

GEMEENTE BUNNIK

BESTEMMINGSPLAN

Provincialeweg 32a Bunnik

Opdrachtnummer : 99.263
ID-nummer : NL.IMRO.0312.bpBNKprovincwg32a-va01
Datum : januari 2015
Versie : 07
Auteurs : mRO bv
Vastgesteld d.d. : 26 maart 2015 – nr. 15-014

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4	Opzet van de toelichting.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	9
2.2	Beschrijving Provincialeweg / hoek Camminghalaan en J.F. Kennedylaan	10
2.3	Verkeer en groen	12
3	BELEIDSKADER.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid.....	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	PLANBESCHRIJVING.....	27
4.1	Uitgangspunten.....	27
4.2	Het initiatief.....	28
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	35
5.1	Geluid.....	35
5.2	Bodem	36
5.3	Luchtkwaliteit	37
5.4	Externe veiligheid.....	39
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	41
5.6	Water	41
5.7	Ecologie	46
5.8	Archeologie	49
5.9	Cultuurhistorie	52
5.10	Duurzaamheid	52
6	JURIDISCHE ASPECTEN	55
6.1	Algemeen	55
6.2	Opbouw regels en verbeelding	56
6.3	Toelichting op de artikelen.....	56
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	61
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	63
8.1	Overleg omwonenden en andere belangstellenden.....	63
8.2	Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners	63
8.3	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	63

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek sloop kerkgebouw en nieuwbouw woningen, Provincialeweg 32a te Bunnik, Van Dijk geo- en milieutechniek b.v. (18 december 2013);
2. Archeologisch onderzoek Provincialeweg 32a Bunnik, ArcheoPro (16 mei 2014).
3. Akoestisch Onderzoek naar de geluidbelasting op en de geluidwering van de gevels van de nieuw te realiseren appartementen aan de Provinciale weg 32a 3981 AP Bunnik', het GeluidBuro, 27 oktober 2014.
4. Quickscan Natuur, Zoon Ecologie, 30 oktober 2014;
5. Nota van Zienswijzen, januari 2015.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De protestantse kerkgemeenschap Bunnik heeft besloten om de kerk 'De Gaarde', gelegen aan de Provincialeweg 32a, af te stoten en te gaan "kerken" in de oude dorpskerk van Bunnik. In dit kader zijn er plannen opgesteld om een nieuw kerkelijk centrum te bouwen bij de oude dorpskerk aan het Kerkpad. In het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is deze bouwmogelijkheid planologisch vastgelegd.

In het verlengde hiervan heeft op 3 november 2013 de laatste kerkdienst plaatsgevonden, waarna het terrein aan de Provincialeweg 32a beschikbaar is gekomen voor herontwikkeling.

Vervolgens is op initiatief van Nero Projectontwikkeling Bunnik b.v. door Architectenbureau Dinant een plan opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie. De ontwikkeling betreft de sloop van de huidige bebouwing en het oprichten van een nieuw gebouw dat ruimte biedt aan maximaal 25 seniorenappartementen, in combinatie met een ondergrondse parkeervoorziening.

Dit zogenaamde vooroverlegplan is op 18 maart 2014 in het college van burgemeester en wethouders behandeld waarna (onder voorwaarden) is besloten om medewerking te verlenen aan het plan.

De beoogde herontwikkeling van het terrein past echter niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan 'Provincialeweg 32a Bunnik' dient ertoe het gemeentebestuur van Bunnik, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de realisering van een nieuw appartementengebouw met bijbehorende voorzieningen op het terrein waar op dit moment nog het kerkgebouw 'De Gaarde' gevestigd is.

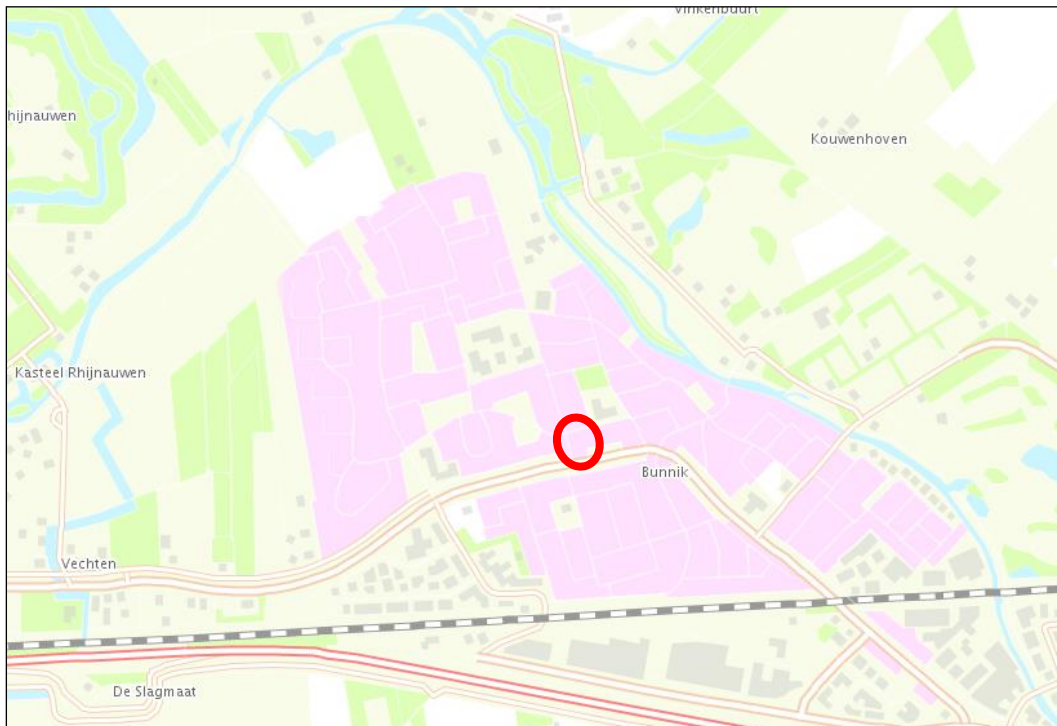
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het kerkgebouw 'De Gaarde' met bijbehorende voorzieningen ligt aan de Provincialeweg 32a, op de hoek met de Camminghalaan. Het plangebied ligt op korte afstand van het centrumgebied van de kern Bunnik dat ten oosten van het gebied is gesitueerd.

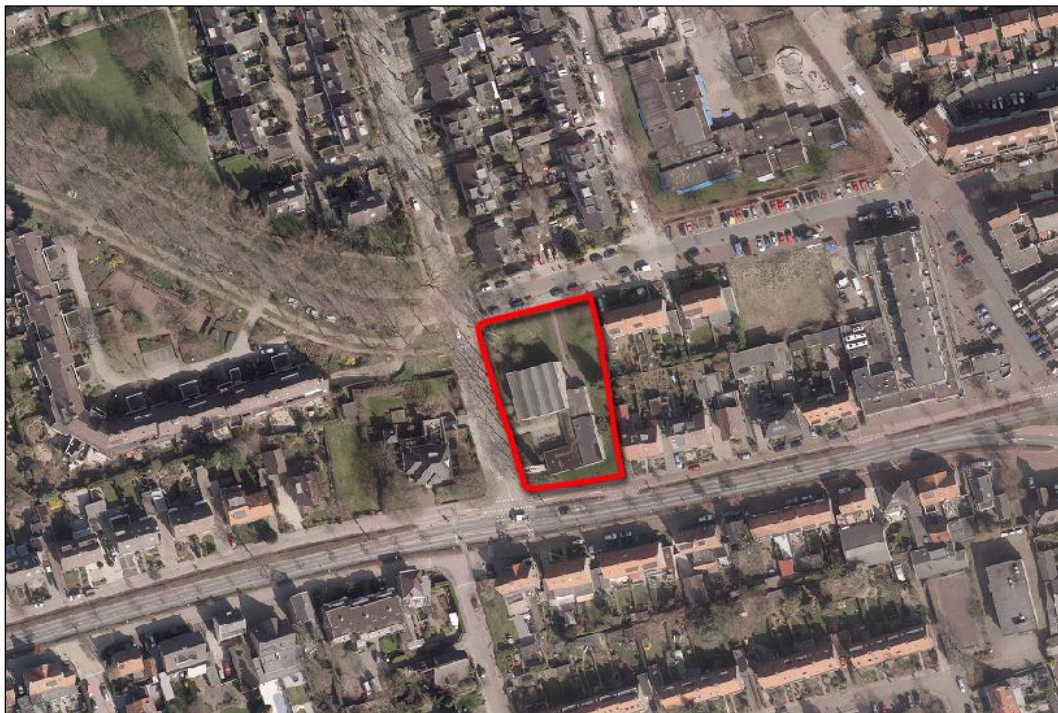
De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de J.F. Kennedylaan. De bestaande grondgebonden woningen en bijbehorende tuinen / erven aan de J.F. Kennedylaan nr. 33 enerzijds, en de Provincialeweg nr. 32 anderzijds, zorgen voor een begrenzing in het oosten.

Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van circa 2.440 m².

