



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Odijk, Zeisterweg 103'



NL.IMRO.0312.bpODKZeisterweg103-va01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 08-03-2018


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doel	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Opzet van de toelichting	3
2 Bestaande situatie	4
2.1 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuren	4
2.2.2 Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving	4
3 Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)	7
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016)	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.3.1 Regionaal Structuurplan (RSP)	10
3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied +	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Structuurplan gemeente Bunnik	12
3.4.2 Parkeernormen gemeente Bunnik	12
3.4.3 Strategische Agenda Bunnik	14
3.5 Conclusie	14
4 Planbeschrijving	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Verkeer en parkeren	17
4.3 Stedenbouwkundige inpassing	17
4.4 Architectuur en landschappelijk inrichtingsplan	18
5 Randvoorwaarden – Milieuaspecten	20
5.1 Geluid (wegverkeerslawaaï)	20
5.2 Luchtkwaliteit	21
5.3 Externe veiligheid	23
5.4 Bodem	26
5.5 Water	28
5.6 Ecologie	32
5.7 Archeologie	37
5.8 Bedrijven en milieuzonering	38
5.9 Duurzaamheid	38

6 Juridische planbeschrijving.....	40
6.1 Inleiding	40
6.2 Systematiek van de regels	40
6.3 Toelichting bestemmingen.....	40
7 Economische uitvoerbaarheid	42
7.1 Exploitatie	42
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak	43
8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.....	43
8.3 Maatschappelijk draagvlak	43

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan	Nieuwenhuis bouwontwerp	-	01-12-2016
2	Voorlopig ontwerp nieuwbouw vrijstaande villa Zeisterweg 103 Odijk	HTG Ontwerp	P201703/0002	04-04-2017
3	Digitale watertoets	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	20161202-14- 14189	02-12-2016
4	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/22203-2016	Dec. 2016
5	Verkennd asbestonderzoek	Asbest- bodemonderzoek	16-2214/2	29-12-2016
6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai SRM II	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1115/v2	17-03-2017
7	Ecologische Quickscan	Blom Ecologie	BE/2016/359/r	24-08-2017
8	Vooroverlegnota	Gemeente Bunnik	Versie 1	Aug. 2017
9	Landschappelijk inrichtingsplan	Stuurgroep Kromme Rijnlandschap	Dhr. W.J.J. Jaaltink	19-01-2018
10	Nota van Zienswijzen	Gemeente Bunnik	-	Jan. 2018
11	Hogere grenswaardenbesluit	Omgevingsdienst regio Utrecht	Z-2017-42136 / 60725	18-01-2018
12	Ondertekend raadsbesluit	Gemeente Bunnik	18-017	08-03-2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

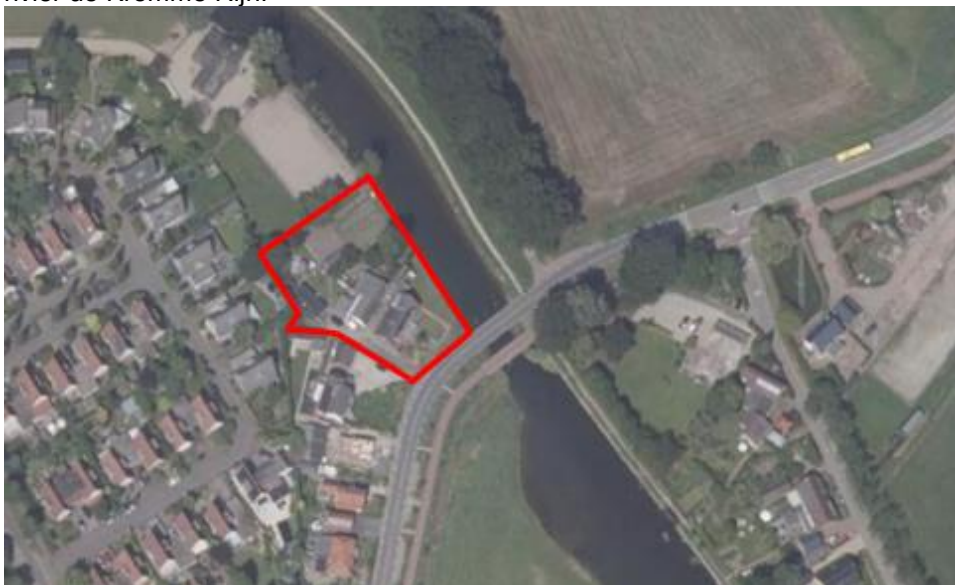
Op de percelen Zeisterweg 103-105 te Odijk zijn thans enkele vooroorlogse kleine woningen en verscheidene verouderde schuren gelegen. De percelen hebben een enigszins rommelige uitstraling. In de afgelopen jaren zijn er dan ook verschillende plannen kenbaar gemaakt om de locatie te herontwikkelen en in goede staat van onderhoud terug te brengen. Het voorlaatste plan, de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, is destijds door de raadscommissie in het Open Huis op hoofdlijnen en onder voorwaarden goedgekeurd. De belangrijkste voorwaarde betrof het besteden van extra aandacht aan de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen en de beeldkwaliteit. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan en het overleg met de provincie Utrecht heeft het toenmalige college echter geconcludeerd dat het plan niet haalbaar was en besloten om de officiële bestemmingsplanprocedure niet op te starten.

De initiatiefnemer heeft vervolgens met de gemeente Bunnik gezocht naar andere opties. Dit heeft geresulteerd in een nieuw plan bestaande uit de nieuwbouw van één vrijstaande woning met een inhoud van 800 m³ en twee woningen met een inhoud van 550 m³. De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze stedenbouwkundig ingepast en er wordt extra aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de percelen Zeisterweg 103-105 te Odijk.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 12 september 2013. De gemeente Bunnik heeft aangegeven dat de realisatie van het voorgenomen plan de potentie heeft te leiden tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit op de percelen Zeisterweg 103-105 en heeft daardoor ingestemd met de verdere uitwerking van het plan. Hierbij dient extra aandacht te worden besteed aan de relatie met de Kromme Rijn en aan de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van de nieuwe woningen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum van Odijk. De gronden worden aan de westzijde begrensd door de jaren'80-'90 uitbreidingswijk bestaande uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan de Zeisterweg. Aan de noordoostzijde van het gebied ligt de rivier de Kromme Rijn.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012, dat de gemeenteraad heeft vastgesteld op 17 juli 2014. De percelen Zeisterweg 103-105 hebben de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is voor beide percelen gezamenlijk één bouwvlak opgenomen met de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande of vrijstaande woningen worden gebouwd.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De beoogde locaties van de drie vrijstaande woningen vallen (deels) buiten het huidige bouwvlak. Daarnaast geldt dat op het perceel Zeisterweg 103-105 maximaal het bestaande aantal van twee woningen is toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen relevante binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuren

De geschiedenis van het dorp Odijk gaat terug tot de Romeinse tijd. Odijk was in de Romeinse tijd een nederzetting bestaande uit enkele boerderijen. In de vierde eeuw verlieten de Romeinen de streek en werd het achtereenvolgens bezet door de Friezen en de Franken. In 732 schonk de Frankische hofmeier Pippijn het gebied aan de bisschop van Utrecht. Onder kerkelijke begeleiding was het tussen de 8de en 14^e eeuw geheel ontgonnen. Belangrijk hierbij was de dam die omstreeks 1122 in de Rijn werd gelegd nabij Wijk bij Duurstede, zodat de Lek een doorgaande route werd. Sindsdien is de waterstand in de Kromme Rijn te regelen en gaat er geen scheepvaart meer door de Kromme Rijn.

Het dorp Odijk had lange tijd een agrarisch karakter. Omstreeks 1870 werd de zuidelijke bocht van de Kromme Rijn afgesneden voor de aanleg van een kanaal. Daardoor ontstond het Rijneland. Vanaf 1960 is het dorp gegroeid doordat het gebied meer in trek kwam bij mensen van buitenaf. De suburbanisatie- golf richting Odijk leidde tot de vaststelling van een Algemeen Uitbreidingsplan in 1964. Begin 21e eeuw heeft een forse uitbreiding van het dorp plaatsgevonden door bebouwing van het Rijneland met woningen, scholen en een gezondheidscentrum. Het dorp Odijk heeft zich tot aan de oevers van de Kromme Rijn uitgebreid. De Meent en de Zeisterweg zijn van oudsher de twee belangrijkste structuurdragers van het dorp. Vanaf 1964 is daar een nieuwe drager van de ruimtelijke structuur bijgekomen, de Singel, een rondweg door geheel Odijk. In eerste instantie betrof deze weg uitsluitend een zuidelijke rondweg. In 1981 is de Singel doorgetrokken en ontstond de huidige rondweg.

Langs de Singel bestaat de bebouwing voornamelijk uit eengezinswoningen. Langs de Zeisterweg ziet men meer afwisseling in bebouwing, zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen als eengezinswoningen en zowel historische bebouwing als naoorlogse bebouwing. De (vrijstaande) woningen zijn zowel haaks op als parallel aan de Zeisterweg georiënteerd. Het dorp heeft nog altijd een directe relatie met het omringende (agrarische) landschap. Aan de oostzijde van het dorp is deze samenhang harmonieuzer dan aan de westzijde.

2.2.2 Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen langs de Zeisterweg aan de noordoostzijde van het dorp Odijk. Het gebied ligt op de grens van het bebouwd gebied en het buitengebied en vormt enerzijds de entree van het dorp en anderzijds de beëindiging van de dorpslintstructuur. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2300 m².

Het historische karakter van Odijk is nog altijd zichtbaar in de vorm van de aanwezige bebouwing langs de noordzijde van de Zeisterweg. Aan de oostzijde van het dorp is sprake van een harmonieuze relatie met het landschap. Het landschap kenmerkt zich door openheid. Deze openheid ziet men tevens terug langs de Zeisterweg in de vorm van vrijstaande woningen bestaande uit één laag met een kap. De twee bestaande woningen (oorspronkelijk drie kleine woningen) in het plangebied zijn aan elkaar gebouwd, hebben één bouwlaag met een licht gebroken kap en liggen evenals de overige bebouwing in het historische lint op enige afstand van de Zeisterweg.



