeling van de vrijgekomen locaties met woningbouw. Ook hiermee heeft de provincie destijds ingestemd. Verdere verstedelijking binnen deze contour is mogelijk. In de nieuwe PRS wordt voor de totale gemeente Bunnik uitgegaan van een woningbouwprogramma van 275 woningen op grotere en kleinere binnenstedelijke locaties.



Situering rode contour voor dorp Werkhoven, onderdeel van de kaart 'wonen en werken' uit de PRS (bron: interactieve kaart, Provincie Utrecht)

Algemene beleidslijn landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Daarbij gaat het dan om:

1. kernrandzones waarbij ruimte moet zijn voor stedelijke (gelieerde) functies en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd;
2. recreatiezones waar sprake is van een recreatieve opgave die ook door rood-voor-groenconstructies moet kunnen worden gerealiseerd;
3. gebieden binnen en direct grenzend aan de groene contour, waar nieuwe natuurgebieden met behulp van alternatieve financieringsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd.

Buiten deze gebieden is de inzet van rood-voor-groen niet mogelijk, behoudens kleinschalige verbetering vanuit bestaande bouwpercelen.

De gebieden in het plangebied die buiten de rode contour liggen, zijn in de PRS aangeduid als kernrandzone. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richt de provincie het beleid op het in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies.

Landschap

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom beschermt de provincie de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de provincie. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Het plangebied behoort tot het landschap Rivierengebied. Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied verschillende accenten.

In het algemeen geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt ('ja, mits-principe'). Ontwikkelingen, die leiden tot een wezenlijke aantasting van een kernkwaliteit zijn niet aanvaardbaar, tenzij sprake is van een groot maatschappelijk belang waarvoor geen reële alternatieven bestaan

Natuur: Ecologische Hoofdstructuur

Ook is in de structuurvisie de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangegeven. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen.

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.

Er mogen zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Dit wordt gedaan via het 'nee, tenzij' beschermingsregime. In dit kader wordt opgemerkt dat de Achter Rijn (en aangrenzende oevers) in het plangebied als een ecologische verbindingzone is aangewezen.

Op grond van het bovenstaande, in combinatie met de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan waarin vooral de bestaande (planologische) situatie centraal staat en opnieuw wordt vastgelegd, is het voorliggende plan in lijn met de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

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 provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen):

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie;

Vooraf de thema's 'Cultureel erfgoed', 'Wonen', 'Landelijk gebied' en 'Natuur' 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 5.8 en 5.9.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Wonen 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.

Landelijk gebied

Zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven zijn de gebieden buiten de ronde contour aangewezen als 'Landelijk gebied', met de nadere aanduiding 'kernrandzone'.

De omvang en de begrenzing van een kernrandzone is niet specifiek aangegeven en verschilt per kern. Het is aan gemeenten om deze nader te bepalen en daarvoor in ruimtelijke plannen gericht beleid op te nemen. Een integrale visie voor (een gedeelte van) de kernrandzone is hiervoor het aangewezen instrument. Indien afgewogen binnen de visie kunnen door toepassing van dit artikel kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Deze ontwikkelingen horen thuis in de kernrandzone (stadsrandactiviteiten), of leiden elders (in het stedelijk of landelijk gebied) tot verhoging van de kwaliteit of maken het bereiken van een bepaald doel mogelijk (zoals realisatie van natuur of recreatief groen). Deze ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk: landschappelijke inpassing, redelijke verhouding tussen toe te voegen rood en doel en geen belemmering van de omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering.

In het gebied ten westen van de Herenstraat alsook de gronden nabij het sportpark 'Hoog Weerdenburg' ligt het accent op het agrarisch grondgebruik. Het gebied nabij de Kerklaan (in het noorden van het plangebied) en nabij de provinciale weg (noordoosten van het plangebied) wordt gekarakteriseerd door verweving van natuur, recreatie, extensieve woningbouw en instellingen.

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan vooral de bestaande (planologische) situatie centraal staat is ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende landschappelijke waarden en landschapstypen de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' opgenomen, in combinatie met een aanlegvergunningstelsel, opgenomen.

Natuur

Zoals genoemd is de Achter 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 Achter Rijn een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' opgenomen, waarbij is aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden.

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 kern Werkhoven, noch de gemeente Bunnik.

Wel is de provincie Utrecht, in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), bezig met het opstellen van een inrichtingsbeeld voor natuurvriendelijke oevers langs de Kromme Rijn (project 'Kromme Rijn Natuurlijk'). In paragraaf 4.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

De provincie Utrecht hecht er groot belang aan om de ambities op het gebied van milieu en duurzaamheid vast te leggen. Hiertoe heeft de provincie in 2009 een nieuwe Provinciaal Milieubeleidsplan opgesteld. Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 is op 29 april 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en begin 2012 voor een periode van twee jaar verlengd. Het plan vormt de verbindende schakel tussen het Europese en het nationale milieubeleid enerzijds en de regionale uitwerking van het milieubeleid anderzijds.

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 biedt inzicht in waar de provincie op het gebied van milieu voor staat en wat zij wil bereiken. Het biedt structuur en flexibiliteit om in te spelen op nieuwe inzichten en veranderende omstandigheden. Het doel van het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 is het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Het uitgangspunt van

het beleid is het behouden en herstellen van de milieukwaliteit in de provincie. De gezondheid van de Utrechtse burger staat hierbij centraal. Door het behouden en herstellen van de milieukwaliteit worden voorwaarden geschapen voor de natuur en instandhouding van de biodiversiteit. Het beleid richt zich op het creëren van een gezonde leefomgeving, de speerpunten hierbij zijn luchtverontreiniging, hinder en externe veiligheid.

Relatie met het plangebied

Het op te stellen bestemmingsplan betreft een conserverend plan. De milieuhaalbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is in de voorliggende bestemmingsplantoelichting in hoofdstuk 5 nader onderbouwd.

3.3 Regionaal beleid

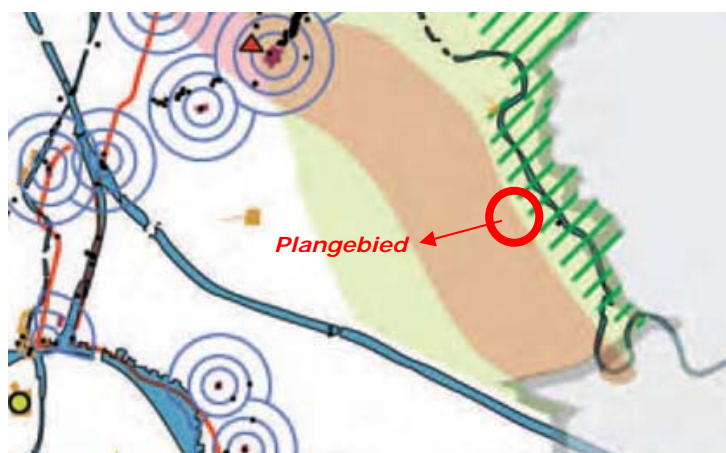
3.3.1 Regionaal Structuurplan 2005-2015

De gemeente Bunnik maakt onderdeel uit van het BRU (Bestuursregio Utrecht). Voor de gezamenlijke gemeenten in het BRU geldt het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP). 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.

Relatie met het plangebied

Binnen het regionaal structuurplan zijn er geen grote ontwikkelingsambities opgenomen voor de kern Werkhoven. Het gebied is gelegen in het Belvédère gebied. Daarmee stelt het BRU dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteit van het gebied (behoud door ontwikkeling).

Verder is, conform de Provinciale structuurvisie 2005-2015, de Achter Rijn aangewezen als EHS gebied.



Uitsnede kaartblad Cultuurhistorie RSP

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 plaats 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.

Het RVVP voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

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 het 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.

Bovendien valt het Kromme Rijn Natuurlijk-project binnen het plangebied. Dit project wordt in hoofdstuk 4.2.2 nader uiteengezet. Het project zal binnen de kaders van de bestemmingsregeling passen. Het voorliggende bestemmingsplan staat daarmee de ambitie en de projecten van het waterbeheerplan niet in de weg.

3.3.4 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 Werkhoven en is overwegend 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 de 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 de gemeente 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 bestratingsmateriaal en de manier van indelen 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

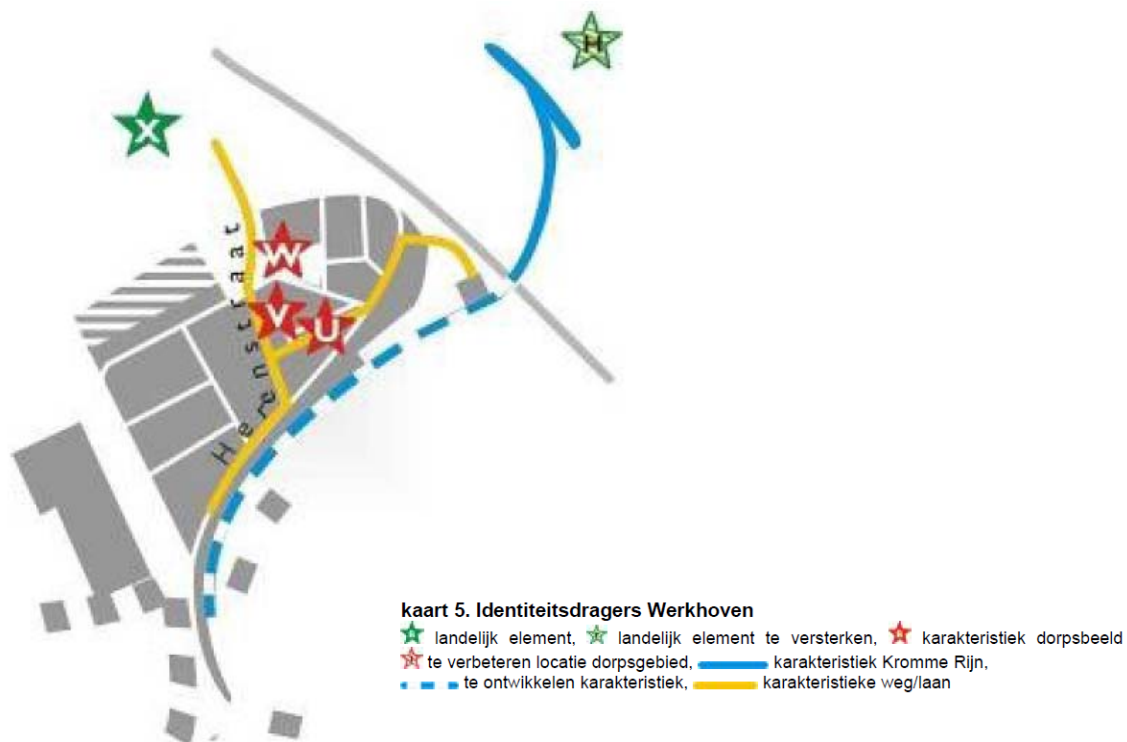
Kwaliteit van het wonen is belangrijk in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad. Naast kwaliteit van de woning is echter ook kwaliteit van de woonomgeving en woonvoorzieningen van wezenlijk belang. De gemeente wil daarom ook aandacht schenken aan de woonomgeving, de relatie met zorg, welzijn, 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 sluipverkeer, doorstroming en verkeersveiligheid, met name voor schoolgaande kinderen naar de nieuwe mfa's (brede scholen) in de dorpen. 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).