In bijgaande figuren (volgende bladzijde) is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



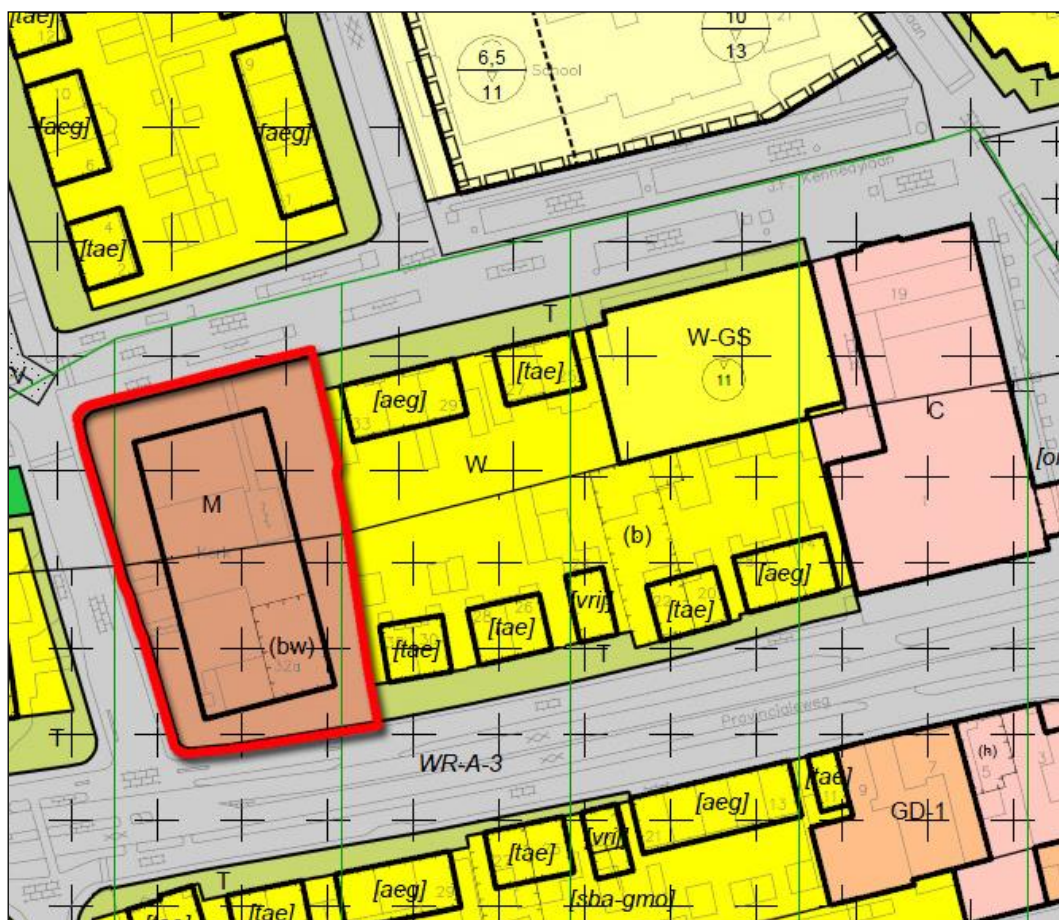
Begrenzing plangebied op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben hierin de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 13 van de bijbehorende regels.

Daaronder worden voorzieningen op het gebied van zorg- en welzijn (waaronder mede huisvesting van zorgbehoevenden wordt begrepen), volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen verstaan. Ook ondergeschikte horeca en sportfuncties, zoals een kantine of gymzaal, is mogelijk. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijkkluidende aanduiding.

De bedrijfsgebouwen mogen daarbij uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Tegelijkertijd is in de regels (13.2.1, onder c) aangegeven dat indien de bestaande goot- en bouwhoogte meer bedraagt dan 6 meter respectievelijk 9 meter, deze ten hoogste zoveel mag bedragen als de bestaande goot- en bouwhoogte. Voor de bedrijfswoning gelden aanvullende bouwregels. Het bouwvlak mag overigens voor 100% worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn ondergeschikte dienstgebouwen zoals fietsenstallingen en bergingen toegestaan tot een maximum van 100m² en een maximum hoogte van 3



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

meter.

Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouw, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan.

Bovendien hebben alle gronden een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' omdat ze zijn gesitueerd in archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten.

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

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

Tot slot is de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' voor het gehele plangebied van toepassing. Het is vooral een signaleringsfunctie ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkelingen op de gronden aan de Provincialeweg 32a bestaan uit de realisatie van een appartementengebouw en bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

De huidige bestemmingen op het terrein (Maatschappelijk) laat een dergelijke ontwikkeling vanuit planlogisch oogpunt niet toe. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig.

Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

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

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

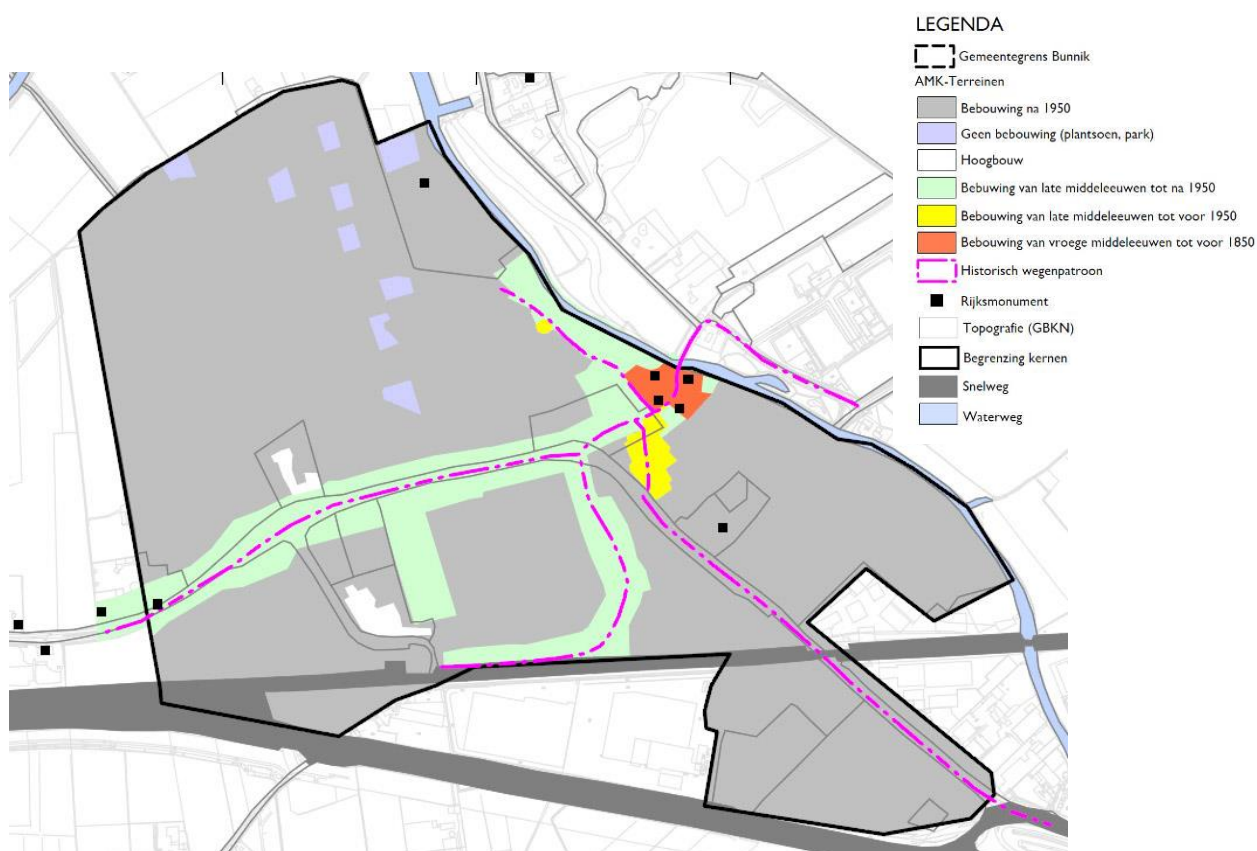
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, de Provincialeweg/hoek Camminghalaan, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven.

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het dorp Bunnik is ontstaan als een buurtschap op een oeverwal langs de Kromme Rijn, op een kruispunt van wegen richting Utrecht en Wijk bij Duurstede en de tolweg over de Rijn richting Zeist. De hogere vruchtbare delen van de oevers werden in de vroege middeleeuwen immers gezien als geschikte vestigingsplaats, en de ligging aan de Rijn zorgde voor goede transportmogelijkheden naar Utrecht.

De bebouwing concentreerde zich aanvankelijk langs belangrijke historische wegen, zoals de Dorpsstraat, de Langstraat en de Molenweg. In de loop van de 19^e eeuw heeft verdichting plaatsgevonden langs de bestaande wegen (zie figuur op de voorgaande bladzijde). Hierdoor is onder andere langs de Molenweg en de Smalleweg een relatief compacte bebouwingsstructuur ontstaan met afwisselende (lint)bebouwing. De



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

woningen zijn in hoofdzaak vooroorlogs, kleinschalig en gevarieerd. Twee-onder-een-kap woningen worden daarbij afgewisseld met grotere vrijstaande dorpsachtige woningen en bestaan veelal uit één tot twee bouwlagen met een kap, waarbij een grote diversiteit aan architectuurstijlen aanwezig is.

Vanaf de jaren dertig van de 20^e eeuw steeg het inwonertal van Bunnik sterk door de komst van stadsbewoners die buiten wilden wonen. Er zijn toen nieuwe wijken aangelegd ten westen, ten zuiden en zuidoosten van de bestaande kern.

De uitbreiding zette zich in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ten westen van de Kromme Rijn door. Ruimtelijk gezien bestaat de bebouwing in deze wijk hoofdzakelijk uit grondgebonden rijenwoningen en twee onder één kap woningen. De woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd en bestaan bijna allemaal uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de straat as ligt. Incidenteel is in de omgeving nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van appartementen.

In het dorpscentrum zelf, het gebied rondom Het Slot en op ca. 100 meter ten oosten van het plangebied gesitueerd, is sprake van een sterke concentratie van winkels, waarboven veelal gewoond wordt. De bebouwing bestaat veelal uit drie bouwlagen, al dan niet met een kap.