Afbeelding 3: Vooraanzicht percelen Zeisterweg 103-105 te Odijk (links)



Afbeelding 4: Vooraanzicht percelen Zeisterweg 103-105 te Odijk (rechts)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de SVIR laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Consequenties SVIR voor voorgenomen plan

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en op enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Consequenties Barro voor voorgenomen plan

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden, moet deze worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en dat de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Consequenties Ladder voor duurzame verstedelijking voor voorgenomen plan

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is, hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de nieuwe provinciale ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 uitgestippeld. Hiermee heeft de provincie aansluiting gezocht bij de SVIR het Rijk. Eind 2016 heeft de provincie Utrecht de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)' vastgesteld. De herijking 2016 betreft een actualisatie van het ruimtelijk provinciaal beleid en bijbehorende regels. In de herijking zijn beleidswijzigingen opgenomen over onder andere experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

De provincie Utrecht streeft naar een aantrekkelijke provincie voor wonen, werken en recreëren. Het provinciale beleid is gericht op de in samenwerking met verschillende regionale partijen opgestelde Strategie Utrecht 2040. De doelen uit de Strategie Utrecht 2040 zijn vertaald in vier pijlers met provinciale belangen:

- Een duurzame leefomgeving:

- Behouden en bevorderen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie;
- Voldoende ruimte bieden voor realisatie van duurzame energiebronnen;
- Anticiperen op de ruimtelijke lange termijn gevolgen van klimaatverandering;
- Beschermen en realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving waarin ook stilte beleefd kan worden.
- Beschermen kwaliteiten;
 - Behouden van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere leefbaarheid ervan;
 - Behouden van de kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden en streven naar een betere leefbaarheid ervan;
 - Beschermen en ontwikkelen van soorten en van een robuust netwerk van natuur.
- Vitale dorpen en steden;
 - Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
 - Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
 - Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale en innovatieve regionale economie;
 - Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur;
 - Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdslocaties.
- Dynamisch landelijk gebied;
 - Uitnodigende zones die stad en land verbinden en bijdragen aan kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu;
 - Zodanige condities scheppen dat de vitale regionale economie in het landelijk gebied zich kan ontwikkelen;
 - Zodanige condities scheppen dat een goede recreatieve structuur wordt behouden en versterkt.

De provincie Utrecht vindt in het kader van de ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- Behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan. Zowel gebiedskenmerken als samenhangende ensembles (historische stads- en dorpsgezichten, de bebouwings- en functiediversiteit in het stedelijk gebied);
- Samenhang en continuïteit behouden, herstellen dan wel versterken (ontbrekende schakels toevoegen en/of versnipperde onderdelen samenvoegen);
- Vergroten (functie)diversiteit. Functiemenging in het stedelijk gebied, woningdifferentiatie en het recreatieaanbod in de natuurgebieden;
- Robuustheid landschap vergroten (ter bevordering recreatieve sector);
- Beleefbaar en toegankelijk maken van het karakteristieke landschap en binnenstedelijke gebieden.

Consequenties Herijking PRS voor voorgenomen plan

Ter bescherming van de ecologische verbindingzone/ de Kromme Rijn en de ruimtelijke kwaliteit loopt over het perceel de zogenaamde provinciale 'rode contour'. Omdat het overgrote deel van het plangebied buiten de rode contour ligt, is op deze gronden de provinciale regeling voor het 'landelijke gebied' van toepassing (zie par. 3.2.2.). Verder wordt hier verwezen naar 'consequenties Herijking PRV voor voorgenomen plan' in paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016)

Algemeen

Gelijktijdig met de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)' heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) vastgesteld. De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. De PRV bevat regels die relevant zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Het gaat onder meer om regels over bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie. Hiermee moet de gemeente rekening houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarbij het vooral gaat om het integrale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de PRS. In de PRV zijn onder meer regels opgenomen voor bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Regels en consequenties van Herijking PRV voor voorgenomen plan

In relatie tot het onderhavige plan is het beleid met betrekking tot 'Landelijk gebied', 'Kernrandzone' en 'Ecologische hoofstructuur' van toepassing.

Op de als 'Landelijk gebied' aangewezen gronden geldt in principe een verstedelijkingsverbod. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijke gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstedelijking niet toelaatbaar. Op dit verbod bestaan uitzonderingen. Het betreft dan onder meer situaties waarbij nieuwe stedelijke functies tot stand komen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Op deze uitzondering wordt met het voorliggende plan een beroep wordt gedaan (zie volgende alinea).

Het plangebied ligt tevens in het als 'kernrandzone' aangewezen gebied. Gemeenten worden gestimuleerd om voor het gebied binnen de kernrandzone van hun kern(en) beleid te ontwikkelen gericht op het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit. Als het voor versterking van de kwaliteit nodig is om een kostendrager te zoeken, kan door toepassing van artikel 3.7 (over de kernrandzone) verstedelijking mogelijk worden gemaakt. Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied (de rode contour) betekent een aantasting. Deze is slechts toelaatbaar als tegelijkertijd een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt in bijvoorbeeld de kernrandzone. Dit betreft de uitzondering waarop met het voorliggende plan een beroep wordt gedaan. Voor de woningbouwontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan / inpassingsplan opgesteld, waarvan realisering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering resulteert. Zie hiervoor paragraaf 4.4.

Verder is middels een ecologisch onderzoek naar flora en fauna aangetoond dat het onderhavige plan geen nadelige effecten heeft voor flora en fauna (zie hiervoor paragraaf 5.6). Daarmee vormt de ligging van de provinciale 'rode contour' over het perceel in ecologisch opzicht geen belemmering voor het onderhavige plan. Conform het vigerende bestemmingsplan is het thans mogelijk om de (woon)bebouwing tot aan de waterlijn/oever van de Kromme Rijn te realiseren (woonbestemming loopt tot aan het water). Middels het onderhavige plan wordt de situatie wat betreft de bescherming van de ecologische verbindingzone / de Kromme Rijn verbeterd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt langs de Kromme Rijn een groenstrook van 8 meter opgenomen waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.

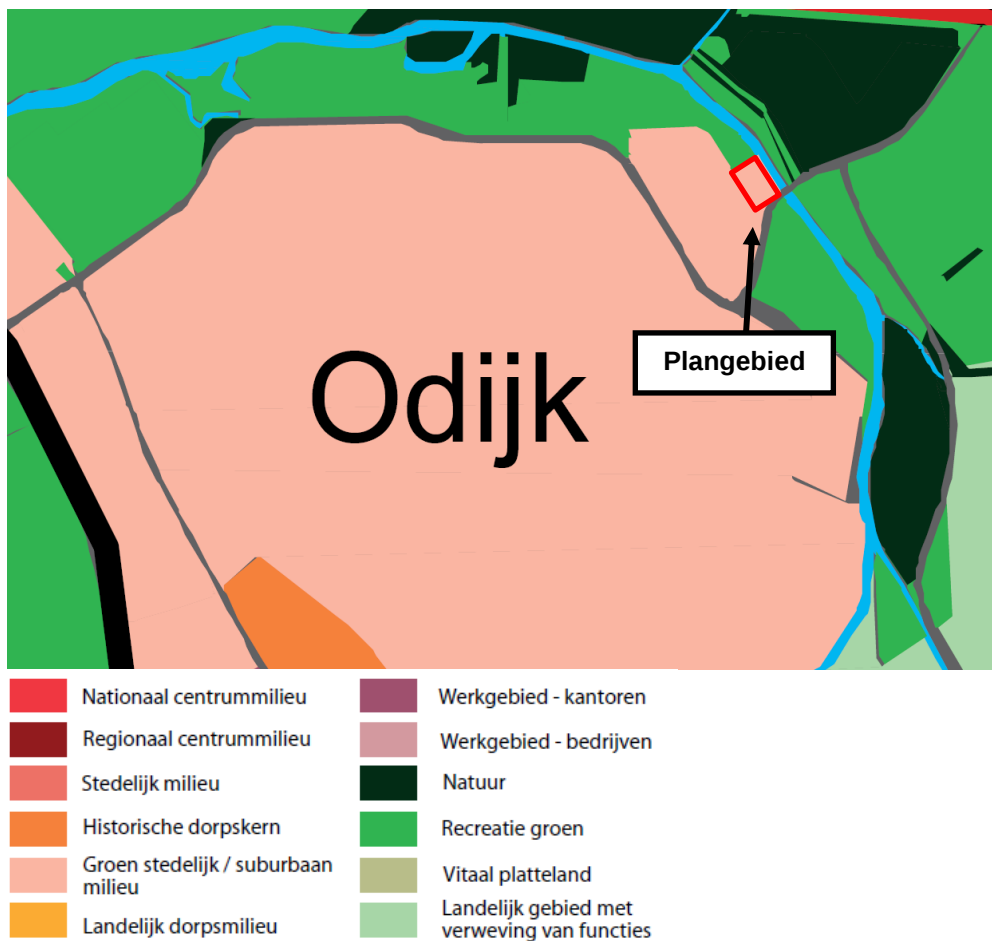
Op grond van het voorgaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de Herijking van de PRV geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan (RSP)

Op 21 december 2005 heeft de bestuurlijke regio Utrecht (BRU) het Regionaal Structuurplan Utrecht (RSP) vastgesteld voor de periode 2005-2015, met een doorkijk naar 2030. Het RSP gaat uit van de volgende ambities:

- Invulling geven aan de positie van de regio in de Randstad uitgaande van haar unieke kwaliteiten;
- Streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht;
- Verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat;
- Versterken van de regionaal-economische structuur met inachtneming van het begrip 'Beheerste dynamiek';
- Een bereikbare en leefbare regio voor iedereen;
- Veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten;
- Het RSP moet een flexibel en op uitvoering gericht plan zijn;
- Water hanteren als ordenend principe;
- De cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.