Relatie met plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Bovendien voorziet het bestemmingsplan in bestemmingen die de kwaliteitsdragers van het dorp respecteren en versterken, i.c. de instandhouding van de Brink als beschermd dorpsgezicht en het bewaren en versterken van het Kromme Rijnlandschap.



Kwaliteitsdragers kern Werkhoven (bron: Toekomstvisie Bunnik)

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.

In het Structuurplan worden voor de kern Werkhoven enkele ruimtelijke ontwikkelingen benoemd. Belangrijkste in dit kader is de uitbreidingslocatie direct ten westen van de kern, Werkhoven-West genaamd. Het gaat daarbij om een zoekgebied tussen het verlengde van de Pelikaanweg en de Hollende Wagenweg, waarbinnen maximaal 300 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat is inclusief de twee beoogde woningbouwlocaties ('Landje van Kemp' en 'Weerdenburg') die binnen de provinciale rode contour liggen. Om de beoogde uitbreiding planologisch mogelijk te maken, heeft de raad in juli 2010 een besluit genomen over het te reserveren ruimtebeslag voor een toekomstige uitbreiding aan de westzijde van Werkhoven.

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven, maakt het plan Weerdenburg (op de hoek van de Herenstraat en de Weerdenburgselaan) geen deel uit van dit bestemmingsplan. Voor deze nieuwe ontwikkeling wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld en zodoende een eigen planprocedure doorlopen.

De woningbouwontwikkeling op 'Landje van Kemp', parallel aan de Achterdijk wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt (zie paragraaf 4.4). Het huidige gebruik (groengebied) is vooreerst als zodanig bestemd.

Wat betreft de ambitie voor een meer grootschalige nieuwe uitbreiding in westelijke richting wordt opgemerkt dat er momenteel geen concrete plannen zijn om het gebied tot ontwikkeling te brengen. De gemeente concentreert zich in dit kader vooreerst op de ontwikkeling van Odijk-West (Vinkenburg). Daarbij speelt mee dat de uitleglocatie Werkhoven-West niet (meer) in het provinciale beleid is opgenomen.

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, wordt 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 welstandsadvies.

De Welstandsnota werkt aanvullend op het bestemmingsplan. Het voorliggend conserverend bestemmingsplan is daarmee niet strijdig aan het gestelde in de Welstandsnota. Specifiek voor de woningbouwplannen aan de Beverweertseweg (Werkhof) is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De bouwplannen voor deze nieuwbouwlocaties worden hieraan getoetst.

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 bouw mogelijkheden 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 nultredenuurwoningen, 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 wordt 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 kern 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 'bij recht' mogelijk worden gemaakt.

3.4.9 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 2012' opgesteld.

3.4.10 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'.

3.4.11 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).

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. De bestaande ontwikkelruimte voor ondernemers en bedrijven is opnieuw vastgelegd.

3.4.12 Winkelstudie Werkhoven

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige én toekomstige distributieve situatie van het winkelareaal in de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven.

Uitgaande van het grote belang van de instandhouding van de dagelijkse boodschappenfunctie voor de kern Werkhoven ('nabijheid & gemak') wenste de gemeente Bunnik inzicht te verkrijgen in een verbeterplan dat als plan van aanpak kan dienen bij het tot stand brengen van een toekomstbestendige winkelsetting in Werkhoven.

Het advies voor de kern Werkhoven komt op het volgende neer. Er is voor het dorp voldoende 'werk aan de winkel'. Gezamenlijk zal moeten worden ingezet op:

- verbetering van de ruimtelijke condities van de dorpswinkel(s);
- sober & doelmatig dorpswinkelplan;
- compactheid & winkelsamenhang;
- combinatie met andere dorpsfuncties;
- participatie van een woningcorporatie en/of een zorginstelling;
- kiezen voor 'maatschappelijk onroerend goed';
- doelmatig hergebruik van vrijkomende winkelpanden.

Hierdoor zal de specifieke dagelijkse boodschappenfunctie voor de bevolking van Werkhoven voor een lange tijd veilig gesteld worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Het beoogt daarmee geen additionele toevoeging van detailhandel en winkelmeters. Echter, de bestaande uitbreidingsmogelijkheden worden gerespecteerd. Bovendien is binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' geen nadere aanduiding (meer) opgenomen; diverse functies zijn binnen deze bestemming uitwisselbaar. Concreet betekent dit dat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan moet worden herzien.

3.4.13 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. Het bestemmingsplan belemmert het nieuwe integrale handhavingsbeleid niet.

3.4.14 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.

3.4.15 Integrale Verkeers en Vervoers 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 gemeente 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.

Het voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de huidige situatie. In gevallen waar nieuwe infrastructuur zal worden gerealiseerd zal dit middels een aparte planprocedure tot stand moeten komen. Daarmee sluit het voorliggende bestemmingsplan de ambitie van het huidige IVVP niet uit.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 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.

Voor alle actuele ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze alleen in het voorliggende bestemmingsplan worden meegenomen als deze voldoende zijn uitgekristalliseerd. Dat wordt per geval bekeken en vraagt per situatie om een maatwerkoplossing. Dit betekent 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).

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 Werkhoven 2012' en de oude vigerende situatie en mogelijkheden. Daarbij vormt het bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven' (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 deze vormt derhalve de basis.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

4.2.1 *Bebouwing*

Om de bestaande situatie vast te leggen en daarmee te behouden, 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.

Bouwvlak bestemming Wonen

In het geldende bestemmingsplan voor de kern Werkhoven 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 bouwmogelijkheden 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 Werkhoven (2002) in de regels is opgenomen.

Voor de vrijstaande woningen is een bouwdiepte van 12 meter en, indien mogelijk een bouwbreedte van 15 meter, aangehouden.

Ook hier geldt dat als de bestaande woning een grotere diepte kent deze diepte zal worden overgenomen op de verbeelding.

In veel gevallen zijn de 'standaardmaten' bij vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen 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.

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.

De voorzijde van de bouwvlakken wordt bepaald door de rooilijn van de woningen.

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.

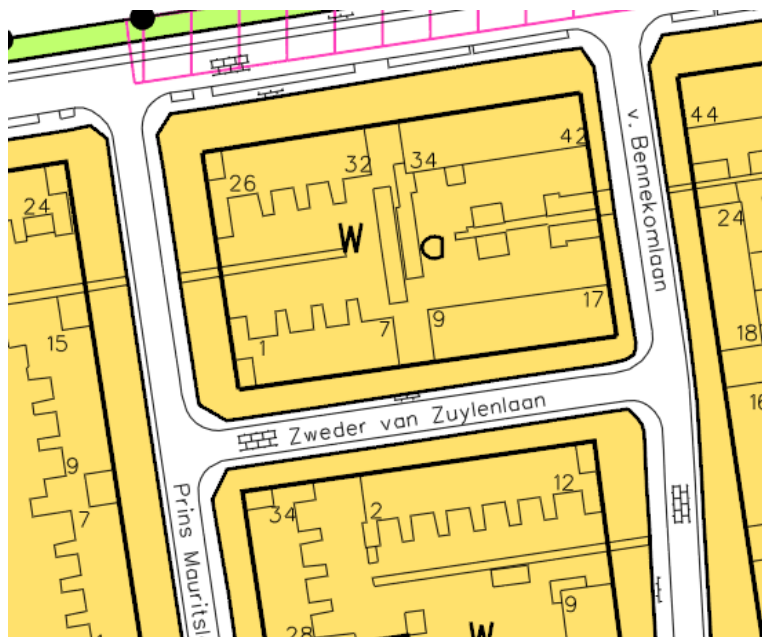
Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels ondervinden de burens namelijk doorgaans eerder hinder van de bebouwing op het naastgelegen erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslibben met bebouwing.

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%.

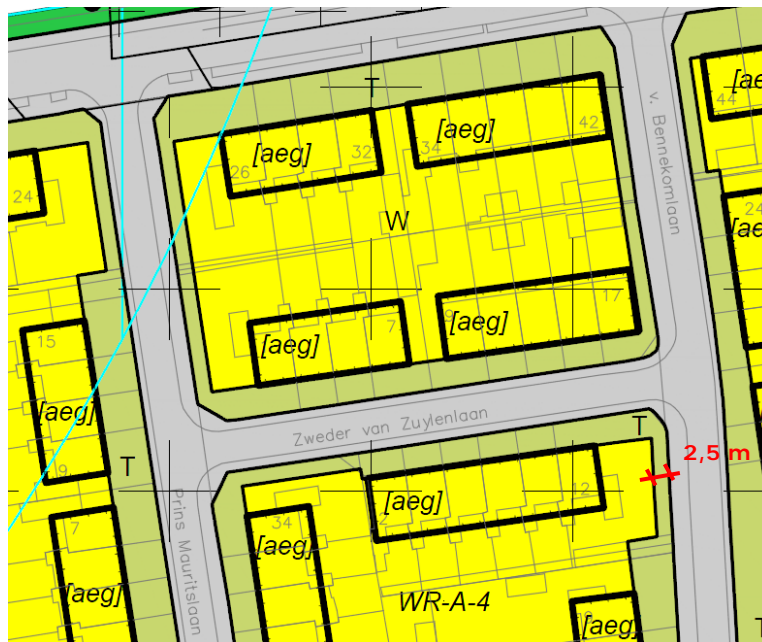
Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend opgericht worden op het zij- en achtererf. Verder gelden er voor bijbehorende bouwwerken beperkingen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte. De goothoogte van *aangebouwde* bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping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

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



Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven' (2002) ter hoogte van de Zweder van Zuylenlaan. De woning (hoofdgebouw) en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak (dikke zwarte lijn) toegestaan



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012'. 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.

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 krijgen.

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 bouwmogelijkheden 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.

Ondergronds bouwen

Af en toe worden vergunningaanvragen voor bouwen ingediend voor kelders onder woningen. In de geldende bestemmingsplannen zijn geen concrete regels opgenomen voor ondergronds bouwen. De gemeente Bunnik wil in principe meewerken aan de bouw van kelders. Bij het realiseren van ondergrondse bouwwerken moet vooral gelet worden op het effect van het bouwwerk op de bodem. De aanvrager van een ondergronds bouwwerk dient op eigen kosten te onderzoeken of het bouwwerk geen nadelige effecten oplevert voor de bodem, de waterhuishouding en eventueel archeologische waarden.

De algemene bouwregels maken het mogelijk onder de bestaande bebouwing (incl. aanbouwen en bijgebouwen) een kelder te realiseren. Daarbij mag de kelder niet dieper zijn dan één bouwlaag (max. 4 meter). Het gebruik van de kelder dient, logischerwijs, passend te zijn binnen de bestemming.