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

2.2 Beschrijving Provincialeweg / hoek Camminghalaan en J.F. Kennedylaan

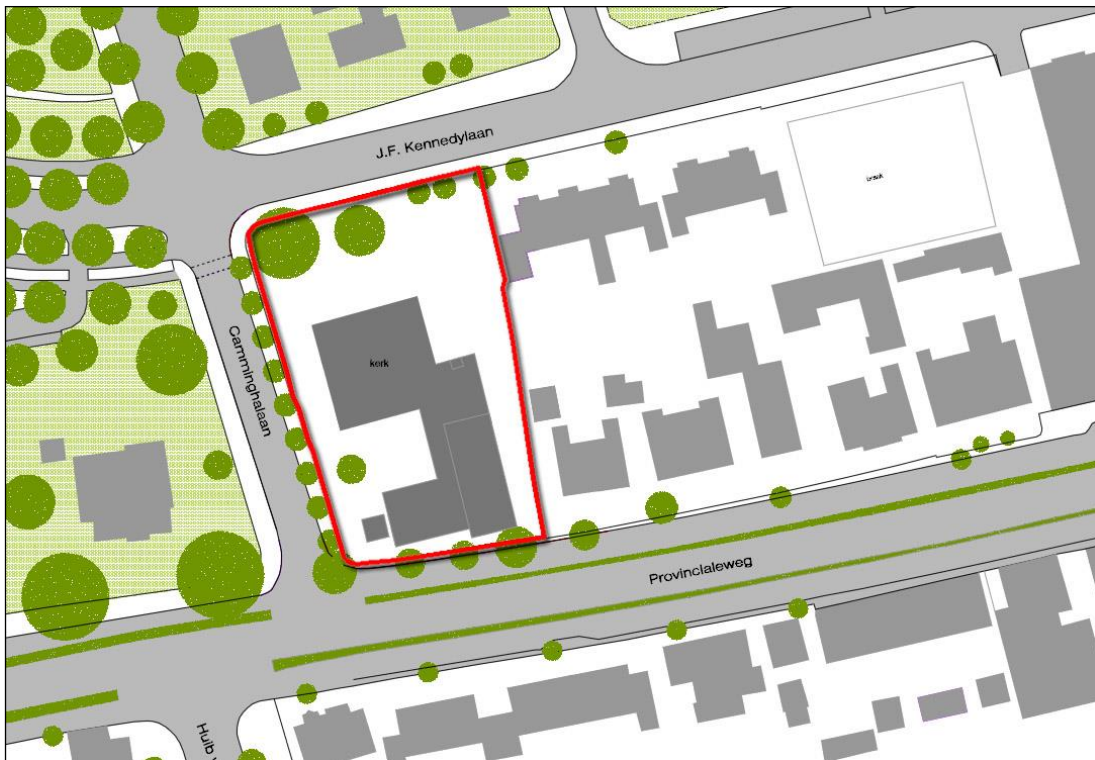
Het plangebied ligt aan de Provincialeweg 32a, op de hoek met de Camminghalaan / J.F. Kennedylaan. Op dit terrein is het kerkgebouw 'De Gaarde' met bijbehorende voorzieningen gesitueerd.

Zowel vanuit ruimtelijk alsook functioneel oogpunt gezien bestaat de huidige bebouwing op het terrein uit meerdere delen.

Het kerkgebouw is midden op het perceel gesitueerd en heeft een vierkante vorm met een bouwhoogte van ca. 12 meter. Ten zuidoosten van dit gebouw zijn diverse nevenruimten aanwezig (waaronder een 'bedrijfs'woning). Deze gebouwen, aan de zijde van de Provincialeweg, hebben een bouwhoogte van ca. 4 meter. De klokkentoren, ca. 15 meter hoog en op de hoek van de Provincialeweg en Camminghalaan gesitueerd, vormt een belangrijk oriëntatiepunt.

Rondom de gebouwen zijn de gronden voornamelijk ingericht als tuin / erf. Het aanwezige gazon, in combinatie met een aantal bomen en het feit dat rondom nagenoeg het hele perceel een haag aanwezig is, heeft het perceel een groene uitstraling.

De locatie wordt in de huidige situatie zowel ontsloten aan de zijde van de Camminghalaan, alsook aan de J.F. Kennedylaan. Het parkeren vindt in de huidige situatie vooral plaats in de parkeervakken langs de J.F. Kennedylaan. Op het terrein zelf is geen mogelijkheid voor het parkeren van auto's. Er is wel ruimte gereserveerd voor het stallen van fietsen.



Bestaande situatie plangebied (in rood) en directe omgeving (bron: Architectenbureau Dinant)

De bestaande grondgebonden woningen en bijbehorende tuinen / erven aan de J.F. Kennedylaan nr. 33 enerzijds, en de Provincialeweg nr. 32 anderzijds, zorgen voor een begrenzing in het oosten.

In de directe omgeving, zoals aan de J.F. Kennedylaan en de Provincialeweg, bestaat de bebouwing voornamelijk uit grondgebonden rijenwoningen en twee onder één kap woningen. De woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd en bestaan bijna allemaal uit twee bouwlagen met een zadeldak. Aan de westzijde van de hoek Camminghalaan en Provincialeweg ligt in afwijking van het bovenstaande een zeer kenmerkende oudere villa, iets terugliggend t.o.v. de rooilijn van de meeste woningbouw aan de Provincialeweg.



Huidige bebouwing op het terrein, gezien vanaf de Provincialeweg (bron: Google Streetview)

2.3 Verkeer en groen

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de J.F. Kennedylaan en aan de westzijde door de Camminghalaan. Beiden zijn aangeduid als buurtontsluitingsweg in de kern Bunnik en kennen een 30 km/uurregime. Beide lanen hebben een relatief breed profiel waarin tevens een voetpad is opgenomen. Bij de J.F. Kennedylaan zijn aan weerszijden mogelijkheden tot parkeren aanwezig. Langs de Camminghalaan en J.F. Kennedylaan staan laanbomen die deel uit maken van de zogenaamde elementaire groenstructuur van de gemeente Bunnik.

De J.F. Kennedylaan sluit via de Camminghalaan aan op de Provincialeweg. De Provinciale weg (N229) maakt deel uit van de regionale verkeersstructuur en vormt een belangrijke verbinding tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede. Deze weg loopt dwars door de kom van Bunnik en oefent daardoor zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht een belangrijke invloed uit op het dorp.

De woningen die aan beide zijden van de Provincialeweg zijn gesitueerd, worden ontsloten door een parallelweg. De parallelweg aan de noordzijde van de Provincialeweg sluit ter hoogte van het plangebied aan op de hoofdrijbaan van de weg, waarna de weg in westelijke richting verder doorgaat als fietspad.



*Bestaande situatie Camminghalaan
(bron: Architectenbureau Dinant)*



*Bestaande Situatie J.F. Kennedylaan
(bron: Architectenbureau Dinant)*

3 BELEIDSKADER

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

De structuurvisie heeft als principe dat ruimtelijke aspecten decentraal geregeld moeten worden wanneer hier de prioriteit ligt en dit mogelijk is. Aangezien er bij voorliggend bestemmingsplan geen sprake is van een rijksverantwoordelijkheid (het gebied maakt immers geen deel uit van een stedelijke regio waarin een concentratie van economische topsectoren wordt voorgestaan) hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Met het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven.

Bovendien sluit de voorgenomen herontwikkeling ook aan bij de uitgangspunten van de "ladder voor duurzame verstedelijking":

1. In de provinciale structuurvisie wordt voor de totale gemeente Bunnik uitgegaan van een woningbouwprogramma van 275 woningen in het stedelijk gebied. Het woningbouwprogramma binnen deze zogenaamde rode contour (zie ook paragraaf 3.2.1) kan worden gerealiseerd op diverse locaties. De bouw van nieuwe woningen op het terrein 'De Gaarde', een centraal gelegen locatie nabij het centrum van de kern Bunnik, maakt hiervan deel uit.
2. het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling, c.q. uitbreiding;
3. het derde punt van de "ladder" is niet van toepassing.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan niet strijdig is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte genoemde nationale belangen en de doorwerking daarvan, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagewegen;

- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Gelet op de ligging van het plangebied in het centrumgebied van de kern Bunnik wordt er van uitgegaan dat de bovengenoemde onderwerpen niet van belang zijn. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee 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 vooral de beleidsaspecten een 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

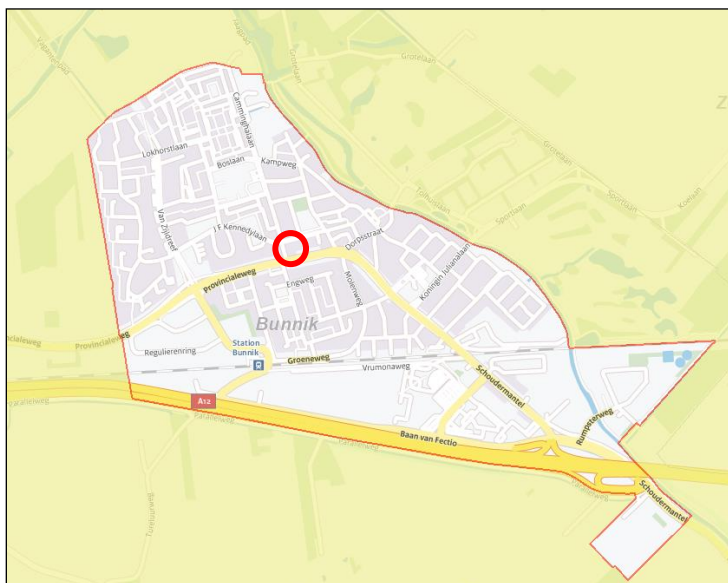
Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

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

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven

van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft detailhandel, bedrijventerreinen, e.d.. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de



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

ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de beoogde ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze 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;

Vooral de thema's 'Water', 'Cultureel erfgoed', 'Wonen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Water

Het plangebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, zodat artikel 2.2. uit de verordening van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan regels moet bevatten die het waterwinbelang beschermen bij functiewijzigingen. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op te nemen.