Afbeelding 5: Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan

Op de plankaart van het RSP is het plangebied aangeduid als 'Groen stedelijk / suburbaan milieu'. Dit gebied kenmerkt zich als een milieu waarin de woonfunctie dominant is en centraal staat met een lage graad van functiemenging in een stedelijke omgeving. Binnen dit gebied ziet men veel grondgebonden woningen in een groene setting. De woningdichtheid varieert tussen 25 en 40 woningen per hectare. De fiets en de auto zijn de belangrijke vervoers- middelen, alsmede het openbaar vervoer.

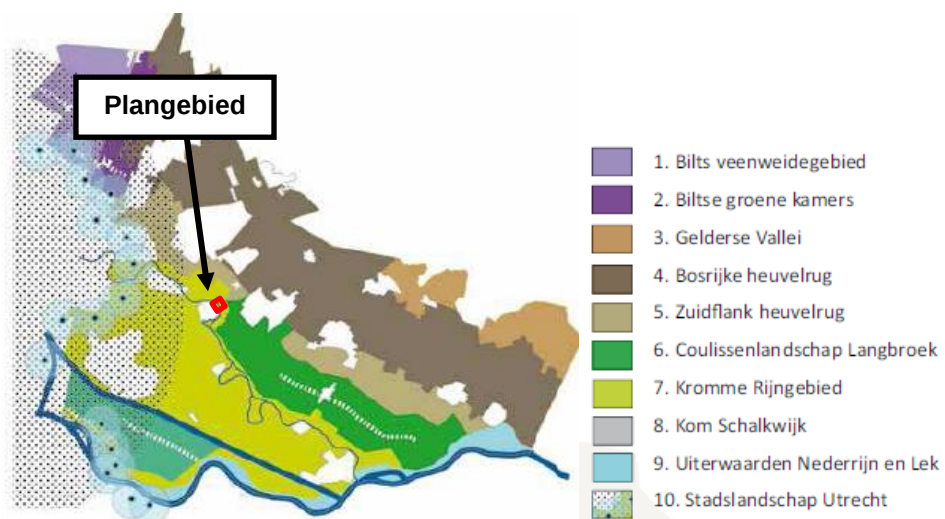
Consequenties RSP voor voorgenomen plan

Ter plaatse van het plangebied staan thans enkele vooroorlogse kleine woningen en verscheidene verouderde schuren. Het plangebied heeft daarmee een enigszins verrommelde uitstraling. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de verrommeling verdwijnt en het plangebied in een goede staat van onderhoud wordt gebracht verdeeld in drie woonkavels. De nieuwe bebouwing wordt volgens het principe van 'achtererf bebouwing' op een passende en verantwoorde wijze in het dorpslint ingepast. Middels de groenstrook langs de Kromme Rijn worden de landschappelijke en ecologische kwaliteiten veilig gesteld. Daarmee is sprake van een versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +

In 2010 heeft de gemeenteraad van Bunnik het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Kromme Rijngebied vastgesteld. Het plan is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Bunnik, de Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist. Het LOP is tot stand gekomen in samenwerking met verschillende maatschappelijke organisaties, vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en de agrarische sector en met inwoners van de betreffende gemeenten.

Het LOP bestaat uit een inventarisatie, een visie (natuurvisie en landschapsvisie) en een uitvoeringsplan. Doel van het LOP is om het Kromme Rijngebied te ontwikkelen als kwalitatief waardevol en duurzaam landschap.



Afbeelding 6: Landschapsontwikkelingsplan, deelgebieden

Het onderhavige plangebied is gelegen tegen het deelgebied 'Kromme Rijngebied'. Het Kromme Rijngebied betreft een onbedijkt rivierenlandschap (oorspronkelijke hoofdloop van de Rijn) met een afwisseling van zandige oeverwallen en kleiige kommen. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn:

1. Agrarisch gebied met veel laagstamfruitboomgaarden, welke het patroon van de oeverwallen min of meer volgen;
2. Overwegend weidebouw in de kommen;
3. Kleinschalige dorpen langs de Kromme Rijn en verspreide bebouwing langs gaffelvormig wegenpatroon op de oeverwallen;
4. Aanwezige limes, noordgrens van het Romeinse Rijk met hoge archeologische verwachtingswaarden.

Voor het Kromme Rijngebied ligt er een achttal opgaven, waarvan het volgende tweetal opgaven enige relatie heeft met de woningbouwontwikkeling op het perceel:

- De Kromme Rijn biedt kansen voor natuurontwikkeling langs de oevers en een ruimere zone is aantrekkelijk voor recreatief medegebruik in

combinatie met landschapsontwikkeling (paden, beplantingen, nieuwe landgoederen);

- Overgangen van de kernen naar het buitengebied dienen zorgvuldig in het open landschap te worden vormgegeven.

Consequenties LOP voor voorgenomen plan

In het onderhavige plan wordt langs de Kromme Rijn een strook van acht meter vrijgehouden van elke vorm van bebouwing en van de aanleg van verharding. Uitzondering hierop vormen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van natuurwaarden. Met het vrij en groen houden van de bedoelde strook van acht meter levert het nieuwe voorliggende bestemmingsplan een grotere bijdrage aan de realisering van de twee bovengenoemde opgaven dan het geldende bestemmingsplan. Hierin zijn het bouwen en verharderen immers toegestaan tot aan de oever van de Kromme Rijn.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan gemeente Bunnik

Op 31 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Bunnik het structuurplan gemeente Bunnik vastgesteld. In het structuurplan staan in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente Bunnik in de komende jaren. Het onderhavige plan betreft een woningbouwplan in de kern Odijk. Ten aanzien van wonen stelt het structuurplan een vijftal uitgangspunten, waarvan hieronder drie worden genoemd:

- Uitgegaan wordt van substantiële woningbouw om de kernen te versterken. Tot 2015 gaat het daarbij om 150 woningen in de kern Bunnik, 1.000 woningen in Odijk en 300 woningen in Werkhoven. Hiertoe worden zowel Odijk als Werkhoven in westelijke richting uitgebreid (Wvg-gebieden). In de kern Bunnik heeft de woningtoename plaats op inbreidingslocatie(s);
- Uitgangspunt is dat een gevarieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd met aandacht voor ouderen en starters en gezinnen met jonge kinderen. Daarbij geldt dat 30% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale woningbouw (sociale huur);
- De opzet van de nieuwbouwlocaties bij Odijk en Werkhoven is ruim en landschappelijk van karakter ('landelijk-dorps') met ruimte voor inpassing van bestaande semi-agrarische functies. Bovendien wordt het bestaande buurtschap aan de Burgweg behouden en versterkt met nieuwbouw in een royale groene setting. De gemiddelde bruto dichtheid van de twee nieuwbouwlocaties zal ongeveer 20 woningen per hectare bedragen.

Consequenties Structuurplan gemeente Bunnik voor voorgenomen plan

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig woningbouwplan, waarbij per saldo één wooneenheid wordt toegevoegd op een inbreidingslocatie binnen de kern Odijk. Hiermee sluit het plan aan bij het streven van de gemeente Bunnik om de woningtoename te laten plaatsvinden op inbreidingslocaties. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

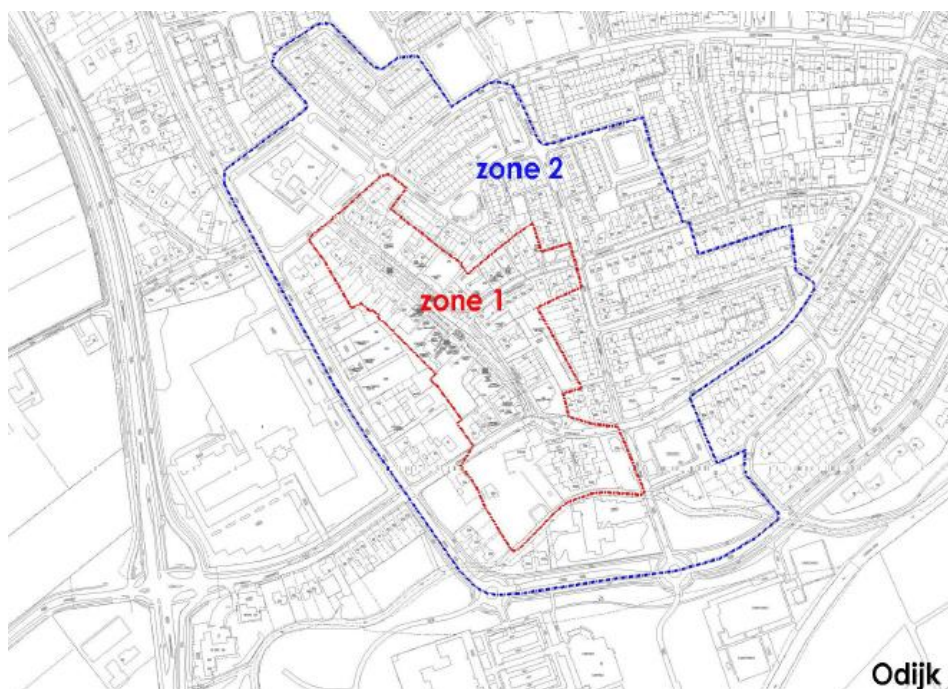
3.4.2 Parkeernormen gemeente Bunnik

Op 23 december 2008 heeft gemeente Bunnik de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' vastgesteld. Het gemeentelijke parkeerbeleid is enerzijds gebaseerd op het gemiddeld autobezit in de gemeente en op ontwikkelingen qua autobezit conform de gegevens van het CBS. Anderzijds is gebruik gemaakt van de meest recente parkeerkentallen uitgegeven door het CROW (ASVV 2004). Dit heeft in Bunnik geleid tot een indeling in drie zones:

- Zone 1: centrum Bunnik, stationsgebied Bunnik, centrum Odijk, centrum Werkhoven;
- Zone 2: Bunnik en Odijk; de zone is bepaald door uit te gaan van een maximale loopafstand van 150 meter vanuit zone 1;

- Zone 3: het overige deel van de bebouwde kom van Bunnik, Odijk en Werkhoven, tezamen met het buitengebied van gemeente Bunnik.