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 zijn. Een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter zijn 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. In Werkhoven geldt dit onder andere voor de locaties 'De Werkhof' en het 'Landje van Kemp'.

Naast de goot- en bouwhoogten voor woningen zijn ook de goot- en bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen, etc., in de planregels vastgelegd. Net als bij de woonbestemmingen is veelal uitgaan van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

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 Werkhoven vormt daarbij het uitgangspunt.

In dit kader wordt specifiek de primaire watergang de Achter Rijn met bijbehorende oeverzones benoemd. De waterloop Achter 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, in het verlengde daarvan de Achter Rijn, een natuurlijker karakter te geven zodat meer bloemen, planten, riet en struiken zich in en rond de Kromme Rijn kunnen ontwikkelen.

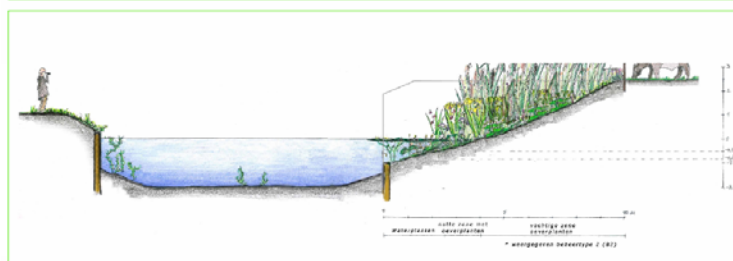
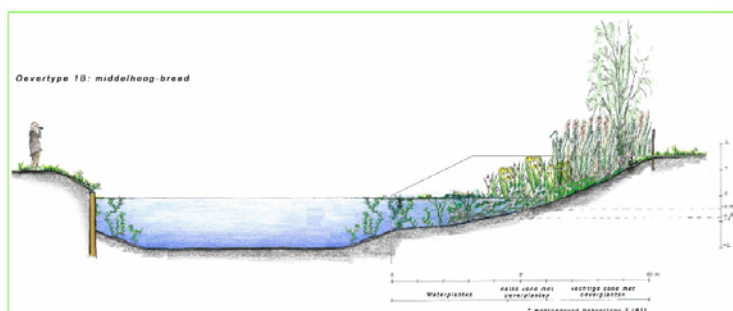
Deze flora maakt het gebied ook aantrekkelijker voor kleinere en grotere dieren. En meer flora en fauna maakt het daarnaast aantrekkelijk voor de mens; de bewoner en recreant.

Uitgangspunt is een middelhoog en breed oevertype (1B). In bijgaande figuur is dit weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat het inrichtingsbeeld een 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 Achter 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' een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing. Deze is gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de Achter Rijn.

Naast de Achter Rijn dienen ook de groengebieden/zones en plantsoenen in Werkhoven, 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-Werkhoven' uit 2002 en de herziening uit 2008 waarin deze groenstructuur ook als zodanig is bestemd.



Inrichtingsbeeld Kromme Rijn (en Achter Rijn) ter hoogte van Werkhoven (bron: HDSR)

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. Speelvoorzieningen, speelveldjes en bijvoorbeeld beeldende kunstwerken zijn in deze bestemming ook mogelijk gemaakt.

De bestemming 'landschappelijk groen' uit het bestemmingsplan 'Dorpen-Werkhoven' (2002) zal conform de SVBP worden omgezet in 'Groen' met de aanduiding 'landschapswaarden'. Het gaat hier om de gronden gelegen aan de Achterdijk (grenzend aan het sportpark en het buitengebied) en nabij de Kerklaan.

4.2.3 Verkeer en parkeren

De huidige verkeersstructuur in Werkhoven vormt het uitgangspunt voor de bestemming 'Verkeer'. 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). Daarnaast biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor het organiseren van kleinschalige evenementen binnen de bestemming verkeer.

4.2.4 Beschermd dorpsgezicht en monumenten

In Werkhoven zijn de Brink en omgeving aangewezen als beschermd dorpsgezicht en zijn bovendien diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Het beschermd dorpsgezicht en de rijksmonumenten worden beschermd door de regelingen uit de Monumentenwet 1988. De gemeentelijke monumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke erfgoedverordening. In paragraaf 5.9 wordt hier nader op ingegaan.

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 aaneengebouwd) 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. Derhalve wordt de woonfunctie ook in de bestemming 'Gemengd' mogelijk gemaakt.

Daarnaast wordt er soms gewoond bij een bedrijf 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 Werkhoven 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 projectafwijkingsbesluit.

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 de-zelfde 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 kliko'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 daarom 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 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.

4.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

De in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen, zoals diverse kerkgebouwen, de begraafplaats en de multifunctionele accommodatie (mfa) 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 begraafplaats) 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 afwijkingmogelijkheid, 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 onder diverse voorwaarden zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. De voorwaarden zien vooral toe op het uitsluiten van woningsplitsing. Ook is het oprichten van een tijdelijk bouwwerk (max. 20 m²) mogelijk, bovenop de vierkante meters die gelden voor bijbehorende bouwwerken bij

een woning. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat.

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

4.3.3 Gemengde functies

In het plangebied zijn geen grootschalige centrumvoorzieningen aanwezig. Wel bevindt zich in het gebied rondom de Brink, Herenstraat en Beverweertseweg een kleine concentratie van gemengde functies. Hiervoor is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Deze bestemming is een vertaalslag van de bestemming 'Gemengde doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Dorpen - Werkhoven' uit 2002.

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.

In verband met het behoud van de leefbaarheid in de kleine kernen zijn ook de functies detailhandel en maatschappelijke doeleinden op de begane grond binnen de bestemming 'Gemengd' toegestaan. Vergeleken met het bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven' uit 2002 (en de herziening ervan in 2006) is hierdoor een ruimere uitwisseling van functies mogelijk.

Op de verdiepingen is in principe uitsluitend de woonfunctie toegestaan.

Standplaatsen

In de algemene plaatselijke verordening (APV) gemeente Bunnik 2012 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 standplaatsen toegestaan binnen de regels van de verkeersbestemming. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de APV. 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 kraan, 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 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 komt één vaste standplaats voor. Deze is op de verbeelding middels de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats' aangegeven.

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 gronden voor incidentele standplaatsen is toegelaten.

De locatie van een incidentele standplaats is niet gebonden aan de op de verbeelding aangewezen locaties, maar wordt per aanvraag getoetst aan 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.

4.3.4 Bedrijven en kantoren

Verspreid over het dorp is een aantal bedrijven aanwezig, voornamelijk gelegen langs de (oude) doorgaande wegen. Zelfstandige kantoren zijn in het dorp niet aanwezig. Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijven hun functie behouden. Hiervoor is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen.

Bedrijven

De bestaande bedrijven in de kern Werkhoven 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. Zeker daar de bedrijven in de kern Werkhoven allen binnen of nabij bestaand woongebied zijn gesitueerd.

De bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Het gaat daarbij om bedrijvigheid aan de Ambachtsstraat 18 (installatiebedrijf), Herenstraat 44 (agrarisch loonbedrijf), Herenstraat 137 (transportbedrijf) en Weerdenburgselaan 2 (landbouw mechanisatiebedrijf).

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.

4.3.5 Horeca

Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande horecavestigingen. Bij de aanwezigheid van horecavoorzieningen is het van belang dat ter plaatse 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 Werkhoven zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de bovengenoemde indeling, zie bijgaande tabel.

Naam van het bedrijf	Adres	Typering	Categorie staat van horeca-activiteiten
Het Wapen van Werkhoven	Herenstraat 31	café en zalenverhuur	2
Eethuis Aan 't Zand	Beverweertseweg 11	cafetaria / snackbar	1b
't Hart van Werkhoven	Beverweertseweg 11a	café en zalenverhuur	2

Inventarisatie horecabedrijven kern Werkhoven

De bestaande horecavestigingen zijn middels de bestemming 'Horeca' bestemd. Ter plaatse zijn horecabedrijven uit categorie 1 of 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten' toegestaan.

4.3.6 Sport

Ook het handhaven van de bestaande sportvoorzieningen en sportparken is een belangrijk uitgangspunt bij het actualiseren van het bestemmingsplan. Om deze reden is een bestemming 'Sport' opgenomen voor het sportpark 'Hoog Weerdenburg'. De bestaande voetbal- en tennisvereniging, de ijsbaan alsook de onlangs verplaatste paardrijvereniging 'De Veldruiters', maken hier deel van uit en zijn positief bestemd.

4.4 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In de kern Werkhoven speelt 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 bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 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.

4.4.1 Multifunctionele accommodatie

Aan de Achterdijk, ten noorden van het sportpark 'Hoog Weerdenburg' is in augustus 2011 een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) in gebruik genomen, waar onder andere de beide scholen uit het dorp onderdak vinden. Voor de MFA geldt een onherroepelijk bestemmingsplan, dat wordt overgenomen in het bestemmingsplan voor de kern Werkhoven.

4.4.2 Herontwikkeling Delteijklocatie

Na vertrek van de Delteijkschool naar de MFA wordt de locatie aan de Herenstraat herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Er is een plan gemaakt voor 23 woningen, bestaande uit 12 appartementen voor senioren en/of starters en 11 grondgebonden woningen. Voor de Delteijklocatie geldt een onherroepelijk bestemmingsplan uit 2010, waarbinnen verschillende woningtypologieën grotendeels specifiek zijn bestemd.

In het kader van de verdere planuitwerking is de initiatiefnemer gestart met woonworkshops. In deze workshops wordt gezamenlijk met aspirant-kopers een verdere uitwerking gemaakt van het stedenbouwkundigplan. Uit deze bijeenkomsten is gebleken dat het woningbouwprogramma aanvulling en bijstelling behoeft. Hiervoor is een tweetal herzieningen van het bestemmingsplan 'Delteijk' opgesteld.

Met het plan 'Delteijk, 1^e partiële herziening' wordt de bebouwingstypologie voor de beoogde nieuwbouw aan de Herenstraat verruimd. In het geldende plan 'Delteijk' zijn aan de Herenstraat uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen, met een volume van 600 m³, planologisch mogelijk gemaakt. Met deze herziening is het mogelijk om binnen het bouwvlak in plaats van twee aan eengebouwde woningen één vrijstaande woning te realiseren met een maximaal volume van 1.000 m³. De bouwhoogte blijft gelijk aan het plan 'Delteijk'.

Middels het plan 'Delteijk, 2^e partiële herziening' wordt de bebouwingstypologie voor het noord-oostelijk gelegen bouwvlak verruimd. In het vigerende plan zijn op deze kavels uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt. Met de 2^e herziening wordt het mogelijk gemaakt dit bouwvlak in te vullen met maximaal 6 aaneen gebouwde woningen.