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 (stedelijk gebied)

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

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

Relatie met het plangebied

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Bunnik.

Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt dat de kern Bunnik deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Dit is onder meer van toepassing op het plangebied. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening moet worden gehouden met het waterwinbelang (zie overigens ook het aspect 'Water' uit de PRV in de voorgaande paragraaf van deze plantoelichting).

3.2.4 Provinciale milieuverordening 2013

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 de Provinciale milieuverordening 2013 (PMV 2013) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 mei 2013. Artikel 1.2 van de Wet milieubeheer bepaalt dat de PMV regels moet stellen:

- voor de grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning in bij de PMV aangewezen gebieden (tweede lid, onder a); en
- voor het voorkomen of beperken van geluidhinder in bij de PMV aangewezen gebieden (tweede lid, onder b).

Verder biedt de wet ruimte voor een eigen invulling. In de PMV zijn alleen deze onderwerpen (grondwaterbescherming voor drinkwater en stilte) opgenomen.

Het plangebied is gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. Zie daarover paragraaf 5.6.3 van deze toelichting.

3.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 (PMP) beschrijft het provinciale milieubeleid tot 2013 (na een verlenging) en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Bunnik heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In paragraaf 3.4.7 wordt hier nader op in gegaan.

3.3 Regionaal beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 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 valt in z'n geheel binnen de kern Bunnik en is daarmee aan te merken als stedelijk gebied. Voor dergelijke gebieden geldt “duurzaam stedelijk waterbeheer” als het belangrijkste streefbeeld.

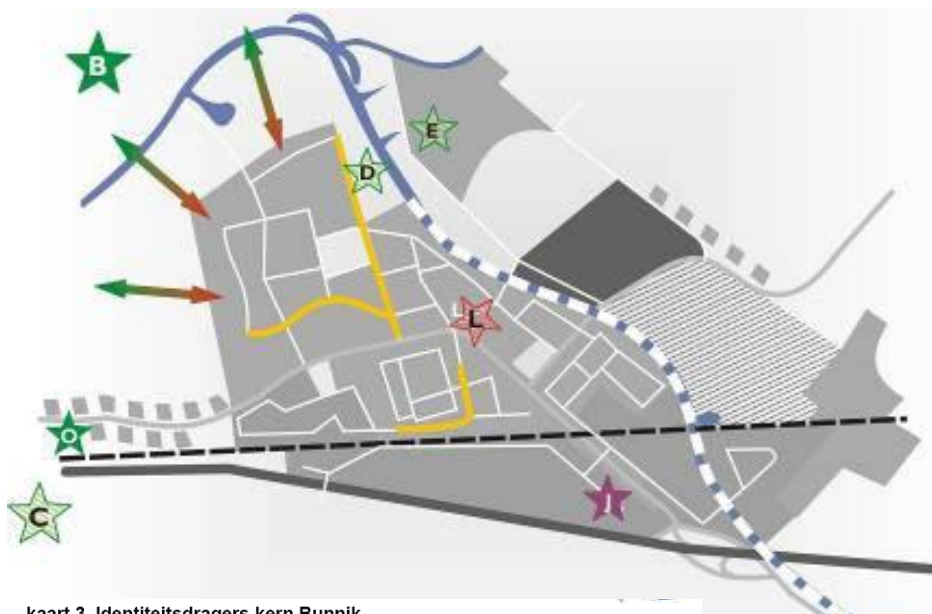
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie en Structuurplan Bunnik

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

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen daarbij de zogenaamde bestaande kwaliteitsdragers als leidraad gebruikt te worden. De Kromme Rijn vervult hierin nog steeds een beeldbepalende rol, evenals de oorspronkelijke routes die beeldbepalend zijn voor de kern. In bijgaande figuur zijn de kwaliteitsdragers voor de kern Bunnik weergegeven.

De Camminghalaan is hierin aangeduid als karakteristieke weg / laan.



kaart 3. Identiteitsdragers kern Bunnik

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

Kwaliteitsdragers kern Bunnik
(bron: Toekomstvisie Bunnik)

Met de voorliggende herontwikkeling van het terrein wordt de bestaande laanstructuur van de Camminghalaan in stand gehouden. Dit komt onder andere tot uiting doordat de in- en uitrit van de parkeervoorziening aan de zijde van de J.F. Kennedylaan plaatsvindt. Bovendien wordt het nieuwe gebouw zodanig op de kavel gepositioneerd dat deze met de lange zijde parallel aan de Camminghalaan ligt. Daarmee ontstaat een ruimtelijke begeleiding van de Camminghalaan en wordt het belang van de weg juist benadrukt.

De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de structuur van het dorp en tast de huidige kwaliteitsdragers niet aan.

3.4.2 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.

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 nultredenhuurwoningen, verzorgde woonvormen en kleinschalig beschermde woonvormen voor dementerende ouderen worden gerealiseerd. Naast het wonen, zijn ook de aspecten welzijn en zorg van belang. De gemeente wil komen tot een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg.

Samenstelling nieuwbouwprogramma

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

Uitgangspunt is dat in nieuwe bestemmingsplannen zo mogelijk invulling gegeven moet worden aan de speerpunten, zoals die in de woonvisie zijn vastgelegd.

3.4.3 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.

In hoofdstuk 4 wordt nader op het verkeer en parkeren in het plangebied ingegaan.

3.4.4 Waterplan Bunnik

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

- efficiënter functioneren van de afvalwaterketen (riolering en rioolwaterzuivering);

- water in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen: gebruiken van kansen en mogelijkheden;
- bescherming van grondwater en drinkwaterwinning.

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

3.4.5 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.

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 welstandsadviesing.

Het plangebied aan de zijde van de Provincialeweg maakt in de welstandsnota deel uit van het zogenaamde gebiedstype 'stroomruglint' (H5.2), waarvoor een plus-niveau van welstand geldt. De noordzijde (zijde J.F. Kennedylaan) maakt deel uit van het gebiedstype 'Woongebied Van Hardenbroeklaan e.o.' (W1.2). Hiervoor geldt een regulier niveau van welstand.

Voor een nadere beschrijving en opsomming van de bijbehorende welstandscriteria wordt verwezen naar de nota 'Evaluatie en Actualisatie Welstandsnota Bunnik' (maart 2012).

Specifiek voor de beoogde planontwikkeling op het terrein aan de Provincialeweg 32a is in overleg met de aanvrager bij het indienen van het

vooroverlegplan een beeldkwaliteitschets ingediend, een vereenvoudigd beeldkwaliteitplan. Deze is voorgelegd aan de welstandscommissie. Op advies van deze commissie is het plan op onderdelen aangepast.

3.4.7 Milieubeleidsplan Bunnik 2008-2012

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

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

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

Ter vervanging van het milieubeleidsplan is een duurzaamheidsprogramma in voorbereiding.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten

Met de herontwikkeling van het perceel aan de Provincialeweg 32a wordt een nieuwe invulling gegeven aan het kerkgebouw 'De Gaarde' (met bijbehorende voorzieningen) dat tot eind 2013 in gebruik was bij de protestantse kerkgemeenschap Bunnik.

Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds in 2010 diverse uitgangspunten vastgesteld die bij de herontwikkeling van de betreffende locatie gehanteerd moeten worden. In onderstaande wordt een overzicht van de ruimtelijke uitgangspunten gegeven:

1. In principe moet het gaan om woningbouw.
2. Het toevoegen van bepaalde voorzieningen op de begane grond is mogelijk, maar geen winkelvoorzieningen of bedrijven anders dan dienstverlenende bedrijven die passen in een woonomgeving.
3. De bebouwing moet binnen het bestaande bebouwingsvlak worden gerealiseerd.
4. De bebouwing mag uit maximaal twee bouwlagen met eventueel een kap bestaan, waarbij een (hoger) accent op de hoek Camminghalaan-Provincialeweg denkbaar is.
5. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.
6. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernota Bunnik 2008.
7. Geen haaksparkeren langs de Provincialeweg en de Camminghalaan, haaksparkeren langs de Kennedylaan is optioneel.
8. Voorkeur voor ondergronds of verdiept parkeren.
9. De ontsluiting voor het parkeren dient via de J.F. Kennedylaan plaats te vinden.
10. Het aantal fietsparkeerplaatsen moet voldoen aan de fietsparkeertool van het Fietsberaad.
11. Afhankelijk van de doelgroep moeten er voldoende invalideparkeerplaatsen worden gerealiseerd, evenals bergruimten en oplaadpunten voor scootmobielen.
12. Minimaal 30% van de woningen moet uit sociale huurwoningen bestaan.
13. Er is een nadrukkelijke voorkeur voor ouderenhuisvesting, d.w.z. nultreden/ aanpasbaar/rolstoelgeschikt.
14. Er is eveneens een voorkeur voor de toevoeging van een zorgcomponent.
15. Huurwoningen hebben de voorkeur boven koopwoningen.
16. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) behoort tot de mogelijkheden.
17. Er moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.
18. In een vroeg stadium is overleg gewenst tussen ontwikkelaar, welstandscommissie en de gemeente.
19. Er moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.
20. Qua duurzaamheid moet het project voldoen aan de criteria volgens het Handboek Stedenbouwkundige Ontwikkeling, kwaliteitsprofiel Wonen (onderdeel van het milieubeleidsplan 2008-2012 'Milieu vooraan').

4.2 Het initiatief

4.2.1 Inleiding

Zoals ook in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven is op initiatief van Nero Projectontwikkeling Bunnik b.v. door Architectenbureau Dinant een plan opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie.

Op basis van dit plan wordt de huidige bebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuw gebouw opgericht dat ruimte biedt aan maximaal 25 seniorenappartementen, in combinatie met een ondergrondse parkeergarage. In bijgaande impressies is de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Impressie gevel provinciale weg (Bron: Architectenbureau Dinant).