Het onderhavige plangebied valt binnen zone 3.



Afbeelding 7: Parkeerzones Odijk (plangebied valt binnen zone 3)

In de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' wordt voor wat betreft de gemeentelijke parkeernorm uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm conform het ASVV 2004 vermeerderd met 15%. Deze vermeerdering met 15% van het gemiddelde parkeerkencijfer vloeit voort uit de constatering van het bovengemiddeld hoge autobezit in gemeente Bunnik. In het onderhavige plan is sprake van drie vrijstaande woningen in het dure segment. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen.

Tabel 1: Parkeernormen/parkeerbehoefte woningen			
Woningtype	Aantal woningen	Max. parkeernorm	Parkeerbehoefte (afgerond)
Woningen > 60 m ² dure sector Koop > € 236.000,- (peildatum 2008)	3	2,2	7
Totaal	3	-	7

Consequenties 'Parkeernota' voor voorgenomen plan

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op de drie kavels en de gezamenlijk gedeelde inrit is voldoende ruimte voor het realiseren van zeven auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3.4.3 Strategische Agenda Bunnik

Op 31 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Bunnik de strategische agenda 'Bunnikse kwaliteit is een groene, gezonde en slimme regio' vastgesteld. De agenda geeft een overzicht voor de lange termijn van de gemeentelijke strategische keuzes voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bezoekers. De strategische agenda gaat uit van drie uitgangspunten"

- Regionaal denken, lokaal doen;
- Focus op Bunnikse kwaliteiten;
- Ruimte voor talent.

Op basis van de strategische uitgangspunten zijn vier pijlers geformuleerd:

- Gelukkig Bunnik;
- Gezond Bunnik;
- Dynamisch Bunnik;
- Behendig Bunnik.

De eerst genoemde pijler heeft betrekking op het aspect wonen. Ten aanzien hiervan richt de gemeente Bunnik zich op de doelgroepen gezinnen, (internationale) kenniswerkers, tweeverdieners en ouderen die kiezen voor groen, rust en ruimte met basisvoorzieningen dichtbij.

Consequenties Strategische Agenda Bunnik voor voorgenomen plan

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig woningbouwplan bestaande uit drie vrijstaande woningen. Het plan speelt in op de doelgroepen die de gemeente Bunnik graag wilt aantrekken en levert een (geringe) bijdrage aan de huisvesting van deze groepen. Daarmee sluit het plan aan bij de strategische agenda van de gemeente Bunnik.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012';
- Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Op de percelen Zeisterweg 103-105 te Odijk staan in de huidige situatie enkele vooroorlogse kleine woningen en verscheidene verouderde schuren. De gebouwen en de overige gronden van de percelen hebben een rommelige uitstraling.

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen en in goede staat van onderhoud terug te brengen. Het plan betreft de sanering van de volledige bebouwing op de percelen Zeisterweg 103-105 en de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen volgens het principe van 'achtererfbebouwing'. De vrijstaande woning aan de Zeisterweg, de denkbeeldige hoofdwoning, heeft een inhoud van ten hoogste 800 m³. De twee overige vrijstaande woningen, denkbeeldige achtererfbebouwing, hebben een inhoud van ten hoogste 550 m³. De geplande woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.



Afbeelding 8: Nieuwe situatie



Afbeelding 9: Voorlopig ontwerp woning Zeisterweg 103



Afbeelding 10: Voorlopig ontwerp voorgevel woning Zeisterweg 103



Afbeelding 11: Voorlopig ontwerp linker zijgevel woning Zeisterweg 103

4.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande woningen zijn thans ontsloten via een uitrit op de Zeisterweg. Via de Zeisterweg, de Singel en de N229 kan men in noordelijke richting de A12 bereiken. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

In het voorgaande hoofdstuk is aangegeven dat het parkeren volledig plaatsvindt op eigen terrein, dat wil zeggen binnen het plangebied. Op de drie kavels en de gezamenlijk gedeelde inrit is voldoende ruimte voor het realiseren van de vereiste zeven auto's.

4.3 Stedenbouwkundige inpassing

Bij de uitwerking van het plan is extra aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe vrijstaande woningen. Voor het plangebied gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

1. Het gebied vormt de entree van het dorp, aan het bestaande lint, en tevens de beëindiging van de dorpslintstructuur. Het is van belang dat de bebouwing aansluit op het bestaande lint en afstand houdt tot de bestaande weg. Gepleit wordt voor het principe dat uitgaat van 'achtererf bebouwing'. Oftewel woningen die qua uitstraling etc. behoren bij het voorliggende hoofdgebouw, maar qua omvang en verschijning hieraan ondergeschikt zijn;
2. Behoud van afstand tot de bestaande bebouwing;
3. Het comprimeren van de ontsluiting in verband met de omvang van het plangebied;
4. Behoud van de zichtlijnen op de Kromme Rijn;
5. Behoud van de groenstrook. De bebouwing moet dus op enige afstand (8 meter) van de Kromme Rijn blijven.

Ad 1.

Wat betreft de uitstraling en de positionering van de nieuwe bebouwing is in het onderhavige plan aangesloten op het bestaande lint en gepaste afstand gehouden tot de bestaande weg. Hierbij is uitgegaan van het principe 'achtererfbebouwing' met een hoofdvolume aan de weg (de woning aan de Zeisterweg) en ondergeschikte bebouwing op het achtererf (de twee andere woningen). Deze laatste is qua omvang en stedenbouwkundige en architectonische uitstraling ondergeschikt aan de voorste woning.

In relatie tot het dienst doen als entree van het dorp en als beëindiging van de dorpslintstructuur, is ook relevant dat de woning aan de Zeisterweg met de voorgevel op deze weg is georiënteerd. Dit voorkómt een anoniem aanzicht en geeft de locatie meer eigenheid.

Ad 2.

Het plan voldoet aan het criterium van het behouden van voldoende afstand tot de bestaande bebouwing. Voor wat betreft dit uitgangspunt, is ook de massa van de nieuwe bebouwing relevant.

Ten aanzien van de massa van de woningen is met name de goede inpassing van de bebouwing in de omgeving belangrijk. Het dorpse karakter van Odijk dient behouden te blijven danwel te worden versterkt. Wat betreft de nok- en goothoogtes van de woningen wordt dan ook aangesloten bij de bestaande hoogtes en kappen in de omgeving.

Ad 3.

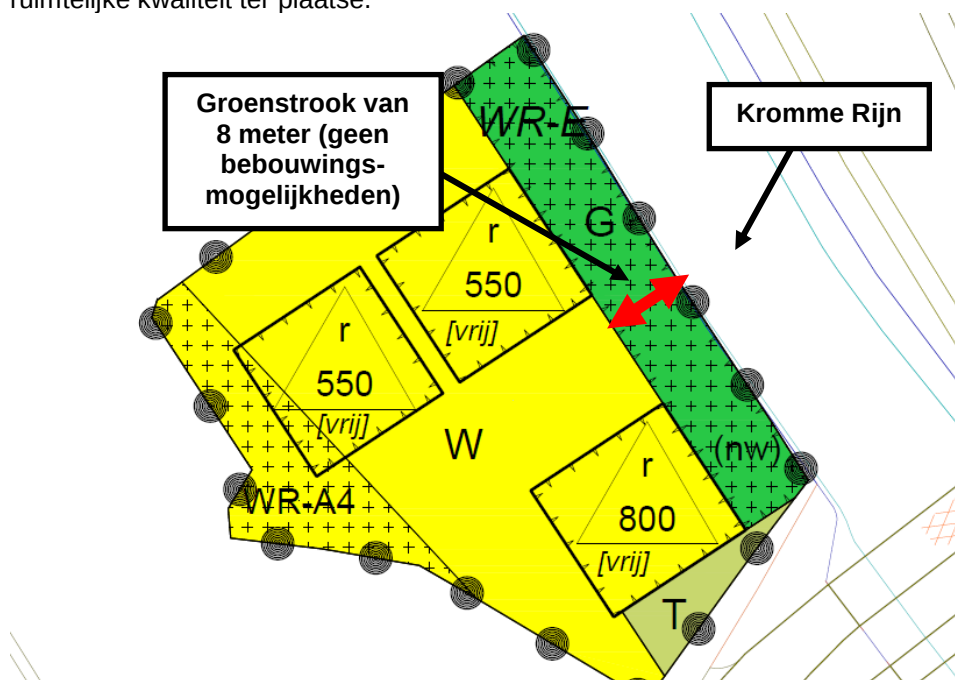
De drie kavels worden ontsloten middels een gezamenlijke perceelssluiting. Ofschoon nog steeds sprake is van een redelijk fors oppervlak van verharding voor de verkeersruimte inclusief de opritten, kan de ontsluiting als voldoende gecompriemd worden beschouwd.

Ad 4.

Door de positionering van de woningen blijven de zichtlijnen op de Kromme Rijn en het buitengebied behouden.

Ad 5.

In het onderhavige plan wordt langs de Kromme Rijn een strook van acht meter vrijgehouden van elke vorm van bebouwing en van de aanleg van verharding. Uitzondering vormen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van natuurwaarden. Met het vrij en groen houden van de bedoelde strook van acht meter levert het nieuwe voorliggende bestemmingsplan een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Abbeelding 12: Groenstrook van 8 meter langs de Kromme Rijn

4.4 Architectuur en landschappelijk inrichtingsplan

Architectuur

De woningen dienen een landelijke architectonische uitstraling te hebben welke goed past in het dorpse karakter van het gebied. Wat betreft detailleringen kan men denken aan roedes op de ramen en raamluiken.

Inrichting kavel

De inrichting van de kavel speelt een belangrijke rol bij de beleving van het gebied en bepaalt mede voor een deel de kwaliteit ervan. Er wordt gestreefd naar een groene en landschappelijke inrichting van de kavel. Belangrijk daarbij zijn de overgang en de zichtlijnen naar de Kromme Rijn, die zorgvuldig moeten worden vormgegeven. De oever vormt een belangrijke ecologische verbinding, waardoor een groene inrichting van de achtertuinen van belang is voor de continuïteit in deze verbinding.