Vanwege de specifieke bouwregels die in het bestemmingsplan 'Delteijk' (en de bijbehorende herzieningen) zijn opgenomen, in combinatie met het feit dat de plannen bezien vanuit de digitaliseringsverplichting actueel zijn, is er voor gekozen om deze plannen niet mee te nemen in het bestemmingsplan voor de kern Werkhoven. Uitzonering hierop vormt een kleine strook grond direct achter de woningen Otselaan 4 t/m 8 die wel deel uit maakt van het voorliggende bestemmingsplan. Deze gronden, als onderdeel van het (achter)pad bij de nieuwe woningen, hebben nu de bestemming 'Wonen' (was 'Verkeer'). Daarbij is tevens een afwijkende maximale bouwhoogte voor een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) opgenomen, afgestemd op de verleende bouwvergunning.

4.4.3 Herontwikkeling locatie De Werkhof

Na vertrek van de school De Werkhof naar de MFA wordt de locatie aan de Beverweersteweg herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Er is een plan

ontwikkeld voor 29 woningen. Voor deze locatie is een bestemmingsplan opgesteld dat op 13 oktober 2011 door de raad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan wordt overgenomen in het bestemmingsplan voor de kern Werkhoven.

4.4.4 Ontwikkeling landje van Kemp

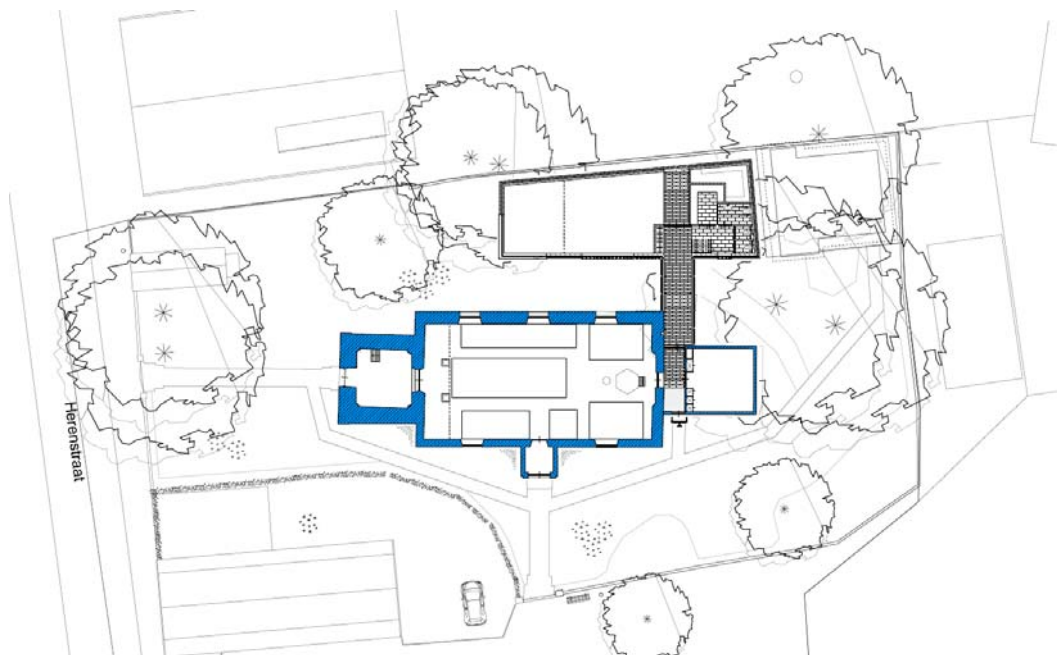
Voor het zogenaamde 'landje van Kemp' aan de Achterdijk is een plan ontwikkeld voor ca. 60 woningen. Omdat voor deze locatie in het bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven' uit 2002 reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is deze ontwikkeling wederom in het voorliggende bestemmingsplan voor de kern Werkhoven mogelijk gemaakt. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' aangegeven. De wijzigingsvoorwaarden in de bijbehorende regels zijn daarbij zoveel mogelijk afgestemd op de voorwaarden uit het geldende plan uit 2002.

4.4.5 Verplaatsing manege / de Veldruiters

In verband met de herontwikkeling van de locatie De Werkhof tot woningbouwlocatie, zijn de activiteiten van De Veldruiters (paardenvereniging) verplaatst naar het sportpark 'Hoog Weerdenburg'. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld dat op 13 oktober 2011 is vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan wordt overgenomen in het bestemmingsplan voor de kern Werkhoven.

4.4.6 Kerkelijk centrum bij Stevenskerk

De Nederlands-Hervormde gemeente in Werkhoven wil een kerkelijk centrum bouwen bij de Sint Stevenskerk op de Brink. De gemeente heeft, onder bepaalde voorwaarden, in principe ingestemd met deze ontwikkeling. Voor dit project is een apart bestemmingsplan in voorbereiding, dat als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.



*Afbeelding van de nieuwe situatie Sint Stevenskerk
(bron: Bestemmingsplan Sint Stevenskerk, voorontwerp 20 april 2012)*

Concreet betekent dit dat voor de gronden van de Sint Stevenskerk een zogenaamde 'witte vlek' in het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' is opgenomen en de nieuwe ontwikkeling dus buiten het voorliggende bestemmingsplan valt.

4.4.7 Plan Weerdenburg

Op de hoek van de Herenstraat en de Weerdenburgselaan ligt de locatie van het plan Weerdenburg. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld voor 15 woningen. Deze ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door een 'eigen' bestemmingsplan. De plannen hiervoor zijn momenteel nog niet voldoende uitgekristalliseerd. Dit betekent dat in het voorliggende bestemmingsplan vooreerst uitgegaan wordt van de bestaande situatie en de gronden ter plaatse als 'Agrarisch' zijn bestemd.

4.4.8 Twee ouderenwoningen nabij OLVH-kerk

De parochie van de Onze Lieve Vrouwe ten Hemelvaart kerk heeft een vooroverlegplan ingediend om een tweetal ouderenwoningen te mogen realiseren op het perceel gelegen aan de Prins Mauritslaan, tegenover de nummers 8 t/m 14 (even). Het gaat om een strook grond wat nu nog in gebruik is als moestuin. Het kerkgenootschap wil de opbrengsten inzetten voor het in standhouden van de parochiekerk.

Het plan gaat uit van de realisatie van twee ouderenwoningen in één bouwlaag met een kap, in combinatie met vier extra parkeerplaatsen. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken moet de bestemming worden gewijzigd van 'Maatschappelijke doeleinden' Mb (begraafplaats) en 'Groen' naar 'Wonen'.

Op 3 juli 2012 heeft het college besloten mee te willen werken aan de plannen van de parochie van de OLVH-kerk onder voorwaarde dat:

- er maximaal 2 ouderenwoningen worden gebouwd van maximaal één laag en een kap;
- deze woningen voldoen aan de welstandsnota;
- de markante boom in de parochietuin behouden blijft.

Ook dienen er diverse onderzoeken uitgevoerd te worden, voordat de wijziging meegenomen kan worden in het voorliggende bestemmingsplan voor de kern Werkhoven.

Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanwezige seniorenwoningen in de groenstrook aan de Ds. Herman Pollaan, die reeds in 1973 zijn gerealiseerd, een aanzet is gegeven voor een andere stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Met het voorliggende plan wordt deze structuurwijziging verder voltooid en in z'n totaliteit verbeterd.

De twee nieuw op te richten ouderenwoningen worden uitgevoerd in de vorm van een twee-aaneengebouwde woning, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Daarmee wordt aangesloten bij de reeds bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Gelijktijdig met de realisatie van de twee ouderenwoningen worden aan de Prins Mauritslaan vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Door deze zogenaamde haaksparkeerplaatsen zal de parkeerdruk aan de Prins Mauritslaan (tijdelijk) afnemen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken heeft het bestuur van de OLVH-kerk diverse onderzoeken (bodem, archeologie, ecologie) uit laten voeren. De resultaten en conclusies worden in het volgende hoofdstuk beschreven.

Ook zal met de initiatiefnemer afspraken worden gemaakt inzake het kostenverhaal en een realisatieovereenkomst worden opgesteld. Reden voor de gemeente om deze ontwikkeling al mee te nemen in de integrale planherzieningen voor het dorp Werkhoven.

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.

Het hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op de resultaten van de milieutoets die in het kader van dit bestemmingsplan door de Omgevingsdienst Regio Utrecht is opgesteld. Volledigheidshalve is dit 'Milieuadvies BP Werkhoven' (kenmerk: BUN1210.P001/ 112, 18 juli 2012) als bijlage 1 bij deze plantoelichting 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 Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Overigens is de Wgh recentelijk (1 juli 2012) gewijzigd. Een van de wijzigingen is dat voor de rijksinfrastructuur een nieuw normenstelsel is ingevoerd. Voor dit bestemmingsplan zal de wetswijziging geen consequenties hebben.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen en spoorwegen aanwezig.

Voorkeurswaarden en ontheffingswaarden

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 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 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)
N229	48 dB	63 dB (voor woningen binnen de bebouwde kom)	58 dB
		53 dB (voor woningen buiten de bebouwde kom)	53 dB

*Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden
Bron: Omgevingsdienst Utrecht*

Geluidsgevoelige objecten

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

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

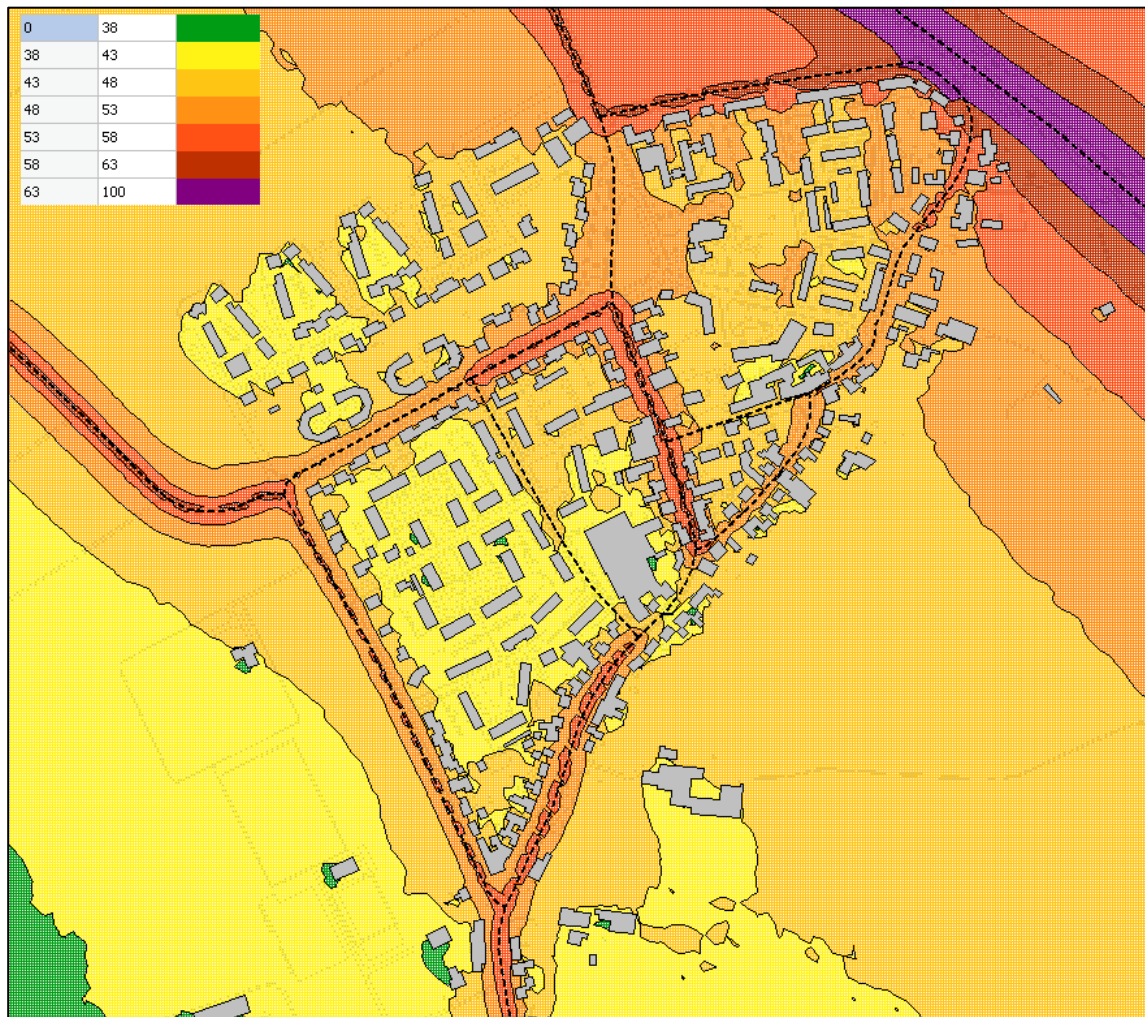
De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. De beleidsregel 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