3D-impressie nieuwe ontwikkeling 'De Gaarde', gezien vanaf de hoek Provincialeweg -Camminghalaan (bron: Architectenbureau Dinant)

Hoewel op grond van de bovengenoemde uitgangspunten is bepaald dat 30% van de nieuwe woningen uit sociale huurwoningen moet bestaan, blijkt dat in de praktijk om diverse redenen moeilijk te realiseren.

De gemeente is voornemens om bij projecten van minder dan 30 woningen een volkshuisvestingsfonds in te stellen voor de afkoop van sociale huurwoningen. De initiatiefnemer heeft aangegeven hiervan gebruik te willen maken.

4.2.2 Bebouwing

Uitgegaan wordt van U-vormig gebouw in drie bouwlagen dat met de lange zijde parallel aan de Camminghalaan ligt. De derde bouwlaag ligt ten opzichte van de tweede bouwlaag wat naar achteren. Hoewel in de opsomming van de uitgangspunten voor de locatie is bepaald dat het gebouw uit twee bouwlagen met een kap mag bestaan, heeft het voorliggende plan in de plaats van een kap een terugliggende derde bouwlaag. Deze constructie is op advies van de welstandscommissie zodanig vormgegeven.

Op de hoek Provincialeweg -Camminghalaan is een hoogteaccent aanwezig in de vorm van een vierde, eveneens terugliggende, bouwlaag.

Het gebouw is zodanig op de kavel gepositioneerd dat de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de J.F. Kennedylaan wordt doorgezet. Dit is min of meer ook het geval aan de zijde van de Provincialeweg. Het nieuwe gebouw past daarmee binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', een van de uitgangspunten die bij de herontwikkeling voor het gebied is opgesteld (zie ook paragraaf 4.1).

Het gebouw heeft meerdere entrees, waarbij de hoofdentree aan de zijde van de Camminghalaan is gesitueerd.

4.2.3 Verkeer en parkeren

Zoals in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting reeds is aangegeven grenst het plangebied aan zowel de noord-, west- en zuidzijde aan wegen die van belang zijn voor de ontsluitingsstructuur in de kern Bunnik. Om er voor te zorgen dat een goede doorstroming gewaarborgd blijft, wordt het gebouw voor het gemotoriseerde verkeer in hoofdzaak ontsloten op de minst drukke straat, de J.F. Kennedylaan. In dit kader is de in- en uitrit aan de noordoostzijde van het gebouw gesitueerd. Het betreft een hellingbaan die vanaf de J.F. Kennedylaan in zuidelijke richting toegang biedt tot de (half)overdekte parkeergarage.

Te verwachten verkeersproductie

Om de te verwachten verkeersproductie van de beoogde planontwikkeling in beeld te brengen is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317 ("Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie").

Uitgaande van 25 koopappartementen in een centrumgebied (gebiedstype weinig stedelijk), waarvan in ieder geval 18 in de vrije sector, dient rekening gehouden te worden met ca. 155 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de huidige functie en bijbehorende inrichting van de omliggende wegen als onderdeel van de ontsluitingsstructuur in de kern Bunnik, kunnen deze wegen dit extra verkeer prima verwerken.

Parkeren

Voor berekening van de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Bunnik (Nota Parkeernormen 2008). Het

aantal parkeerplaatsen is daarbij afhankelijk van de ligging van de planlocatie en de beoogde functie. Het plangebied ligt in dit kader in 'zone 1 – centrum'. Uitgaande van 25 koopappartementen, waarvan in ieder geval 18 in de vrije sector, dient rekening gehouden te worden met de volgende parkeernorm:

- 2,0 parkeerplaatsen per woning (dure sector);
- 1,4 parkeerplaatsen per woning (goedkope sector).

Dit betekent dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling van het terrein 44 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden. Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid dient daarbij rekening gehouden te worden dat bij de woningen minimaal 0,4 parkeerplaats (per woning) voor bezoekers toegankelijk dient te zijn. In bijgaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

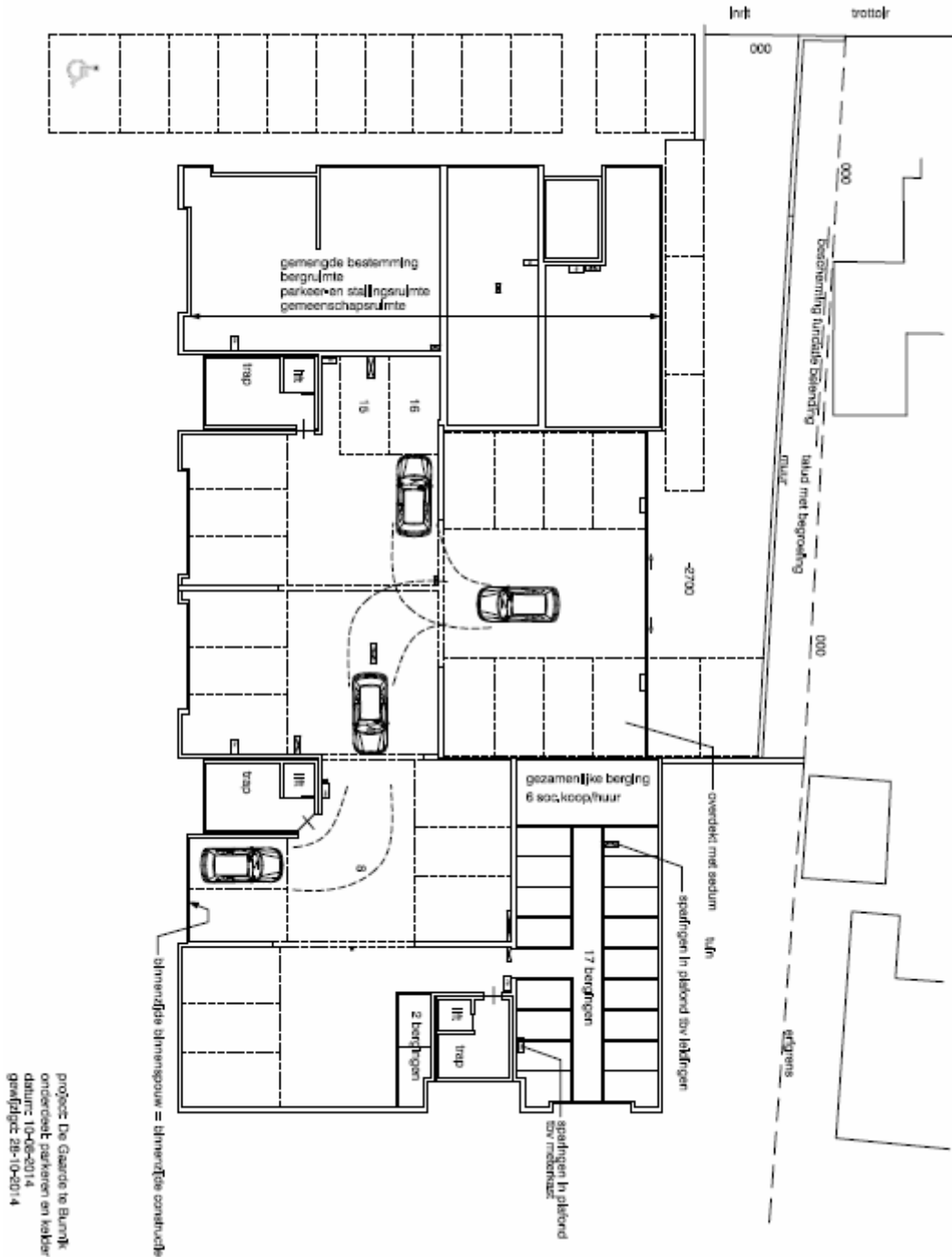
Functie	Aantal	Norm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Woningen duur segment	18	2,0 (0,4 toegankelijk, voor bezoekers)	36 (waarvan 8 voor bezoekers)
Woningen goedkoper segment	6	1,4 (0,4 toegankelijk, voor bezoekers)	8 (waarvan 3 voor bezoekers)
Totaal			44

Tabel: Parkeernormen in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied

In de voorliggende plannen is rekening gehouden met een (half)overdekte parkeergarage op eigen terrein, die in totaal ruimte biedt aan 25 parkeerplaatsen (waarvan 2 invalidenparkeerplaatsen). Langs de hellingbaan is in totaal ruimte voor nog eens 5 parkeerplaatsen.

Aan de zijde van de J.F. Kennedylaan wordt het gebied zodanig (her)ingericht dat ruimte gereserveerd wordt voor 12 haaksparkeerplaatsen, die ook voor bezoekers toegankelijk zijn.

In totaal wordt zodoende ruimte geboden voor 41 parkeerplaatsen op eigen terrein. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Parkeren. Bron: Dinant Architecten.

Dat betekent dat er 3 parkeerplaatsen te weinig op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. In de Nota Parkeernormen is bepaald dat het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de voorgeschreven norm niet wordt toegestaan. Dat om het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare weg te voorkomen (beleidskeuze 7, blz. 20 Parkeernormen 2008). Maar in specifieke gevallen kan besloten worden om daarvan af te wijken. Die keuze is ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders en is aan voorwaarden en/of alternatieve oplossingen verbonden.

Dat wil zeggen dat indien de realisering van een initiatief belangrijker is dan de negatieve gevolgen op het gebied van parkeren en verkeer, het college van burgemeester en wethouders kan overwegen om vrijstelling te verlenen (Hoofdstuk 4 Parkeernormen, blz. 25). Een mogelijkheid is om gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen behorend tot het openbare aanbod. De Nota Parkeernormen laat daar ruimte voor (blz. 26 Parkeernormen).