Landschappelijk inrichtingsplan / inpassingsplan

De nieuwe, extra bebouwing voor de (stedelijke) woonfunctie komt tot stand in samenhang met een ruimtelijke kwaliteitsverhoging van het perceel. Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door de verwezenlijking van het opgestelde landschappelijk inrichtingsplan voor het plangebied. Dit inrichtingsplan is gebaseerd op het actuele natuurbeheerplan en op de 'Kwaliteitsgidsen landschappen' van de provincie Utrecht en op het 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied +'. De toelichting bij het landschappelijk inrichtingsplan bevat een onderbouwing van de keuzen die in het inrichtingsplan worden gemaakt en van de ruimtelijke kwaliteitswinst die ermee wordt geboekt. Het landschappelijk inrichtingsplan / inpassingsplan is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

5 Randvoorwaarden – Milieuaspecten

5.1 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.).

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende geluidsbronnen:

- De A12 (100 km/h);
- De Zeisterweg (60 km/h);
- De Rijnseweg (60 km/h);
- De Singel (50 km/h);

Onderzoek

In het onderhavige plan wordt één geluidsgevoelig object toegevoegd. Daarnaast hebben de nieuwe vrijstaande woningen een groter oppervlak en zijn ze anders gepositioneerd dan de bestaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de woningen in kaart te brengen, heeft Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (SRM II) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek houden in dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de A12 ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Zeisterweg ten hoogste 57 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer in stedelijk gebied;
- Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van de A12 en de Zeisterweg te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn onderzocht maar ondervinden bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard of liggen buiten de bevoegdheid van de gemeente;
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Rijnseweg en de Singel ten hoogste respectievelijk 37 en 31 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 58 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 en 4.2 weergegeven hogere waarden dient conform regelgeving ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd, dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden. Dit dient om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Voor het onderhavige plan moet een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï worden verleend op basis van de Wet geluidhinder. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï is ingediend bij het Bunnikse college van burgemeester en wethouders. Bij daadwerkelijke vaststelling van deze hogere grenswaarden, ondervindt het onderhavige plan geen belemmeringen voor wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaï).

5.2 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf jan. 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied is de NSL-monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) relevant. In dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit werken de Rijksoverheid en decentrale overheden samen om te zorgen dat Nederland overal tijdig aan de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide voldoet. De NSL-monitoring geeft het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm^{2,5}/m³.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden, heeft de wetgever het NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen of kantoorprojecten.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie, kantoorlocatie en een combinatie daarvan in ieder geval NIBM is. Onderstaand zijn de relevante getalsmatige NIBM-grenzen opgenomen:

- NIBM-grens woningbouwlocaties: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- NIBM-grens kantoorlocaties: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$.

Consequenties NIBM voor voorgenomen plan

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie vrijstaande woningen (toevoeging van één woning) met een gezamenlijk oppervlak van 357 m². De uitkomst van de berekening $(0,0008*3) + (0,000012*357) = 0,0067 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is kleiner dan 1,2 microgram per kubieke meter. Daarmee is de bijdrage van het onderhavige plan aan te merken als NIBM. Toetsen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is daarom niet noodzakelijk.

Programma aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021

Op 1 juli 2015 heeft het ministerie van Economische Zaken en ministerie van Infrastructuur en Milieu het PAS gepubliceerd. De aanleiding voor dit programma is het gegeven dat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een groot probleem is. Op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor de stikstofgevoelige natuur in deze gebieden.

In de PAS werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het PAS heeft betrekking op 118 Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. Het PAS is van belang voor initiatiefnemers van activiteiten met mogelijk negatieve gevolgen als gevolg van stikstofdepositie voor Natura 2000-gebieden (o.a. agrariërs, industriële bedrijven en overheden die ruimtelijke en infrastructurele projecten uitvoeren).

Consequenties PAS voor voorgenomen plan

Het onderhavige plangebied ligt in het Kromme Rijngebied tegen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aan. Het onderhavige plan is kleinschalig (per saldo toevoeging van één woning) en er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Ook leidt het plan niet tot onevenredige aantallen verkeersbewegingen. Daarom is geen sprake van significante gevolgen voor het Kromme Rijngebied voor wat betreft de stikstofdepositie.

Conclusie

Het onderhavige plan valt binnen het besluit NIBM en heeft geen significant negatieve effecten op het nabijgelegen Kromme Rijngebied. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.3 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's voor de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezige gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico (PR) groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer (Wm). Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

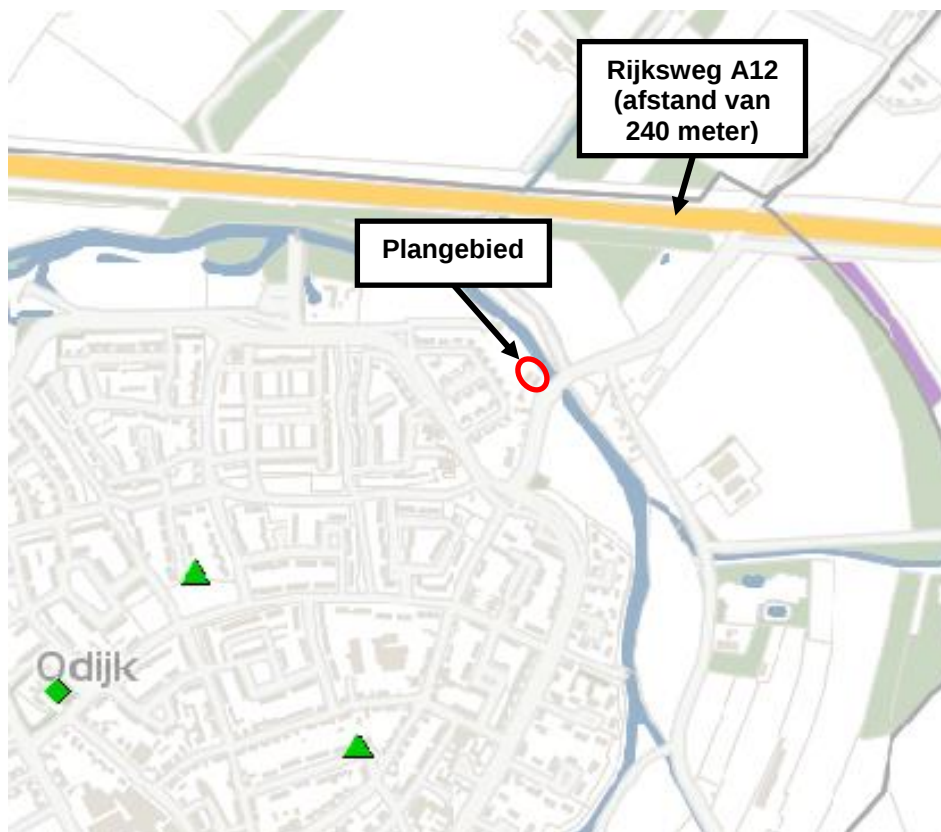
Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten bevinden, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet. Belangrijk daarbij is dat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de vergunning op basis van de Wm. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen (Publicatie-reeks Gevaarlijke Stoffen) beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 13: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied bevinden zich geen van dergelijke buisleidingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegenet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Het Basisnet Weg gaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uit van gebruiksruimtes. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. De maximale hoeveelheid risico's worden weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) contour en voor hoofdwegen middels een groepsrisicocontour. Met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg wordt een maximum PR 10^{-6} per jaar contour ingevoerd. De PR^{-max} contour geldt voor zowel wegen met als zonder een veiligheidszone. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de PR^{-max} contour. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Het groepsrisico dient vooraf berekend te worden. Wanneer de berekening een toename van het groepsrisico laat zien, dient deze toename te worden verantwoord. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg komen toekomstige vervoerscijfers beschikbaar, waarmee de berekeningen van het groepsrisico kunnen worden uitgevoerd.

Tot slot dient men rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden, is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezit zowel een veiligheidszone als een PAG.

Consequenties Basisnet Weg voor voorgenomen plan

Ten noorden van het plangebied ligt de A12, die onderdeel uitmaakt van het Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De A12 bevindt zich op circa 240 meter van het plangebied. Deze laatste valt daarmee ruimschoots buiten het groepsrisico (200 meter), de PR 10^{-6} per jaar contour voor het dichtstbijzijnde wegvak U94 (géén PR 10^{-6} per jaar contour), de PR 10^{-7} per jaar contour (82 meter), de veiligheidszone (0 meter) en het PAG (30 meter). Het groepsrisico hoeft derhalve niet te worden bepaald en verantwoord.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

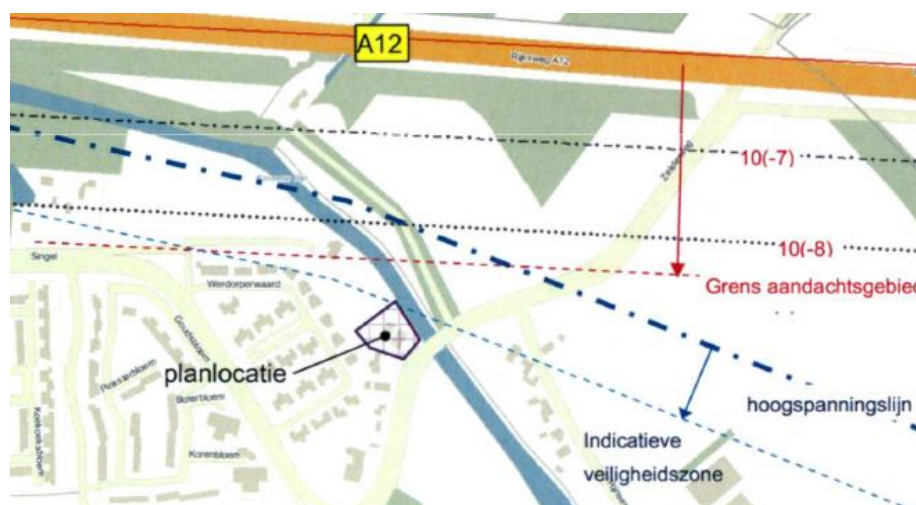
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen.