De gehele kern Werkhoven is als 30 km/uur-gebied aangewezen. Dergelijke wegen hebben geen geluidszone.

Buiten het dorp, direct grenzend aan het plangebied, lopen diverse zoneplichtige wegen, zoals De Graaf van Lynden van Sandenburgweg (N229) en de Achterdijk. Deze wegen hebben een zone van 250 meter.

Ter voorbereiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft de Omgevingsdienst 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 1, Milieuvadvis BP Werkhoven, 18 juli 2012).



*Geluidsc contouren wegverkeer, gecumuleerd, inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh
(bron: Omgevingsdienst Utrecht)*

Afweging en conclusie

Uit bijgaande figuur blijkt dat vooral de N229 invloed heeft op het plangebied. Echter, 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 beoogde nieuwbouw van twee ouderenwoningen nabij de OLVH-kerk aan de Prins Mauritslaan vormt hierop een uitzondering.

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt ter plaatse gewijzigd in 'Wonen' waarbinnen twee nieuwe woningen zijn toegestaan.

Omdat de Prins Mauritslaan deel uitmaakt van een gebied waar een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/uur, en de planlocatie op meer dan 250 meter van De Graaf van Lynden van Sandenburgweg (N229) ligt, hoeft formeel niet getoetst te worden aan de Wgh.

Desalniettemin geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur wel aangetoond moet kunnen worden dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Daarbij worden de geluidseisen van het Bouwbesluit gehanteerd en mag het binnenniveau van de woningen niet meer dan 33 dB bedragen. Op grond van de bijgevoegde geluidsbelastingkaarten blijkt dat de betreffende locatie in een gebied ligt waar de gecumuleerde geluidscontour als gevolg van het wegverkeer tussen de 48 en 53 dB bedraagt. Omdat volgens het Bouwbesluit een gevel een minimale geluidsreductie van 20 dB dient te hebben, wordt daarmee voldaan aan de gestelde maximale binnenwaarde van maximaal 33 dB. Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw van twee ouderenwoningen aangezien voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat. Nader geluidsonderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

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-uurgemiddelde	2011	50	35

Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof (bron: Omgevingsdienst Utrecht)

De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uurgemiddelde 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.

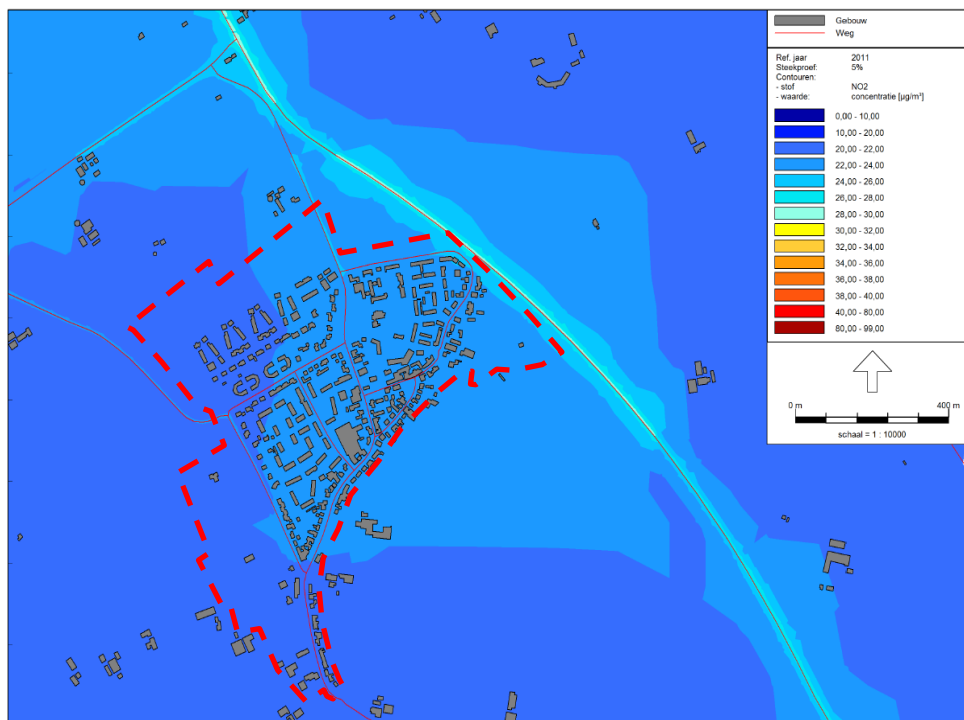
Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, 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 m² 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 Omgevingsdienst 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

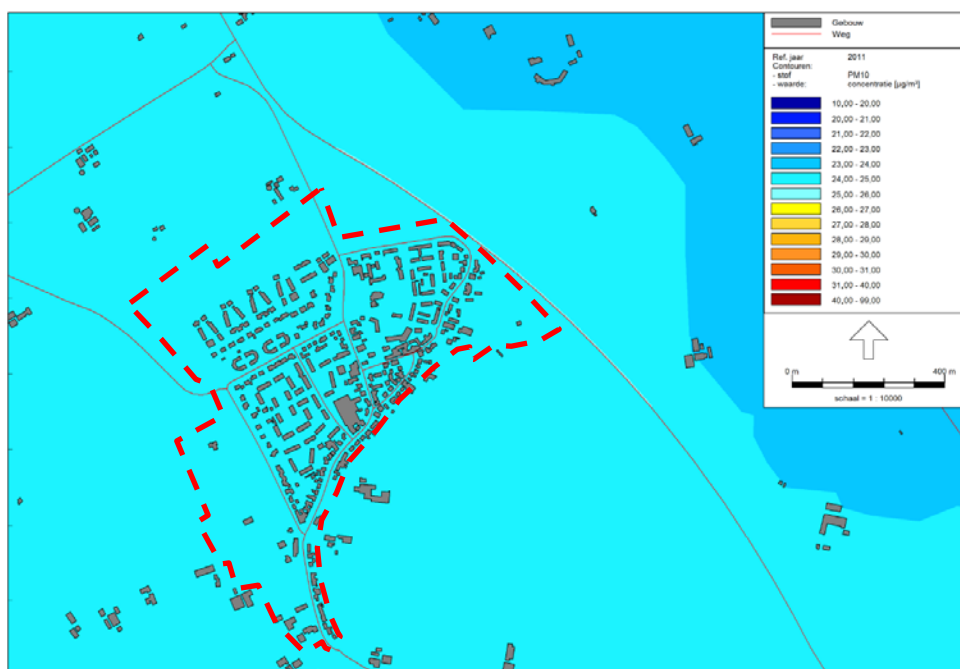


Uitsnede luchtkwaliteitskaart: concentratie stikstofdioxide (NO_2)
(bron: Omgevingsdienst Utrecht)

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 maximaal 30 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 maximaal 25 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.



Uitsnede luchtkwaliteitskaart: concentraties fijn stof (PM₁₀)
(bron: Omgevingsdienst Utrecht)

Conclusie

Binnen het plangebied van de kern Werkhoven liggen 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 benaderd. Dit betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Er 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, 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 in 2013 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.

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.

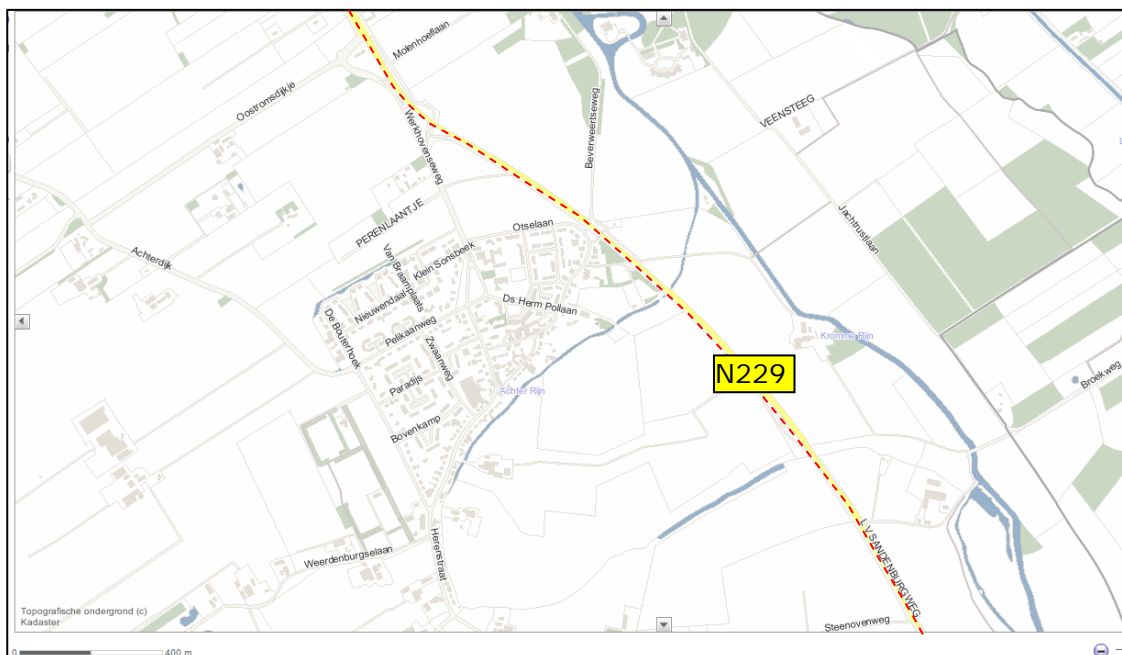
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

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 Omgevingsdienst 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 binnen het plangebied geen risicobedrijven, transportroutes of buisleidingen aanwezig zijn, waarvan de veiligheidscontouren het plangebied beïnvloeden. Buiten het plangebied is alleen de provinciale weg N229 van belang omdat over deze weg gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Risicokaart dorp Werkhoven (bron: Omgevingsdienst Utrecht)

De risico's van deze bron, alsook andere risicobronnen, worden hieronder nader toegelicht.