Voor "De Gaarde" is een parkeerdrukmeting uitgevoerd waaruit blijkt dat binnen een straal van 150 meter, aan de JF Kennedylaan (westelijk deel), 15 parkeerplaatsen, en binnen een straal van 250 meter, 26 parkeerplaatsen, aanwezig zijn die in de regel lang niet allemaal bezet zijn. Het tekort van drie parkeerplaatsen in het plan kunnen hier royaal opgevangen worden. Er treedt zodoende geen negatief gevolg op voor de omgeving.

Al met al is de waarde van de ontwikkeling groter dan de negatieve gevolgen voor de omgeving. De ontwikkeling van "De Gaarde" kan op grond van het bovenstaande, wat parkeren betreft, worden toegestaan.

Overigens blijven de parkeerplaatsen langs de JF Kennedylaan bij vrijstelling van de parkeernorm openbaar toegankelijk (beleidskeuze 15, blz. 26 Parkeernormen). Er is geen sprake van reservering van parkeerplaatsen voor "De Gaarde".

4.2.4 Groen

Binnen het plangebied zijn 4 berken aanwezig, een kastanje en nog 2 bomen met een stamomvang van circa 15 cm. Voor deze bomen zal een kapvergunning worden aangevraagd.

4.2.5 Vertaling bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling vertaald door ter plaatse van het nieuwe appartementengebouw en bijbehorende voorzieningen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' op te nemen.

Daarmee wordt aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' door voor gestapelde woningen (appartementen) een afzonderlijke bestemming te hanteren.

De grenzen van de bestemming 'Wonen-Gestapeld' en het bijbehorende bouwvlak zijn op het bouwplan afgestemd.

Ditzelfde geldt voor de maximale toegestane bouwhoogten, welke op de verbeelding zijn aangeduid. Daarbij is rekening gehouden met de terugliggende derde bouwlaag, alsook het bebouwingsaccent op de hoek Provincialeweg - Camminghalaan.

Om rechtszekerheid naar omwonenden te bieden is het maximum aantal toegestane wooneenheden op de verbeelding aangegeven.

De beoogde (halfoverdekte) parkeergarage is ook specifiek aangeduid. Een deel van deze parkeervoorziening ligt buiten het aangegeven bouwvlak, waarbij wordt opgemerkt dat de bijbehorende hellingbaan niet tot de parkeergarage wordt gerekend.

Aan de zuid- en westzijde van het nieuwe gebouw is parallel aan de Provincialeweg en Camminghalaan een bestemming 'Tuin' opgenomen.

Daarmee wordt aangesloten bij de aangrenzende tuinbestemming van de naastgelegen grondgebonden woningen. Overigens wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Tuin' parkeren op maaiveld is toegestaan aan de zijde van de J.F. Kennedylaan.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen en/of gezonde bedrijventerreinen.

Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen. In het voorliggende plan is alleen sprake van woningbouw.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde.

5.1.2 *Relatie met het plangebied*

Het plan ligt in de geluidszone van de Provincialeweg. Omdat het plan voorziet in nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van de Provinciale weg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door het 'GeluidBuro'¹. De conclusies van het dit onderzoek zijn hierna in hoofdlijnen weergegeven. Het integrale onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Conclusies akoestisch onderzoek:

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

De geluidbelasting vanwege het verkeer op zowel de Provincialeweg als de Camminghalaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

¹ Akoestisch Onderzoek naar de geluidbelasting op en de geluidwering van de gevels van de nieuw te realiseren appartementen aan de Provinciale weg 32a 3981 AP Bunnik, Het GeluidBuro, 27 oktober 2014.

Voor de nieuw te realiseren appartementen dient met betrekking tot de Provincialeweg een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend. Ook dient voor nieuw de te realiseren appartementen te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan dient te worden van de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012.

De karakteristieke geluidwering van de gevel dient in dit geval ten hoogste (64 - 33 =) 31 dB te bedragen.

Met de planopzet zoals omschreven onder punt 2.3 van het onderzoeksrapport en de geluidwerende voorzieningen (of akoestisch gelijkwaardig) zoals omschreven onder punt 5.6 van het rapport kan hieraan worden voldaan.

Conform het gemeentelijke beleid is in de regels bovendien geborgd dat elk appartement dient te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Daartoe zijn specifieke bouwregels in de bestemming Wonen-Gestapeld opgenomen.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bodemkwaliteit plangebied

Voor de herontwikkeling van het terrein aan de Provincialeweg 32a heeft de initiatiefnemer door adviesbureau Van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een bodemonderzoek laten uitvoeren.

Volledigheidshalve is de rapportage van dit "Verkennd bodemonderzoek sloop kerkgebouw en nieuwbouw woningen, Provincialeweg 32a te Bunnik" (18 december 2013) als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Op basis van de voorhanden zijnde gegevens is het onderzoek opgezet conform de NEN-5740 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie'. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuigelijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld. Uitgezonderd een sterke bijmenging met puin ter plaatse van boorlocatie 1 zijn hierbij geen bijzonderheden waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal is in de bodem bovendien geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige en kleiige toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd is met meerdere zware metalen en PAK. Dit geldt ook voor de puinhoudende zandige onderlaag.

Daarnaast is de grond ter plaatse als gevolg van de zogenaamde AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan antropogeen gebruik en depositie. Het grondwater is ter plaatse van de AS3000-correctie licht verontreinigd met xylenen en som dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem rondom de bebouwing kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw. Uitzondering hierop betreft de bodem onder het pand. Ter hoogte van de oostgevel is een restverontreiniging met minerale olie aanwezig. Na sloop van de bebouwing dient de omvang van deze restverontreiniging in kaart te worden gebracht. Voorafgaand aan de nieuwbouw dient de restverontreiniging te worden gesaneerd.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat rekening gehouden dient te worden met een nader op te starten saneringsprocedure. Hiervoor dient een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') opgesteld te worden, welke goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Met andere woorden, de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan treden niet eerder in werking dan nadat de provincie heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering / restverontreiniging.

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

Wet milieubeheer

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. De

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

Tabel 5.1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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.

Goede ruimtelijke ordening

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

In het plangebied worden in totaal 25 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Ook is het Besluit gevoelige bestemmingen voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

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

Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 *Beleid en regelgeving*

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

Landelijk beleid

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

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

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus

en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Beleidskader elektromagnetische straling

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

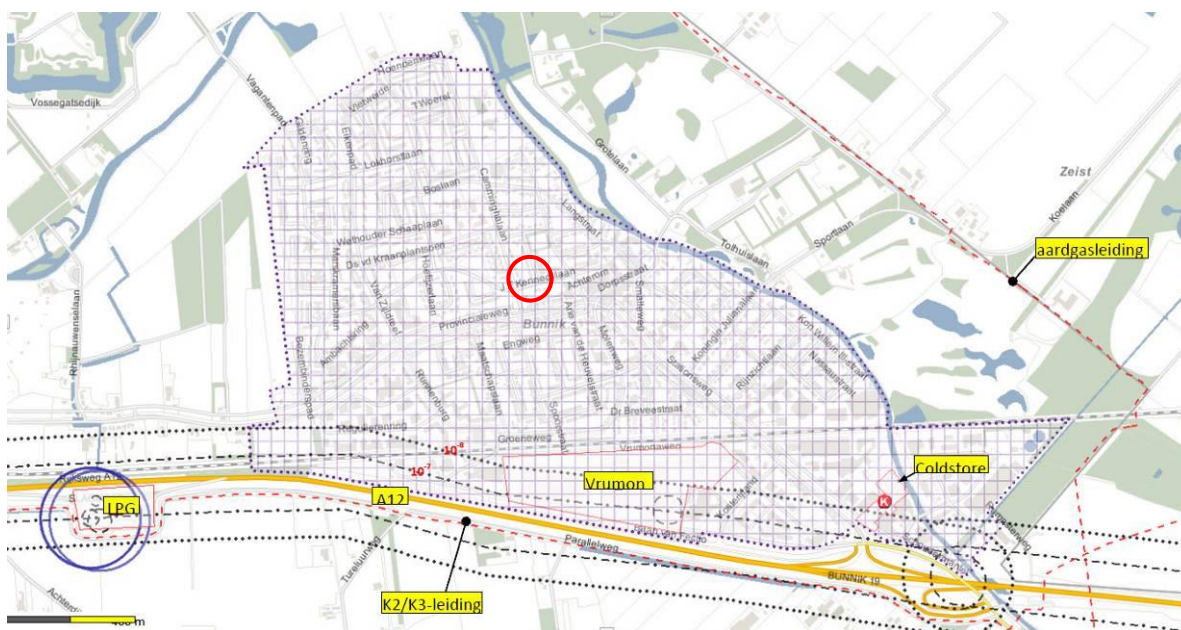
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

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

5.4.2 Relatie met het plangebied

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

In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling.

Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

5.5.2 Relatie met het plangebied

In de nabijheid van het plangebied (< 50 meter) zijn geen bedrijven gesitueerd. Ook worden er binnen het plangebied geen bedrijfsactiviteiten, anders dan bedrijf en beroep aan huis, mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van enige vorm van milieuzonering waarmee rekening moet worden gehouden.

Conclusie

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

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).

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 uitgebreidere 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

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Het plangebied is in totaal ca. 2.440 m² groot waarvan ca. 900 m² is verhard (ca. 625m² aan gebouwen en 275m² erf). De overige gronden, ca. 1.540 m² groot, zijn in gebruik als tuin/gazon. Daarmee is het plangebied in de huidige situatie voor ca. 37% verhard.