Kabels en Leidingen

Ten noorden van het plangebied ligt een 150 kV- hoogspanningslijn. Langs deze hoogspanningslijn geldt een indicatieve veiligheidszone van 80 meter, die in acht genomen moet worden voor het oprichten van nieuwe gevoelige objecten, zoals woningen. Het plangebied ligt buiten deze veiligheidszone. De hoogspanningslijn vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavige plan.



Afbeelding 14: Indicatieve veiligheidszone hoogspanningslijn

Voor zover bekend, bevinden zich binnen het plangebied verder geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen. Er ligt een gemengd rioolstelsel. Daarnaast liggen in de directe omgeving van het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Zendmasten

Uit de gegevens van Antenneregister blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten staan die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht te zorgen voor een geschikte bodemkwaliteit voor het geplande gebruik. Daarom is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien hieruit blijkt dat op de betreffende locatie sprake was van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dient het volledige verkennende bodemonderzoek plaats te vinden.

Verkennend bodemonderzoek

In eerste instantie is de bodeminformatie opgevraagd bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU). Op de locatie Zeisterweg 103-105 te Odijk is bij ODRU reeds bodeminformatie bekend: *'De bovengrond is licht verontreinigd met lood, PAK en minerale olie. Ondergrond: (0,5 - 1,5 m-mv): geen verontreinigingen aangetroffen. Grondwater (1,7 m-mv): geen verontreinigingen aangetroffen. Op basis van een indicatief onderzoek naar asbest in bodem is een concentratie van asbest in de grond aangetroffen van 160 mg/kgds. Deze concentratie aan asbest in de grond geeft aanleiding tot vervolgonderzoek'*.

Omdat deze bodeminformatie is gebaseerd op een verkennend bodemonderzoek uit 2007 (geldigheid verstreken), heeft Bakker Milieuadviezen een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zie de bijbehorende bijlage bij deze plantoelichting. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De geroerde kleiig zandige matig humeuze bovengrond met bijmengingen met puin- en kooldeeltjes is onderzocht in twee mengmonsters en blijkt licht verontreinigd met kwik, zink, koper en PAK. Voor lood wordt echter in het mengmonster van de bovengrond rondom de woning en de schuur een matig verhoogd loodgehalte aangetroffen, terwijl de bovengrond ter plaatse van het tuin/moestuingedeelte licht verontreinigd is. Afgezien van deze matige loodverhoging komen de overige resultaten goed overeen met de onderzoeksresultaten van UDM in 2007;*
- *Vanwege het matig verhoogde mengmonstergehalte voor lood is een uitsplitsing uitgevoerd en zijn aanvullende boringen uitgevoerd rondom de sterk verontreinigde boring 6. Hieruit blijkt dat het sterk verhoogde gehalte ter plaatse van boring 6 (1100 mg lood) een toevallige uitschieter is geweest. Immers rondom boring 6 zijn op korte afstand duidelijk lagere loodgehaltes aangetroffen in de boringen 100 t/m 103. In de monsters 101, 102 en 103 is het loodgehalte zelfs exact gelijk, namelijk 150 mg. UDM trof destijds*

*in een mengmonster 140 mg aan. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van boring 6 een in omvang geringe loodspot aanwezig is. Deze wordt geschat op maximaal 2 m³ (2 * 2 * 0.5 m). Dit is derhalve géén geval van ernstige bodemverontreiniging (veel minder dan het criterium van 25 m³).*

- *De ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaard NEN 5740-pakket;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Deze lichte verhoging heeft geen consequenties.*

Aanbevelingen:

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van 3 woningen met inachtneming van onderstaande aanbevelingen:

Bij eventuele afvoer van mogelijk overtollige licht verontreinigde bovengrond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Deze grond is elders immers niet zondermeer toepasbaar. Er bestaat overigens geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.

*Ten aanzien van de in omvang geringe en eenvoudig te verwijderen loodspot rondom boring 6 wordt aanbevolen deze middels ontgraving te verwijderen, een en ander in overleg met het bevoegd gezag. De verwachting is dat bij een ontgravingstak van 3 * 3 * 0.5 m de sterke verontreiniging volledig weggenomen is. De ontgraven grond dient naar een erkende acceptant te worden afgevoerd.'*

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU). Wat betreft de opmerking met betrekking tot de volledigheid van het verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, is mondeling overeenstemming bereikt tussen het bodemonderzoeksbureau en de ODRU. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is daarmee akkoord bevonden.

Asbestbodemonderzoek

Op grond van de bodeminformatie van de ODRU is tevens een asbestbodemonderzoek uitgevoerd. Zie de bijbehorende bijlage bij deze plantoelichting. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Asbest kleiner dan 16 mm

Er zijn vier mengmonsters van grond en puin geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab in het puin-mengmonster van sleuf 1 asbest kleiner dan 16 mm aangetoond. Dit is de enige plek waar visueel ook asbest is waargenomen. Het gewogen asbestgehalte, kleiner dan 16 mm, is bepaald op 120 mg/kg ds. In de grond van de afperkende sleuven 2 en 3, in dezelfde RE heeft het lab geen asbest kleiner dan 16 mm aangetoond.

Ook in de gaten 1 tot en met 4 van RE2 is geen asbest kleiner dan 16 mm vastgesteld. In het mengmonster van de gaten op het overige, niet verdachte terrein, is een gewogen asbestgehalte van 15 mg/kg ds vastgesteld door het lab.

Asbest groter dan 16 mm

Visueel is alleen in sleuf 1 asbest aangetroffen. Deze bevindt zich aan het eind van de met puin verharde oprit. Er is 278 kg plaatmateriaal uit de sleuf verzameld. Dit blijkt uit analyse alleen chrysotiel te bevatten. Het totale gewicht aan chrysotiel is door het lab bepaald op 32.1 gram.

Conclusie asbest

Het totale gewogen asbestgehalte van het puin van sleuf 1 in RE1 is berekend op 181 mg/kg ds. Deze RE heeft een oppervlak van 150 m². Het puin van de twee andere sleuven in deze RE is separaat geanalyseerd op asbest. Zowel visueel als analytisch is in deze sleuven geen asbest vastgesteld. Op basis daarvan wordt het verontreinigde oppervlak rond sleuf 1 geschat op 45 m². De interventiewaarde

voor asbest in grond of puin is 100 mg/kg ds. Het berekende asbestgehalte van 181 mg/kg ds ligt daar boven.

Het volume van de asbestverontreiniging is geschat op 23 m³. Er is bij het onderzoek voor gekozen **geen** mengmonster samen te stellen van de grond vanaf 0.5 m-mv (de grond direct onder het puin).

Het asbest zal in het kader van de ontwikkeling van het terrein worden gesaneerd. De sanering zal worden begeleid door een BRL SIKB 6000-erkende MilieuKundig Begeleider. Op basis van het 6000- protocol is betrouwbaarder vast te stellen of er zich in de visueel schone ondergrond nog asbestverontreiniging bevindt.

Bevoegd gezag bij de beoordeling van de bodemkwaliteit en onderhavig onderzoek is de RUD Utrecht, namens Gemeente Bunnik.

Voor sanering is het Besluit Asbestwegen Milieubeheer van toepassing. ILenT is daar het bevoegd gezag bij. Volgens dit besluit moet de eigenaar van een weg of erfverharding, die een (gewogen) asbestgehalte van meer dan 100 mg/kg bevat, dit melden bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Daarnaast is de eigenaar van een asbestweg verplicht om maatregelen te nemen. De maatregelen kunnen bestaan uit volledige verwijdering, maar onder bepaalde voorwaarden mag ook worden volstaan met het aanbrengen van een duurzame afscherm laag (de isolatie-variant). Eén van de voorwaarden is dat de verontreiniging moet ontstaan of aangebracht zijn voor 1993. Isoleren moet bestaan uit gesloten verharding of een schone zandlaag. Verder moet het gehalte boven de 100 mg/kg ds liggen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.'

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt aanbevolen om de loodspot rondom boring 6 middels ontgraving te verwijderen. Daarnaast dient op grond van het uitgevoerde (asbest)bodemonderzoek de asbestweg op het terrein te worden gesaneerd. Hierbij kan worden gekozen voor de isolatievariant. In dit geval wordt voldaan aan de voorwaarden voor het isoleren van asbestwegen.

5.5 Water

In het plangebied is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en van de riool-waterzuiveringsinstallaties. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer te voorkomen, wordt een watertoets uitgevoerd. De waterparagraaf is beoordeeld en goedgekeurd door het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

Beleidskader

Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 – 2021'

Het Algemeen Bestuur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft op 16 maart 2016 het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 – 2021' vastgesteld. Het motto van de Waterkoers is 'Samenwerken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving'. In het waterbeheerplan is een vijftal pijlers geformuleerd:

- Waterveiligheid (Voorkomen van overstromingen, heel centraal Holland veiliger, gevolgenbeperking en calamiteiten zorg);
- Voldoende water (Eerlijke verdeling van lusten en lasten, samen omgaan met wateroverlast, aanvoer van zoet water, prettig leven in de stad, mooi en vitaal veenweidegebied, in gesprek over grondwater);
- Gezond water (Levendige boerensloten, gezond water in de stad, waternatuur met waarde);

- Gezuiverd afvalwater (Efficiënt en doelmatig zuiveren, samenwerken in de afvalwaterketen, van afval naar grondstof, vernieuwen rioolwaterzuivering Utrecht);
- Genieten van water (Soepele doorstroming vaarverkeer, samen voor een goede visstand, kansen voor recreatief medegebruik en 1000 jaar waterbeheer zichtbaar).