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten westen van het plangebied ligt de provinciale weg N229. Deze route is in het raadsbesluit van 20 september 2007 aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, waarvoor geen ontheffing vereist is. De omvang en frequentie van dit vervoer is zodanig gering, dat dit niet leidt tot een plaatsgebonden risico waarvan de contouren zich buiten de rijbaan uitstrekken. Voor zover (locaal) sprake kan zijn van een groepsrisico, is dat verwaarloosbaar klein. Dit betekent dat het groepsrisico zodanig klein is, dat het niet verantwoord hoeft te worden.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve veiligheidszones het plangebied kunnen beïnvloeden. 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. In de bijlage van het advies van de Omgevingsdienst Utrecht is een kaartuitsnede van het Antenneregister opgenomen, die de ligging van de aanwezige zendmasten toont.

Conclusie

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N229 veroorzaakte groepsrisico is verwaarloosbaar. Een verantwoording van dat groepsrisico is daarom niet vereist.

Er zijn ook geen belemmerende factoren voor het aspect elektromagnetische straling.

Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

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. Voor een conserverend bestemmingsplan geldt dat er geen directe aanleiding is om onderzoek naar de bodemkwaliteit uit te voeren. In deze paragraaf is de bestaande situatie in beeld gebracht.

Voor locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Mocht er een verontreiniging zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bodem geschikt kan worden gemaakt. In het bestemmingsplan dient dan aangegeven te worden dat de oplossing om de verontreiniging aan te pakken (milieu)technisch en financieel haalbaar is.

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 Omgevingsdienst 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. Voor deze locaties geldt dat de aangetoonde verontreiniging niet ernstig is. Ook komen er diverse Wbb-locaties voor waar het bodemonderzoek en/of –sanering nog niet is afgerond.

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 advies van de Omgevingsdienst Utrecht.

5.5.3 Bodemonderzoek nieuwbouw OLVH-kerk

In het kader van de beoogde nieuwbouw van twee ouderenwoningen nabij de OLVH-kerk aan de Prins Mauritslaan is door Van der Poel Milieu bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Volledigheidshalve is de rapportage van dit onderzoek als bijlage 2 van de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV).

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is naar voren gekomen dat de grond en het grondwater licht verontreinigd is.

De gemeten overschrijdingen zijn echter dusdanig dat de aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Geadviseerd om eventueel vrijkomende grond binnen het eigen terrein te verwerken.

Het betreffende bodemonderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht. De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen op het uitgevoerde bodemonderzoek.

Wel wordt door de Omgevingsdienst aangegeven dat als de grond van het terrein wordt afgevoerd het in beginsel elders in de regio kan worden toegepast in gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit op basis van de Regionale Bodemkwaliteitskaart (2012). De eigenaar van het perceel waar de grond wordt toegepast, moet in dat geval minimaal 5 werkdagen van tevoren een melding doen bij het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl

Als geen gebruik wordt gemaakt van de bovenstaande mogelijkheden moet de vrijkomende grond worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De ontdoener van de grond dient op aanvraag de afleverbonnen van de verwerkingsinrichting te tonen.

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 Werkhoven is de Achter Rijn (een zijtak van de Kromme Rijn en aangewezen als primaire watergang) en de waterloop ten noorden van de woningen aan de Nieuwendaal en ten westen van de woningen aan De Bouterhoek (tertiaire watergang) als 'Water' bestemd. Deze vervullen een belangrijke functie voor de waterhuishouding in de omgeving.



Aslijn Watervlak Nat

-  Primair Leggervak
-  Secundair Leggervak
-  Tertiair Leggervak

Indicatief Kunstwerk



Sluis



Stuw



Sifon



Overlaat



Inlaat



Gemaal



Dam



Duiker

Uitsnede legger Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Naast dat de Achter Rijn vanuit waterhuishoudkundig oogpunt van belang is, heeft de waterloop ook een belangrijke ecologische functie. De Achter Rijn met bijbehorende oeverzones is in dit kader aangewezen als een belangrijke natte ecologische verbindingzone. Doel is om de natuurvriendelijke oevers te behouden, te versterken, danwel mogelijk te maken. In samenwerking met de provincie Utrecht en het HDSR is in dit kader een inrichtingsbeeld gemaakt, zie hiervoor ook paragraaf 4.2.2.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied noch grondwaterbeschermingsgebied.

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 geïnfilteerd 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.

Beoogde nieuwbouw nabij de OLVH-kerk

Zoals genoemd is het bestuur van de OLVH-kerk voornemens om twee ouderenwoningen aan de Prins Mauritslaan op te richten.

De planlocatie is ca. 700 m² groot, waarbinnen een twee-aaneengebouwde woning wordt opgericht (met bijbehorende aan- en bijgebouwen) en vier parkeerplaatsen worden aangelegd. De overige delen van het plangebied worden ingericht als tuin. Daarmee heeft de beoogde ontwikkeling geen significante toename aan verhard oppervlak tot gevolg en past binnen de compensatieregels van het HDSR (<500 m² voor binnenstedelijke gebieden). Met andere woorden, watercompensatie kan achterwege blijven.

Bij de nieuwe ontwikkeling is een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en afvalwater het uitgangspunt. Hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem. 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 dient afgevoerd te worden via het vuilwaterriool (onderdeel van een gescheiden systeem).

5.7 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermd- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
2. Beschermd- en Staatsnatuurmonumenten;
3. Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang in het kader van de gebiedsbescherming. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. Vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
2. Verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
3. Verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

5.7.2 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

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).

5.7.3 Relatie met het plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Wel is de waterloop de Achter 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", zie ook paragraaf 4.2.2.

Ook 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.

De woningbouwontwikkeling ten westen van de Achterdijk ('Landje van Kemp'), die middels een wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen, vormt hierop een uitzondering. Om van deze mogelijkheid gebruik te maken zal echter nog een planologische procedure moeten worden doorlopen, waaraan ook diverse voorwaarden verbonden zijn. Een van de voorwaarden is een nog uit te voeren flora- en faunaonderzoek. Met andere woorden, de eventuele gevolgen van deze nieuwe ontwikkeling op de flora en fauna worden bij het opstellen van het wijzigingsplan in beeld gebracht.

Individuele ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan worden in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst. Bij eventuele

verstoring van soorten moet worden gezien op welke wijze deze kunnen worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd om het project uit te kunnen voeren.

Natuuronderzoek nieuwbouw nabij de OLVH-kerk

In het kader van de beoogde nieuwbouw van twee ouderenwoningen nabij de OLVH-kerk aan de Prins Mauritslaan is een specifiek natuurwaardenonderzoek verricht, 'Quickscan natuur Mauritslaan Werkhoven' (Zoon Ecologie, 15 november 2012). Ook dit onderzoek is in z'n geheel als bijlage (nr. 3) bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de EHS liggen op ruime afstand van het plangebied. Het plan heeft geen effecten op beschermde gebieden.

Beschermde soorten

Het plangebied is van belang voor lichtbeschermde diersoorten en niet-jaarrond beschermde broedvogels. Er is een beperkt belang als voedselgebied voor vleermuizen.

De parochietuin wordt ter plaatse omgezet in woningen met tuin. De hagen die verdwijnen worden vervangen door nieuwe tuinbeplanting. Daardoor zal het aantal mogelijke verblijfplaatsen van dieren ongeveer gelijk blijven. Het duurzaam voortbestaan van de broedvogels, amfibieën en zoogdieren die in het gebied en directe omgeving zijn aangetroffen, komt niet in gevaar. Voor vleermuizen die in gebouwen hun verblijfplaats hebben, zal het aantal mogelijke verblijfplaatsen toenemen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan geen effect heeft op de beschermde soorten, onder voorwaarde dat de bestaande hagen tijdens de broedtijd van vogels behouden blijven.

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 beschermde soorten (tabel 1) geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de broedvogels in de hagen is tijdens het broeden geen ontheffing mogelijk bij een ruimtelijke ingreep. Na het broeden mogen de nesten zonder ontheffing verwijderd worden.

Ook blijft voor alle soorten de zorgplicht (ex. art. 2 Flora – en faunawet) van toepassing. Dit houdt in dat de ingreep op zodanige wijze dient plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt.

Het betreffende natuuronderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht. De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen op het uitgevoerd.

5.8 Archeologie

5.8.1 *Beleid en regelgeving*

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Bunnik een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Deze is door de gemeenteraad op 13 oktober 2011 vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische monumenten en verwachtingszones aangegeven die de basis vormen 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 "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.

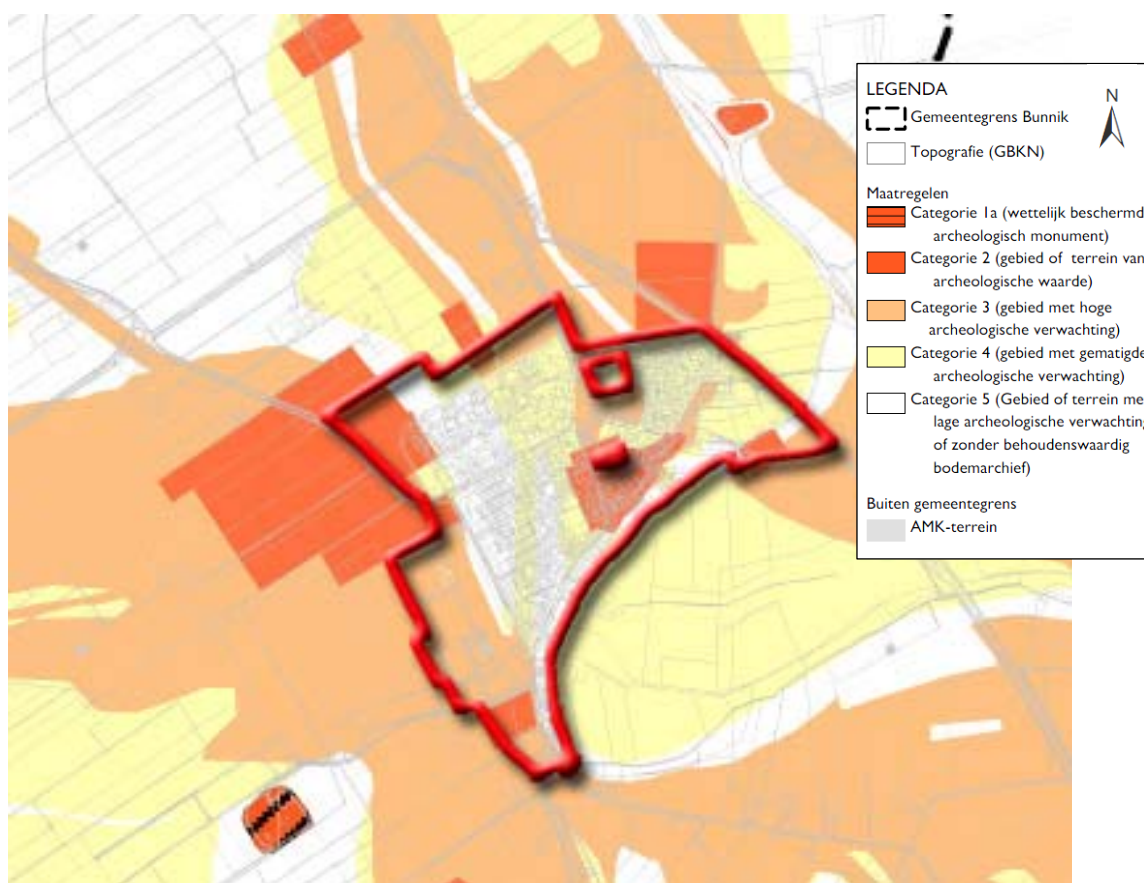
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van de vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