Oppervlaktewater en waterkeringen

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

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied. Wel ligt de planlocatie in een gebied dat is aangewezen als een grondwaterbeschermingsgebied, zie bijgaande figuur. In dit kader is op de verbeelding middels de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' weergegeven. Door een dergelijk specifieke aanduiding wordt het gebied beschermd tegen gebruiksvormen die de grondwaterkwaliteit aantasten en deze minder geschikt maken voor de drinkwaterbereiding. Voor regels en voorschriften betreffende deze functie en het grondgebruik of de toegelaten bestemmingen, geldt de Provinciale Milieuverordening Utrecht (PMV). In het algemeen geldt voor elke nieuwe activiteit het vereiste van een omgevingsvergunning of afwijking van het bestemmingsplan en daarbij - in principe - het waterbedrijf wordt betrokken in de advisering, conform het hieromtrent gestelde in de Provinciale Milieuverordening.



Bodem en geohydrologie

Uit informatie van het uitgevoerd bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) blijkt dat de bodem van het centrale deel van het perceel vanaf maaiveld tot circa 1,3 m-mv voornamelijk uit zand bestaat. Daaronder is een kleipakket aanwezig dat zich minimaal tot een diepte van 4,0 m-mv uitstrekt. Langs de randen van het perceel is de zandige laag afwezig.

Ten tijde van de grondboringen is de grondwaterstand vastgesteld rond 2,5 m-mv.

Op grond van het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt verder dat het gebied niet in een kwelgebied ligt en de locatie deel uitmaakt van een zone waar 0 tot 0,5 mm/dag infiltratie plaatsvindt.

Riolering

Het plangebied is momenteel aangesloten op een gemengd rioleringstelsel.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Uitgangspunt is daarom dat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld.

Hierover heeft overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden plaatsgevonden. Het HHRS heeft positief over het plan geadviseerd. In het advies heeft het HHRS een aantal aanpassing van regels en toelichting van het bestemmingsplan voorgesteld. Deze zijn in hun geheel overgenomen.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling op het terrein aan de Provincialeweg 32a wordt een nieuw appartementengebouw en bijbehorende

voorzieningen opgericht. Uitgegaan wordt van een nieuw gebouw (grondoppervlak ca. 1.075 m²) parkeervoorzieningen en erfverharding (920 m²). De overige gronden (445 m²) worden ingericht als erf/tuin behorend bij het nieuwe gebouw.

Functie	Huidige situatie (in m²)	Nieuwe situatie (in m²)	Saldo (in m²)
Verhard: (Bouwvlak) (Erfverharding)	900 (625) (275)	1.995 (1.325) (670)	+ 1.095
Onverhard (tuin)	1.540	445	- 1.095
Totaal opp. plangebied	2.440	2.440	0

Overzicht verharding in zowel de huidige situatie alsook na de beoogde planontwikkeling (nieuwe situatie) op het terrein aan de Provincialeweg 32a

De toename van verhard oppervlak bedraagt circa 1.095m². Door deze toename van verharding vindt er een versnelde afvoer van overtollig regenwater plaats. Deze versnelde afvoer moet conform beleid van gemeente en waterschap worden voorkomen of gecompenseerd. Op basis van de richtlijnen van het waterschap dient een sedumdak te worden aangelegd met een bergingscapaciteit van minimaal 50m³ (1095m² x 0,045mm).

Maar door de aanleg van een 'polderdak' op het gebouw kan toch worden voldaan aan het beleid van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het polderdak is een groen dak met een verhoogde capaciteit om regenwater op te slaan, vast te houden en vertraagd af te voeren. Het polderdak wordt gemaakt door een dijk aan te leggen op het bestaande dak. De hoogte van de dijk wordt bepaald door het gewenste waterbergend vermogen enerzijds en de draagkracht van het dak anderzijds. De dijk wordt voorzien van kleppen, die het waterniveau en de mate van afvloeiing kunnen sturen. De besturing van van de kleppen kan worden gekoppeld aan verschillende parameters zoals bijvoorbeeld het waterniveau op het dak of de verwachte regenval in het komende etmaal. Door polderdaken toe te passen worden de daken een integraal onderdeel van het waterbeheer in de stad (Bron: www.polderdak.nl).

Door het gebouw van een dergelijk polderdak te voorzien, blijft de toename van de verharding onder de 500m², en geldt er volgens de regels van het HDSR geen verplichting voor watercompensatie in het stedelijk gebied.

Een groen dak wordt voor 100% als onverhard oppervlak beschouwd als voldaan wordt aan onderstaande voorschriften:

- ✓ De aanleg van een groen dak, is watervergunningsplichtig in het kader van versnelde afvoer van overtollig hemelwater (vanaf verharde daken). In het

- ontwerp moet worden aangegeven welke onderdelen worden gekozen (type begroeiing, dikte en soort vegetatiedragende laag, drainagelaag en beschermende onderlagen). Het dak is voorzien van een regulatiesysteem,
- ✓ bijvoorbeeld een stuwingsklep en Triangel systeem, meanderplaten of kolk. De werking en ledigingstijd dienen door middel van uitvoeringstekeningen en een berekeningsrapport te worden aangetoond.

Bij de vergunningsaanvraag dient een onderhoudsplan voor een termijn van 10 jaar te worden aangeleverd. Dit onderhoudsplan wordt door het waterschap getoetst.

Het onderhoudsplan dient te voldoen aan de volgende eisen:

- ✓ Het te verrichten onderhoud wordt genoemd en toegelicht. Hierbij zijn het schoonhouden van de waterafvoer en de noodoverloop belangrijke aandachtspunten.
- ✓ De onderhoudsperiode en frequentie worden genoemd.
- ✓ De initiatiefnemer specificeert wie het onderhoud gaat verrichten: privé, door een uitvoerende instantie of via uitbesteding.
- ✓ Het toepassen van bestrijdingsmiddelen is in verband met de waterkwaliteit niet toegestaan.

Afhankelijk van het type groen dak en/of gebied kunnen aanvullende voorschriften worden gesteld.

Bij de uitvoering van de plannen zal in het kader van de watervergunning nader overleg met het waterschap plaatsvinden over de infiltratievoorzieningen in het plangebied.

Riolering

In de nieuwe situatie zal het regenwater en het afvalwater gescheiden worden, maar uiteindelijk nog gezamenlijk afgevoerd worden via het aanwezige gemengde rioleringsstelsel. In de toekomst is de planlocatie op deze wijze voorbereid om aan te sluiten op een eventueel gescheiden stelsel. Om mee te gaan in de reductie van de emissie van diffuse bronnen zijn watervriendelijke (bouw) materialen het uitgangspunt. Bij het schoonhouden van hemelwater is het daarbij 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.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in het Natuurbeschermingsbeleid 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: natura 2000-

gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en wetlands.

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

Relatie met het plangebied

Binnen en nabij het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is het beschermde natuurmonument 'De Raapfhoek' op ruim 1700 meter ten zuidoosten van het gebied.

Ook maakt de locatie geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De Kromme Rijn, als onderdeel van de EHS, ligt op ruim 250 meter ten noordoosten van het plangebied.

Gelet op de ligging van en afstand tot de beschermde gebieden, alsmede de locatie en de aard van de ingreep in het plangebied, worden er geen effecten verwacht op de beschermde gebieden.

Om te bepalen of er mogelijke natuurwaarden door de beoogde planontwikkeling worden geraakt is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd door Buro Zoon². De conclusies van de quickscan zijn hierna weergegeven. Het integrale onderzoeksrapport is al bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Op basis van dit onderzoeksrapport is de conclusie getrokken dat het plangebied niet van belang is en de beoogde planontwikkeling geen effect heeft op beschermde gebieden.

5.7.2 Soortbescherming

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

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

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).

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Tabel 1 Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en er geldt altijd de zorgplicht (art.2).

Tabel 2 Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden,

² Quickscan Natuur Provincialeweg 32A Bunnik, Buro Zoon, 19 september 2014.

behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode, waarbij de zorgplicht blijft gelden. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Tabel 3 Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan **alle** volgende criteria:

- en - er sprake is van een in de wet genoemd belang
- én - er geen alternatieven zijn
- én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor soorten uit Habitatrichtlijn bijlage IV (alle in tabel 3) is alleen ontheffing voor een **ruimtelijke ontwikkeling** mogelijk bij een dringende reden van openbaar belang.

Voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels en alle in tabel 3) is geen ontheffing bij **ruimtelijke ontwikkeling** mogelijk, ook niet bij een dringende reden van openbaar belang.

Aangepaste lijst van beschermde vogelsoorten

Van alle vogelsoorten zijn de bewoonde nesten tijdens het broedseizoen beschermd.

Daarboven zijn nesten en verblijfplaatsen van vogels jaarrond beschermd, als deze:

- het gehele jaar gebruik maken van de verblijfplaatsen (cat 1);
- honkvaste koloniebroeders zijn (cat. 2);
- honkvaste niet-koloniebroeders zijn (cat 3);
- zelf geen nest maken en elk jaar naar hetzelfde nest terugkeren (cat 4).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit tabel 2 en 3 door de ingreep negatief beïnvloed worden, is sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Voor soorten van Habitatrichtlijn bijlage IV en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels) dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt en de ecologische functionaliteit niet in gevaar komt. Overtreding van de Flora- en faunawet wordt zo voorkomen. Initiatiefnemer dient dit aannemelijk te maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie van EZ goedgekeurd kan worden.

Ook onbeschermden soorten mogen niet onnodig moedwillig vernietigd worden. Iedereen dient zich te houden aan de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Zorgplicht soortbescherming

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

Dit houdt in dat de ingreep op zodanige wijze dient plaats te vinden, dat de schade aan soorten zoveel mogelijk beperkt wordt.

Men dient bij de uitvoering rekening te houden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering).

Alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden dienen verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

Vaak is hiervoor deskundige begeleiding nodig bij de uitvoering van het plan.

Rode lijst van bedreigde soorten

Soorten zijn opgenomen in de rode lijsten, omdat ze kwetsbaar zijn.

Verstoring en vernietiging van leefgebied en individuen heeft bij deze soorten mogelijk eerder gevolgen voor het duurzaam voortbestaan van populaties, dan bij soorten die niet kwetsbaar zijn.