Waterplan Bunnik 'Visie voor 2025'

Op 15 mei 2008 heeft de gemeenteraad van Bunnik het Waterplan Bunnik 'Visie voor 2025' vastgesteld. In het waterplan staat de visie op de gewenste waterontwikkeling in de gemeente tot 2025 beschreven. Het motto van de gemeente Bunnik is 'Bunnik, verbonden met water'. De drie speerpunten van het waterplan zijn:

- Water in ruimtelijk perspectief:
 - Ruimte voor vasthouden en bergen van water;
 - Integreren wateropgave in ruimtelijke ontwikkelingen;
 - Inrichten verbindingzones;
- Gebruik van water gelet op doelgroep en de kwaliteit en kwantiteit van water;
 - Doelgroepen gebruik – water voor de fruitteelt;
 - Doelgroepen gebruik – water voor recreatie;
 - Voorwaarden verantwoord gebruik;
 - Emissiereductie riolering;
 - Reductie emissie diffuse bronnen;
 - Stroomprofiel Kromme Rijn;
 - Natuurvriendelijk beheer en onderhoud;
- Organisatie van gezamenlijk waterbeheer;
 - Anticiperen op ontwikkelingen;
 - Uitvoering beheer en onderhoud;
 - Vinger aan de pols houden;
 - Aandacht voor waterbeheer;
 - Informeren over waterbeheer.

Verordening 'de Keur'

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft als regelgeving zijn verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is o.a. geregeld dat langs watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze beschermingszone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van watergangen mogen niet zonder toestemming van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden werkzaamheden plaatsvinden, die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een primaire watergang geldt een beschermingszone van vijf meter en voor een tertiaire watergang twee meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee watergangen gelegen. De primaire watergang, de Kromme Rijn (PN00795) en een tertiaire watergang (TN26895). In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aangebracht aan de omliggende watergangen. De nieuwe woningen (bouwvlakken) vallen ruimschoots buiten de beschermingszones van beide watergangen.



Afbeelding 15: Uitsnede legger oppervlaktewater

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Indien sprake is van een toename van het bestaande verharde oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.), dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het beleid dat elke toename van verharding groter dan 500 m² dient te worden gecompenseerd.

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Bestaande woningen	131 m ²
Garage	20 m ²
Schuur 1	62 m ²
Schuur 2	66 m ²
Schuur 3	21 m ²
Schuur 4	18 m ²
Terreinverharding	332 m ²
Totaal bestaande situatie	650 m²
Nieuwe situatie	
Vrijstaande woningen	368 m ²
Erfverharding/ontsluitingsweg	399 m ²
Totaal nieuwe situatie	767 m²
Verskil	117 m² toename



Afbeelding 16: Overzicht oppervlakte

In het onderhavige plan is sprake van een toename aan verharding van 117 m². De toename blijft binnen de vrijstellingsgrens van 500 m², waardoor geen noodzaak bestaat voor water- compenserende maatregelen.

Onderkeldering en aanvraag watervergunning

Indien een nieuwbouwwoning wordt onderkelderd, dient hiervoor een watervergunning te worden afgegeven door het Hoogheemraadschap. Dit is in ieder geval noodzakelijk voor de te realiseren woning aan de Zeisterweg.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het hemelwater vanaf de nieuwbouw (daken) wordt zoveel als mogelijk afgekoppeld van het riool en afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater wordt geloosd op de Kromme Rijn. Voor de woning die niet aan de Kromme Rijn ligt, kan het afstromende hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem. Op basis van de grondwaterstand ter plaatse (ca 1,50m-mv) is infiltratie goed mogelijk. Bovendien voorkomt het infiltreren van regenwater in de bodem een piekbelasting van het oppervlakte- waterstelsel. In verband met deze hemelwaterafvoer worden geen uitlogende materialen gebruikt voor dak, dakgoot en regenpijpen. Het regenwater vanaf de bestrating infiltreert via het aangrenzende maaiveld in de bodem.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Bunnik.

Waterkeringsaspecten

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

Rioolwaterzuivering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) of rioolpersleiding.

Onderzoek

Conform het beleid is voor het onderhavige plan de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20161202-14-14189). Op basis hiervan heeft het Hoogheemraadschap het volgende aangegeven:

'Naar aanleiding van uw ingevulde informatie volgt de procedure: Waterschapsbelang, normale procedure. Op basis van uw ingevoerde gegevens blijkt dat uw ruimtelijke ontwikkeling Bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103-105' (grote) gevolgen heeft voor water en dat nog niet duidelijk is of uw plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.'

Naar aanleiding hiervan heeft nader overleg plaatsgevonden tussen gemeente en Hoogheemraadschap. Op basis daarvan heeft het Hoogheemraadschap verklaard dat het plan geen invloed heeft op de Kromme Rijn en dat slechts sprake is van een kleine toename van de verharding.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Onderzoek

Soortenbescherming

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna. In het onderhavige plan is sprake van werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen, heeft Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Vleermuizen maken mogelijk beperkt gebruik van de locatie tijdens het foerageren. De locatie maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De bomen en struiken op de planlocatie zijn beperkt geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.'

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1 en/of Wet-nb, art. 3.10, vrijstellingsbesluit) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *In verband met de mogelijke aanwezigheid van lichtgevoelige vleermuizen zoals watervleermuis en meervleermuis dient er geen (strooi)licht uit te stralen over de Kromme Rijn.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.*

Conclusie

De ontwikkeling van drie woningen aan de Zeisterweg 103 is uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

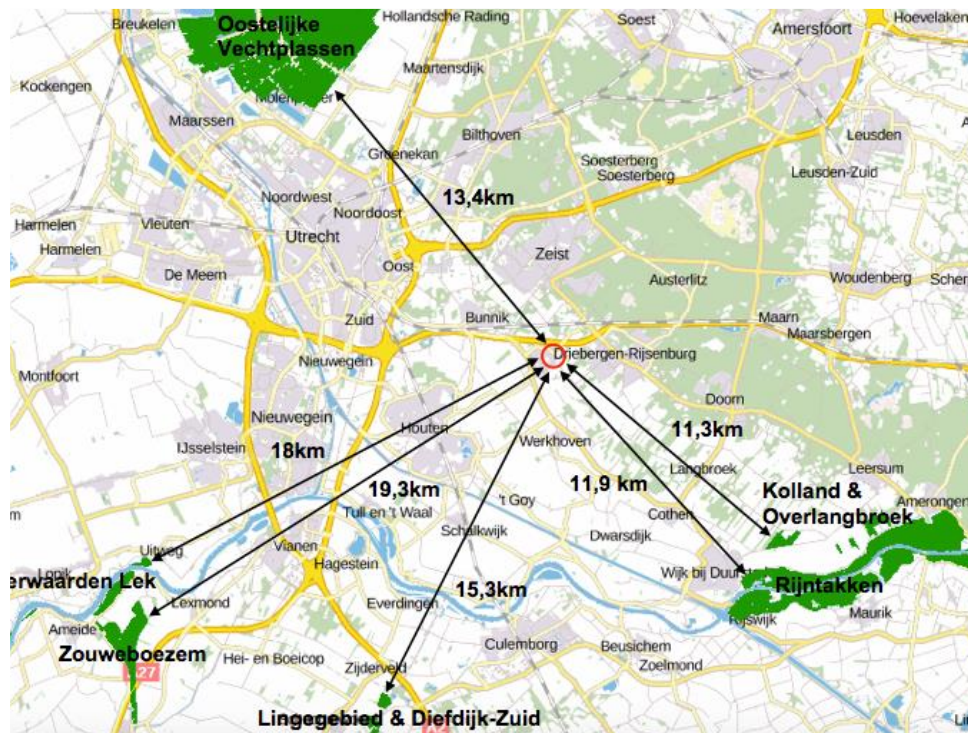
Indien de gestelde aanbevelingen strikt worden gevolgd wordt de kans op verbodsovertredingen zo goed als uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Ter bescherming van natuurwaarden heeft de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Natuurbeschermingswet. De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Natuurbeschermingswet vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Natuurbeschermingswet worden speciale beschermingszones en zogenaamde beschermde Natuurmonumenten aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten voor uitsterven te behoeden.

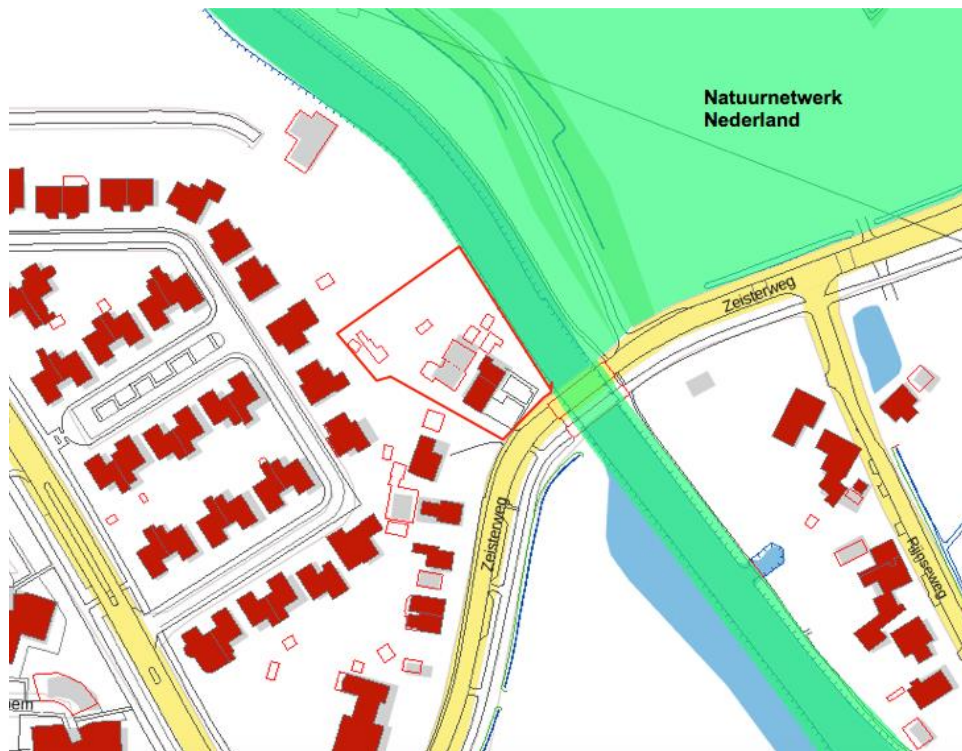
Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige natuurwaarden in kaart te brengen, heeft Blom Ecologie tevens een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 11,3 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. De planlocatie grenst aan het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 17: Ligging plangebied in relatie tot Natura-2000 gebieden

Op een afstand van 11,3km ligt het Natura2000-gebied Kolland & Overlangbroek. De ontwikkeling leidt niet tot een noemenswaardige verkeersaantrekkende werking. Het aantal verkeersbewegingen op de Zeisterweg is normatief. De sloop van bestaande opstallen en nieuwbouw van de woningen leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal er echter sprake zijn van een lage uitstoot (hoogrendement stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is.