5.8.2 *Relatie met het plangebied*

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat er zeven terreinen met een archeologische

waarde geheel of gedeeltelijk binnen de kern van Werkhoven liggen, namelijk:

1. De historische dorpskern van Werkhoven rondom de Brink (terrein van hoge archeologische waarde, monumentnummer 12.147);
2. Het terrein Achter Rijn, nabij de locatie 'Werkhof', waar resten uit de late middeleeuwen aanwezig zijn (terrein van hoge archeologische waarde, monumentnummer 3557);
3. Het terrein Herenstraat/Weerdenburgselaan waar resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd aanwezig zijn (terrein van hoge archeologische waarde, monumentnummer 3603);
4. Het terrein ten zuidwesten van de Achterdijk, de Klaproos, waar resten uit de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen aanwezig zijn (terrein van zeer hoge archeologische waarde, monumentnummer 3559);
5. Het terrein ten noordoosten van de Achterdijk, Heederenshoeve, waar resten uit de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen aanwezig zijn (terrein van zeer hoge archeologische waarde, monumentnummer 3584);
6. Het terrein Werkhovenseweg, Klein Sonsbeek (nabij de Kerklaan), waar resten uit de ijzertijd tot en met de Romeinse tijd aanwezig zijn (terrein van hoge archeologische waarde, monumentnummer 9006);
7. Het terrein Graaf van Lynden van Sandenburgweg/Beverweertseweg, waar resten uit de late middeleeuwen aanwezig zijn (terrein van hoge archeologische waarde, monumentnummer 11.273).



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

Meer ten noorden van de historische dorpskern, nabij de RK-kerk en de Herenstraat/Werkhovenseweg alsook de Beverweertseweg, zijn gebieden aangewezen met een hoge archeologische verwachting. Deze zijn vooral gebaseerd op het voorkomen van de Werkhovense en Kromme Rijn stroomgordel in de ondergrond. Stroomgordelafzettingen vormden vanaf de prehistorie een aantrekkelijke bewoningslocatie omdat zij hoog en droog in een overwegend nat landschap lagen. Ook het mogelijke tracé van de Romeinse rijksweg, limes, heeft een hoge archeologische verwachting. Gebieden die door hun ligging verder van de rivier af liggen, vanwege verspoeling door de rivier of omdat er weinig aanwijzingen voor bewoning in de vorm van archeologische vondsten bekend zijn, zijn aangeduid als terreinen met een "gematigde archeologische verwachting". Het overige deel van de dorpskern van Werkhoven heeft een lage archeologische verwachting. Dit zijn delen waar al archeologisch onderzoek plaatsgevonden heeft of waar de bodem al verstoord is door nieuwbouw, diepe ontgrondingen of door erosie door de Kromme Rijn. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het plangebied geen wettelijk beschermde archeologische monumenten aanwezig zijn.

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).

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.

Archeologisch onderzoek nieuwbouw nabij de OLVH-kerk

In het kader van de beoogde ontwikkeling aan de Prins Mauritslaan, twee nieuwe ouderenwoningen nabij de OLVH-kerk, is een archeologisch onderzoek opgesteld.

Dit rapport, 'Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek, Prins Mauritslaan, Werkhoven (ArcheoPro, 12 november 2012), is volledigshalve als bijlage 4 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies worden in onderstaande weergegeven.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de bronstijd tot en met de middeleeuwen. Voor resten uit de nieuwe tijd

geldt in verband met de ligging van het plangebied buiten de historische bebouwing van Werkhoven in een zone die in gebruik was als boomgaard en (moes)tuin, een middelhoge verwachting.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied zes boringen uitgevoerd.

Gezien de ingrijpende bodemverstoring in het verleden en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot archeologisch vervolgonderzoek. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

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

Beschermd dorpsgezicht Werkhoven

Van de drie dorpen binnen de gemeente Bunnik is de oude kern van Werkhoven cultuurhistorisch gezien het meest intact. In 1969 is de Brink en het gebied daaromheen dan ook aangewezen door het rijk als beschermd dorpsgezicht. De aanwijzing omvat de Brink, de Herenstraat vanaf nummer 25 t/m nummer 29 en vanaf nummer 22 t/m nummer 26, de Rode Haan en een gedeelte van de Beverweertseweg met de bijbehorende bebouwing.

Een groot deel van de bebouwing rondom de Brink is authentiek. De verschillende gebouwen zijn daardoor op zichzelf al waardevol. De waarde van het dorpsgezicht wordt voornamelijk bepaald door het ensemble, waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte een grote rol speelt. Het is van belang om dit ensemble te beschermen. Het betreft de volgende elementen:

Beeldbepalende bebouwing

- de situering
- de maatvoering
- de kleurstelling
- kapvorm en nokrichting

Openbare ruimte

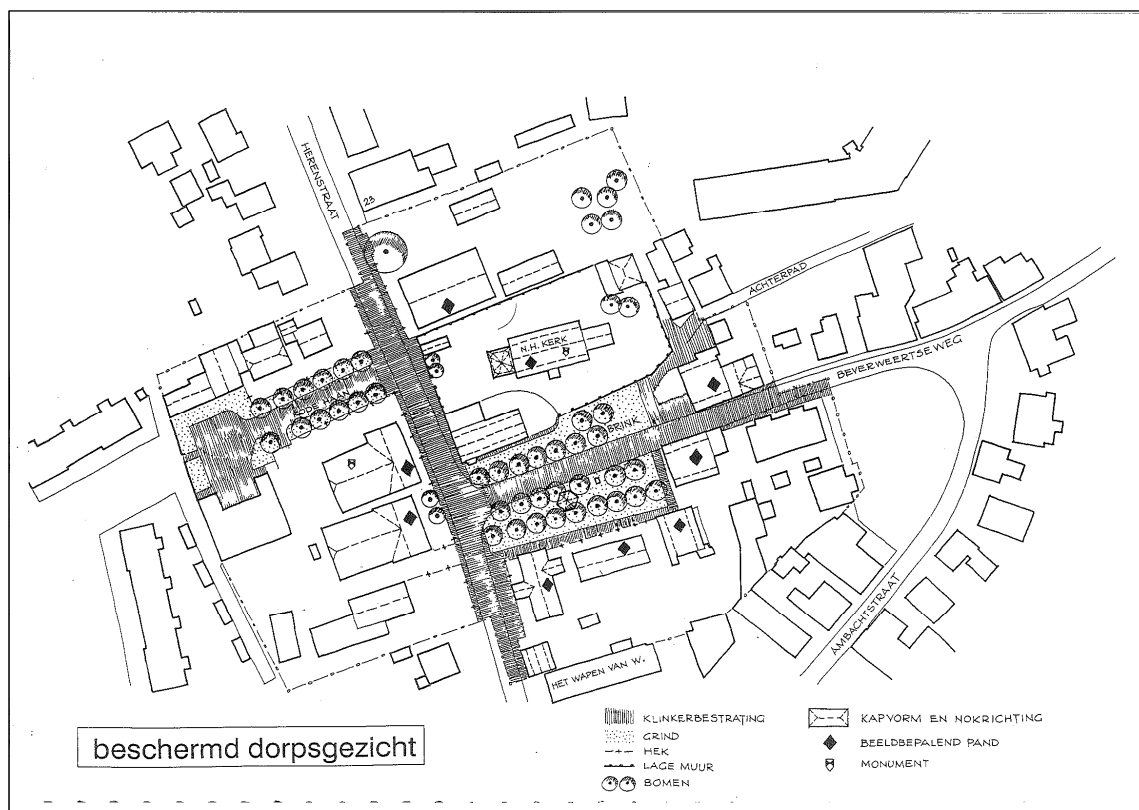
- beeldbepalende muurtjes en hekken
- verharding (klinkers en grind)
- bomen

In bijgaande figuur (volgende bladzijde) zijn de elementen aangegeven die gezamenlijk het dorpsgezicht bepalen dat beschermd moet worden. De drager van het beschermd dorpsgezicht is de Brink, met daarop een groot aantal hoogopgaande bomen, een muziektent en een originele waterpomp.

Ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Het behoud van de ruimtelijke structuren, van de beeldkwaliteit van de bebouwing in en aan de openbare ruimte en van de belangrijke groene open ruimtes, staat hiermee voorop.

In dit verband wordt ten aanzien van het bouwen een bouwverbod gesteld. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken als de bescherming van het beschermde dorpsgezicht voldoende is gewaarborgd. Hiervoor wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

Daarnaast geldt er een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.



Beschermd dorpsgezicht Werkhoven

Monumenten

In het plangebied van de kern Werkhoven hebben een aantal panden de status van rijksmonument of gemeentelijk monument.