De rode lijsten hebben een signaalfunctie en zijn geen wettelijk toetskader.

Relatie met het plangebied

Om te bepalen of er mogelijke natuurwaarden door de beoogde planontwikkeling worden geraakt is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd door Buro Zoon³. Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Op basis van dit onderzoeksrapport is de conclusie getrokken dat in het plangebied vleermuizen zijn waargenomen (gewone dwergvleermuis) en dat maatregelen nodig zijn (activiteitenplan) om overtreding van de flora- en faunawet te voorkomen.

Jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

De gewone pad is bij de quickscan niet aangetroffen, maar komt wel voor in de tuinen in de omgeving, en het plangebied is ook geschikt voor deze soort. Voor het verstoren van de gewone pad geldt een vrijstelling van ontheffing van de Flora- en faunawet.

Initiatiefnemer laat voor de beoogde ontwikkeling een Activiteitenplan opstellen. Bij de werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal worden gewerkt volgens het Activiteitenplan. Met de inachtneming van het activiteitenplan staat het bepaalde in de Flora- en faunawet niet in de weg aan de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

5.8 Archeologie

5.8.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

³ Quickscan Natuur Provincialeweg 32A Bunnik, Zoon Ecologie, oktober 2014.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.4 is genoemd, vormt het geactualiseerde rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) de basis voor de bescherming van de archeologische waarden in bestemmingsplannen. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime.

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

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

5.8.2 Relatie met het plangebied

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied is aangewezen als een gebied van "hoge archeologische verwachting" en het noordelijk deel van "gematigde archeologische verwachting".



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

Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid is in het kader van de beoogde ontwikkelingen een archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en karterend booronderzoek) uitgevoerd. Het bijbehorende rapport, 'Archeologisch onderzoek Provincialeweg 32a Bunnik' (ArcheoPro, rapportnr. 14032,16 mei 2014) is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusie worden hieronder weergegeven.

Resultaten archeologisch onderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen. Voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt in verband met de ligging van het plangebied buiten de historische bebouwing van Bunnik in een zone die tot in de twintigste eeuw in gebruik was als akker, een middelhoge verwachting. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied tien boringen gezet.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit oeverafzettingen van de Kromme Rijn bestaat die op een diepte van ongeveer anderhalve meter beneden het maaiveld overgaan in

komafzettingen. Bovenin de oeverafzettingen is onder de moderne zodelaag, de oude bouwvoor aangetroffen. Deze heeft een rommelige opbouw en is enigszins vermengd met bouwpuin. Deze vermenging heeft waarschijnlijk in de twintigste eeuw plaatsgevonden toen binnen het plangebied kerkgebouwen zijn gebouwd. De onder de oeverafzettingen gelegen komafzettingen lopen door tot een diepte van bijna drie meter beneden het maaiveld. Hieronder zijn uit matig grof zand bestaande afzettingen van de stroomgordel van Houten aangetroffen.

Ondanks de hoge boordichtheid van veertig boringen per hectare zijn binnen het plangebied geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Ook zogenaamde vuile lagen of vegetatie-horizonten die veelal samenhangen met dergelijke lagen, ontbreken volledig binnen het plangebied. In verband hiermee, alsmede in verband met het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. 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.

5.8.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt een nader archeologisch vervolgonderzoek niet nodig geacht, evenals een beschermingsregeling in het plan, bijvoorbeeld middels een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' niet nodig. Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

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.

5.9.2 Relatie met het plangebied

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

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp

van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met ander andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

5.10.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. In 2015 wordt de EPC=0,4 en in 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit ook de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw (MPG). De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het aspect duurzaamheid ook belicht. Hierin is aangegeven dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bunnik heeft in het milieubeleidsplan vastgelegd dat initiatiefnemers kosteloos gebruik kunnen maken van het (digitale) instrument GPR Gebouw[®]. Het instrument GPR Gebouw helpt bij het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau.

In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de volgende deelaspecten:

- Energie (hierin is ook de EPC opgenomen);
- Milieu (o.a. materiaalgebruik, water);
- Afval;
- Gebruikskwaliteit (comfort);
- Toekomstwaarde.

Per thema wordt een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed) gegeven. Voor de woonfunctie hanteert de gemeente Bunnik een ambitie van een gemiddelde GPR-score van minimaal 7.

5.10.3 Relatie met het plangebied

In het plan is op de volgende wijze rekening gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

Bij de woningbouwontwikkeling in het plangebied zal worden voldaan aan het geldende bouwbesluit met een EPC van 0,6 of kleiner. Voor de klimaatregeling van het gebouw worden energiezuinige warmtepompen ingezet.

Het gebouw wordt in zijn geheel uitgevoerd met een sedumdak met isolerende en waterbergende werking, dat zodanig wordt uitgevoerd dat volgens de normen van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden geen watercompensatie meer nodig is.

Voor de verlichting van gebouw en buitenterrein wordt energiezuinige ledverlichting toegepast.

Bij de uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de ambities van de gemeente Bunnik op het terrein van duurzaamheid.

Bunnik heeft namelijk het duurzaam bouwen instrument GPR Gebouw® aangeschaft. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit.

Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw®. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed). Voordat de definitieve afspraken over de bouw van het complex worden gemaakt, wordt een gewenste prestatie op de thema's energie, water, afval, materialen, woonkwaliteit en gezondheid bepaald, mede op basis van het milieubeleidsplan.

Tijdens het ontwerpproces vindt er een aantal malen overleg plaats tussen architect/ ontwikkelaar en gemeente over hoe de gevraagde GPR-scores zullen worden bereikt. Bij de bouwaanvraag dient de bouwende partij een GPR Gebouw berekening in die door de gemeente wordt gecontroleerd en waarvan de resultaten worden teruggekoppeld. Gerealiseerde scores worden naar buiten bekend gemaakt. Een sublicentie voor GPR Gebouw is aan te vragen bij de Omgevingsdienst regio Utrecht.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

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

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

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.3 Toelichting op de artikelen

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

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' binnen de gemeente Bunnik.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook voor de regels voor 'wijze van meten' is aangesloten bij het SVBP2012 en de regels van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 3 Tuin

Aan de zuid- en westzijde van het nieuwe gebouw is parallel aan de Provincialeweg en Camminghalaan een bestemming 'Tuin' opgenomen. Daarmee wordt aangesloten bij de aangrenzende tuinbestemming van de naastgelegen grondgebonden woningen.

Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen). Overigens wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Tuin' parkeren op maaiveld is toegestaan aan de zijde van de J.F. Kennedylaan.

Artikel 4 Wonen - Gestapeld

Voor de gestapelde woningen (appartementen) wordt in Bunnik een afzonderlijke bestemming gehanteerd, 'Wonen-Gestapeld'. Verder is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij zijn de grenzen van de bestemming 'Wonen-Gestapeld' en het bijbehorende bouwvlak op het bouwplan afgestemd. De beoogde (half verdiepte) parkeergarage is specifiek aangeduid omdat deze ook deels buiten het bouwvlak valt.

De maximale toegestane bouwhoogten van het gebouw zijn op de verbeelding aangeduid. Daarbij is rekening gehouden met de terugliggende derde bouwlaag, alsook het bebouwingsaccent op de hoek Provincialeweg - Camminghalaan. Verder is ook het maximum aantal toegestane wooneenheden op de verbeelding aangegeven.

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. Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Om te verzekeren dat elk appartement wordt voorzien van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

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

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Ook is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, evenals een bepaling voor parkeernormen bij nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid om de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken of aanduidingen te wijzigen, mits de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet

meer dan 10% worden verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 12 Slotregel

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

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.

Met dit bestemmingsplan wordt een herontwikkeling van de gronden aan de Provincialeweg 32a beoogd. De ontwikkeling betreft de sloop van de huidige bebouwing en het oprichten van een nieuw gebouw met bijbehorende voorzieningen dat ruimte biedt aan maximaal 25 seniorenappartementen. Het betreft een particulier initiatief waaraan geen kosten voor de gemeente zijn verbonden.

In dit kader wordt met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze anterieure kostenverhaalovereenkomst wordt vastgelegd dat alle kosten (opstellen bestemmingsplan, de hiervoor benodigde onderzoeken, e.d.) voor rekening komen van de aanvrager/ontwikkelaar. Ook eventuele planschadeposten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer.

Geconcludeerd wordt dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro niet noodzakelijk is, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Ten behoeve van de beoogde planontwikkeling heeft op 11 september 2014 een goed bezochte informatie-avond voor omwonenden plaatsgevonden waarop de beoogde ontwikkeling is toegelicht. Daarbij is er op gewezen dat het de bedoeling is om het ontwerp bestemmingsplan binnenkort in procedure te brengen en dat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

8.2 Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners

In het kader van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan voorbesproken met de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het plan zal in het kader van het wettelijke vooroverleg ook nog voor schriftelijk commentaar naar de overlegpartners worden gezonden.

Van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is d.d. 27 oktober 2014 een reactie ontvangen, die hieronder kort is samengevat en beantwoord. Zodra de overige resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze op deze plaats vermeld worden.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden:

Het HHRS adviseert positief over het plan, op voorwaarde dat een aantal tekstuele opmerkingen in het plan worden overgenomen. Het gaat om het waarborgen van de waterbergingscapaciteit op het dak in de regels van het plan en om tekstvoorstellen over het opnemen van waterbergingscapaciteit en het aanleggen van een 'polderdak' in de toelichting.

Antwoord gemeente:

De tekstvoorstellen zijn overgenomen in de regels en de toelichting conform de voorwaarden van het advies.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Provincialeweg 32a Bunnik' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 november 2014 tot en met 1 januari 2015 (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend, die allen ontvankelijk zijn verklaard.

De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente zijn in een separate nota als bijlage 5 bij deze plantoelichting opgenomen. De ingekomen zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal derhalve ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