De rijksmonumenten in de kern Werkhoven zijn:

- Brink 5 (Nederlandse hervormde kerk)
- Herenstraat 24 (voormalige boerderij)
- Beverweertseweg 22 (voormalige boerderij)

De gemeentelijke monumenten in de kern Werkhoven zijn:

- Ambachtstraat 36 / Beverweertseweg 4
- Beverweertseweg 10
- Beverweertseweg 14
- Brink (dorpomp en muziektent)
- Brink bij 5 (arrestantenlokaal en lijkbaarhuisje)
- Herenstraat 2
- Herenstraat 9-11
- Herenstraat 13
- Herenstraat 15-21
- Herenstraat 25

De monumenten zijn zogenaamde waardeevaste 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 beschermd dorpsgezicht, rijks- of gemeentelijk monument zijn in het plangebied ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen, structuren en gebieden aanwezig. Hieronder vallen in ieder geval 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 het beschermd 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) bedrijven in het voorliggende bestemmingsplan zijn middels diverse bestemmingen bestemd. Op een enkele uitzondering na zijn de bedrijven binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Bedrijf' gebracht. 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. Daarbij is nagegaan of de milieucategorieën van de geïnventariseerde bedrijven overeenkomen met het vigerende bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Gemengd' en 'Bedrijf' is in verband met de ligging nabij woningen en woongebieden maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. De plansystematiek is zodanig opgesteld dat binnen de desbetreffende bestemming 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. Daar waar reeds bedrijvigheid met een hogere categorie aanwezig is, is deze specifiek aangeduid ('specifieke vorm van bedrijf –bedrijf'). Het gaat daarbij om bedrijvigheid aan de Ambachtstraat 18 (installatiebedrijf), Herenstraat 44 (agrarisch loonbedrijf), Herenstraat 137 (transportbedrijf) en Weerdenburgselaan 2 (landbouw mechanisatiebedrijf). Ter plaatse van een dergelijke aanduiding is alleen dat specifieke bedrijf toegestaan of een bedrijf met een lagere milieucategorie. Als het bedrijf stopt mag uitsluitend 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 woningbouwontwikkeling 'Werkhof') 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 geldt dan ook geen m.e.r.-beoordelingsprocedure 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 Werkhoven 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 aan 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, 2012), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

De analoge verbeelding bestaat uit 2 deelbladen (inclusief legenda) en is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.4 Toelichting op de artikelen

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is aangesloten op de 'Bunnikse standaard' zoals deze ook gehanteerd is voor de bestemmingsplannen 'Dorp Bunnik 2012' en 'Dorp Odijk 2012'. Door het gebruik van één standaard binnen de gemeente Bunnik voor de zogenaamde 'dorpenplannen' ontstaat er uniformiteit.

Ondanks het toepassen van een standaard regeling komen in elk bestemmingsplan situaties voor welke een nadere juridische regeling behoeven. Ook in dit bestemmingsplan komt dit voor.

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 de 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 Herenstraat nr. 94. De agrarische bestemming is daarbij wel zoveel mogelijk afgestemd op de bestemming 'Agrarisch' zoals die geldt voor het aangrenzende buitengebied.

Concreet betekent dit dat binnen deze bestemming grondgebonden agrarische bedrijvigheid is toegestaan, evenals extensieve openluchtrecreatie (zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen), standplaatsen voor kampeermiddelen en detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten. Ook bijbehorende voorzieningen zoals afschermdende en andere groenvoorzieningen, perceelssluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen zijn toegestaan.

Het bouwvlak is 'op maat' bestemd, waarbij de omvang, vorm en ligging zijn afgestemd op de bestaande situatie. Binnen het agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

De regels bevatten een mogelijkheid voor aanpassing en vergroting van het bouwvlak door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Nieuwvestiging of splitsing van bouwvlakken behoort niet tot de mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een brede afweging en kan eventueel via een aparte planologische procedure worden gerealiseerd.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk, in die zin dat het bevoegd gezag (veelal burgemeester en wethouders) door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels en nevenactiviteiten kan toestaan. Voor deze nevenactiviteiten dienen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt, afhankelijk van het type gebruik. In de regels is dit nader uitgewerkt. Parkeren moet daarbij op eigen erf worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Voor de realisering van bestemmingen dienen de gemeentelijke parkeernormen als uitgangspunt.

Ook de specifieke gebruiksregels zijn ontleend aan en afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

In deze bestemming is de vestiging van het agrarische bedrijf aan de Werkhovenseweg 15a mogelijk gemaakt en de bouw van een schuur zonder bedrijfswoning bij de locatie Werkhof. In het bouwvlak van 1 ha kunnen de opstallen worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen mogelijk. De regeling is ontleend aan en afgestemd op het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Bunnik.

Artikel 5 Bedrijf

Verspreid over het dorp is een aantal bedrijven aanwezig, voornamelijk gelegen langs de (oude) doorgaande wegen, waarvoor de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen.

Omdat de bedrijven allen binnen of nabij bestaand woongebied 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. Het gaat daarbij om bedrijvigheid aan de Ambachtstraat 18 (installatiebedrijf), Herenstraat 44 (agrarisch loonbedrijf), Herenstraat 137 (transportbedrijf) en Weerdenburgselaan 2 (landbouw mechanisatiebedrijf). Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel of als deze specifiek is aangeduid. Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid. Het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning aan een bedrijf is niet mogelijk.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander bebouwingspercentage is aangegeven.

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.

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 dienen immers vooral plaats te vinden ter plaatse van de gemengde- 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 6 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is een vertaalslag van de bestemming 'Gemengde doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Dorpen-Werkhoven' uit 2002 en is in hoofdzaak gebruikt voor het gebied rondom de Brink, Herenstraat en Beverweertseweg. Desalniettemin komt ook een aantal verspreid liggende gemengde bestemmingen voor.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn op de begane grond diverse functies toegestaan, zoals lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en wonen, alsmede bijbehorende werkplaatsen, magazijnen, ateliers en bergingen.

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 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.

Artikel 7 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor groengebieden/zones en plantsoenen in de kern Werkhoven, 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. Voor speeltoestellen is een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is bovendien de instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke waarden voorzien. Het gaat hier om de gronden gelegen aan de Achterdijk (grenzend aan het sportpark en het buitengebied) en nabij de Kerklaan.

Artikel 8 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 beoogd 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.

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.

Artikel 9 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.

Bovendien zijn er binnen diverse geldende bestemmingsplannen nadere aanduidingen opgenomen om specifieke functies mogelijk te maken, zoals

'recreatie' bij het MFA en 'kantoor' bij de RK-kerk. Ook deze zijn één op één overgenomen.

Ditzelfde geldt voor de bestaande bedrijfswoningen, ook deze 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 10 Sport

De bestemming 'Sport' is opgenomen voor het sportpark 'Hoog Weerdenburg'. De bestaande voetbal- en tennisvereniging, de ijsbaan alsook de onlangs verplaatste paardrijvereniging 'De Veldruiters' met bijbehorende buitenrijbaan, maken hier deel van uit. Laatste is met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardrijvereniging' weergegeven en daarmee positief bestemd.

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. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het oprichten van een binnenrijbaan niet is toegestaan.

Artikel 11 Tuin

De bestemming 'Tuin' is in de regel opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Ook komt deze voor op andere 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.

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 12 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie alsook woonstraten, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden krijgen de bestemming 'Verkeer'. Het behoud van de bermen met laanbeplanting en bestaande greppels/sloten langs wegen is ook mogelijk doordat de gronden ook bestemd zijn voor bermen en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging. In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Garageboxen vormen hierop een uitzondering. Deze 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 12.4.2) opgesteld.

Artikel 13 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de reeds aanwezige watergangen, te weten de Achter Rijn en een waterloop ten noorden van de woningen aan de Ruijgropplaats / Zuster Gertrudisplaats / Van Braamplaats / Nieuwendaal, alsook ten westen van de woningen aan De Bouterhoek. 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 14 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. 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 Werkhoven (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.

Goothoogte / bouwhoogte

In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale 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 de oppervlakte van dat bouwperceel toegestaan tot een maximum van 70 m².

Specifiek voor de woningen aan De Bouterhoek is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wonen plus' opgenomen. Deze regeling komt voort uit het bestemmingsplan 'Dorpen-Werkhoven' (2002) en bepaalt dat specifiek ten behoeve van bedrijfsactiviteiten per hoofdgebouw maximaal 400 m² gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

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.

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 15 Wonen-Gestapeld

Voor de gestapelde woningen (appartementen) wordt in de gemeente Bunnik een afzonderlijke bestemming gehanteerd, 'Wonen-Gestapeld'.

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. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vormt hierop een uitzondering. Het aantal gestapelde woningen mag in een dergelijke situatie niet meer bedragen dan is aangeduid.

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.

Ook een gestapelde woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis.

Artikel 16 Leiding

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande rioolpersleidingen en effluentleidingen (water).

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

Artikel 17 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 18 Waarde – Archeologie -3

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor gebieden met hoge verwachtingswaarde. Ook hiervoor geldt een onderzoekspllicht / 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 19 Waarde – Archeologie -4

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

Artikel 20 Waarde – Cultuurhistorie

Het voorliggend bestemmingsplan biedt bescherming aan het beschermd dorpsgezicht van de Brink en omgeving middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is aangegeven op de verbeelding en is afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorpen-Werkhoven' (2002).

Doel van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij eventuele ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt het behoud van de ruimtelijke structuren, van de beeldkwaliteit van de bebouwing in en aan de openbare ruimte en van de belangrijke groene open ruimtes. De bescherming zal plaatsvinden door middel van bouwplantoetsing en de inrichting van de openbare ruimte.

In dit verband wordt ten aanzien van het bouwen een bouwverbod gesteld. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken als de bescherming van het beschermde dorpsgezicht voldoende is gewaarborgd. Hiervoor wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de monumentencommissie. Daarnaast geldt er een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Artikel 21 Waarde – Ecologie

Langs een deel van de Achter 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 Achter Rijn.

Artikel 22 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een standaard bepaling opgenomen welke in dit bestemmingsplan is overgenomen. Met de anti-dubbelregelbepaling wordt voorkomen dat gronden meerdere keren als berekeningsgrondslag voor bebouwingsbepalingen en afwijkmogelijkheden worden gehanteerd. Deze regeling geldt uitsluitend voor deze planperiode.

Artikel 23 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn onderverdeeld in drie regelingen. Een regeling voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Deze regeling behoeft geen nadere toelichting. Als laatste is een regeling voor parkeervoorzieningen opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Indien elders voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid kan hiervan worden afgeweken.

Artikel 24 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.

Binnen dit artikel wordt bovendien expliciet aangegeven dat de gronden gebruikt mogen worden voor incidentele standplaatsen.

Artikel 25 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 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen ter bescherming van de functie van de molen als werktuig. Ter plaatse van deze aanduiding wordt bepaald wat de maximale bouwhoogte van bouwwerken mag bedragen. Het bevoegd gezag kan hier, onder voorwaarden, van afwijken.

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 26 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 27 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 aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Zo is ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (onder diverse voorwaarden) de woningbouwontwikkeling 'Landje van Kemp' mogelijk. De wijzigingsvoorwaarden zijn daarbij zoveel mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven' uit 2002.

Voor de bedrijfslocatie aan de Ambachtstraat 24 is de mogelijkheid geboden om de gronden te wijzigen naar Wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' kunnen de bestaande gebouwen zodanig worden verbouwd zodat maximaal twee vrijstaande woningen zijn toegestaan. Ook hiervoor gelden diverse ruimtelijke en milieutechnische voorwaarden.

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 28 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 29 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 Werkhoven 2012 heeft van 31 januari tot en met 13 maart 2014 (6 weken) ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Op 14 februari 2013 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan. In totaal hebben twaalf insprekers een reactie ingediend.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de maanden februari en maart 2013 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. In totaal hebben vijf overlegpartners gereageerd.

In de aparte nota 'Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties behorend bij het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012' zijn de inspraakreacties en de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Naar aanleiding van de ingediende reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

De nota is als bijlage 5 bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 31 mei 2013 tot en met 11 juli 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft negen zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012') als bijlage 6 bij deze plantoelichting opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.