Afbeelding 18: Ligging plangebied in relatie tot het Natuurnetwerk Nederland

De Kromme Rijn ten noorden en noordoosten van de planlocatie vormt een ecologische verbingszone tussen het rivierengebied en het Langbroeker-weteringgebied alsmede de Nederrijn en Vecht en het Vechtplassengebied. Het gaat om een voornamelijk natte verbinding die uitwisseling van dieren van de biotooptypen 'vochtige loofbossen en schraallanden' en 'stroomdalgraslanden, oobossen en moerassen' mogelijk maakt. De verbingszone vormt naast een verbinding voor waterorganismen van de Nederrijn en de Vecht ook een verbinding tussen direct langs de rivier gelegen biotopen (Natuurgebiedsplan Kromme Rijngebied, Provincie Utrecht).

Ontwikkelingen in het Natuurnetwerk Nederland dienen getoetst te worden op de effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden. Ontwikkelingen met een significant negatief effect kunnen niet plaatsvinden of dienen gecompenseerd te worden. De wezenlijke kenmerken en waarden zijn door de provincie Utrecht vertaald in de onderstaande toetsingsaspecten (ehswijzer.provincie-utrecht.nl). De planlocatie maakt geen deel uit van een ecologische verbinding. Conform artikel 4.11 PRV zijn er dus geen bestemmingen toegestaan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden. Niettemin heeft de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling plaatsgevonden in het licht van de doelstellingen van het Natuurnetwerk Nederland. Onderstaand wordt de invloed van de voorgenomen ontwikkeling per toetsingsaspect toegelicht.

- **Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem, inclusief de vereiste omgevingsfactoren (zoals donkerte, bodem, water en milieu)**
De sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van woningen leidt niet tot een wezenlijk ander gebruik van de planlocatie. In de nieuwe situatie treden geen veranderingen op ten opzichte van het gebruik in huidige situatie anders dan de toevoeging van 2 woningen. Eventuele verlichting aan de woning of in de tuin dient dusdanig gebruikt te worden dat er geen (strooi)licht op het Natuurnetwerk Nederland terecht komt. De bodem, het water en overige milieufactoren worden in de boogde situatie niet anders beïnvloedt dan in de bestaande situatie. Mits in de beoogde

situatie geen sprake is van een toename van (buiten)verlichting of uitstraling van licht naar de directe omgeving, treden er geen effecten op voor de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem.

- **De robuustheid en aaneengeslotenheid van het Natuurnetwerk Nederland**

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van bestaande migratieroutes, foerageergebieden en/of andere relevante functies voor deze soorten. Er vinden geen veranderingen plaats die de aaneengeslotenheid van het gebied aantasten.

- **De aanwezigheid van bijzondere soorten**

In voorliggende rapportage is het voorkomen en/of afwezigheid van bijzondere soorten alsmede de effecten van de beoogde ingreep hierop beschreven. De gebruiksfase leidt niet tot aantasting van beschermde soorten (waarvoor geen vrijstelling geldt) en hun leefgebied. Voor vleermuizen en broedvogels dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

- **De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen**

Een potentiële verbindingsfunctie van een locatie heeft te maken met regelmatige verplaatsingen via vaste routes en met verbindingen tussen leefgebieden. Bijvoorbeeld tussen voedsel- en rustgebieden of migratieroutes om hun leefgebied te vergroten. De woningen worden gerealiseerd op een afstand van tenminste 8 meter vanaf Kromme Rijn. Er zijn diverse typen ecotopen op de planlocatie en in de omgeving aanwezig, belangrijke verbindingsfuncties worden niet onderbroken door de beoogde ontwikkelingen. Het functioneren van de planlocatie als verbindingsgebied wordt niet aangetast door de beoogde ontwikkelingen.

- **Behoud van oppervlakte**

De totale oppervlakte aan bebouwing neemt licht toe met enkele m² meer dan in de huidige situatie. De toenames van bebouwing is verwaarloosbaar klein en leidt niet tot een afname van de huidige kwalitatieve waarde van het gebied als ecologische verbindingszone.

- **Behoud van samenhang**

Het behoud van samenhang komt sterk overeen met de aspecten van de verbindingsfunctie, robuustheid en aaneengeslotenheid. Zoals besproken bij de toetsingsaspecten 1, 2 en 4 kan een effect op de samenhang worden uitgesloten.

De ontwikkelingen op de planlocatie vinden plaats aangrenzend aan het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkeling leidt tot de sloop en ontwikkeling van bebouwing in een zone vanaf tenminste 8m van de oever van de Kromme Rijn. Aangezien de planologische en gebruiksfunctie van de planlocatie niet wezenlijk veranderen en de ontwikkelingen niet leiden tot significante aantasting van een van de toetsingsaspecten is er geen sprake van aantasting van het Natuurnetwerk Nederland. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde ecologische onderzoek kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor wat betreft flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft. Daarmee vormt de ligging van de provinciale 'rode contour' in ecologisch opzicht geen belemmering meer voor het onderhavige plan. Voorwaarde is wel dat aan de bovenstaande aanbevelingen wordt voldaan. Deze aanbevelingen worden als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning.

5.7 Archeologie

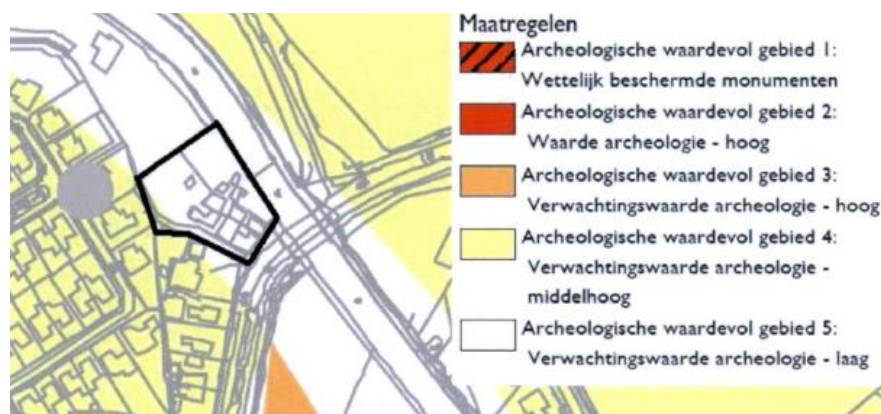
Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeente Bunnik een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat o.a. uit een archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Bunnik is te zien dat:

1. Een zeer klein deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting heeft (zie gele deel in kaart). Voor de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 4) geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen en te bebouwen oppervlakten van in totaal groter dan 5.000 m² en dieper dan 1 m onder maaiveld.
2. Het overige deel van het plangebied een lage archeologische verwachting heeft (zie witte deel in kaart). Voor bodemingrepen in gebieden met een lage archeologische verwachting geldt geen archeologische onderzoeksplicht.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats op gronden met een lage verwachting. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk danwel vereist.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen wat betreft archeologie.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel verplicht eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie hindergevoelige functies (woningen). Strikt genomen wordt er één extra woning toegevoegd in vergelijking tot de huidige situatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven/ instellingen en de invloed van de hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven/instellingen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven en/of instellingen gevestigd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven/instellingen in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijfs- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

5.9 Duurzaamheid

Beleidskader

Provinciaal beleid

In het kader van de versterking van de vitaliteit van steden en dorpen in de provincie Utrecht heeft de provincie in haar verordening de volgende regel opgenomen. In de toelichting van een ruimtelijk plan staat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Duurzaamheidsprogramma Bunnik Duurzaam

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad van Bunnik het Duurzaamheidsprogramma Bunnik Duurzaam vastgesteld. In het duurzaamheidsprogramma zijn de volgende ambities en doelen opgenomen:

- Minder CO₂ uitstoot in eigen gemeentelijke organisatie: oppakken met eerste focus op inzicht in verbruik en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Opwekking van duurzame energie is alleen mogelijk zonder eigen investering.
- Minder CO₂ uitstoot op Bunniks grondgebied: focus op besparing bij bestaande woningvoorraad door aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen vanuit Energieakkoord.

- Meer mensen in een duurzame leefomgeving: beperkte inzet want kwaliteit van leven nu in Bunnik is relatief goed. Focus meer op effecten van eigen handelen voor elders in de wereld, inzet op preventie.
- Meer bedrijven zijn maatschappelijk verantwoord bezig: oppakken met focus op energiebesparing.
- Inwoners en bedrijven zijn zich beter bewust van hun verbruik en de besparingsmogelijkheden.
- Meer mensen kiezen voor duurzame vormen van mobiliteit.

Toepassing plan

De initiatiefnemers van het onderhavige plan delen de wens van de gemeente Bunnik om woningen te realiseren waarbij de focus eveneens ligt op de energiebesparing. De initiatiefnemer wil bij het ontwerp van de woningen zoveel mogelijk rekening houden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Hierbij moet men denken aan driedubbelglas, zonnepanelen (evt. met accuopslag), energieopslag in bodem met waterpomp en het toepassen van een zonneboiler.

Conclusie

Het onderhavige plan sluit aan bij de ambities van de gemeente Bunnik op het gebied van duurzaamheid.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' bestaat uit drie delen, namelijk de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' van de gemeente Bunnik. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Toelichting bestemmingen

Wonen

Op de percelen Zeisterweg 103-105 te Odijk blijft de bestemming 'Wonen' grotendeels behouden. Ter plaatse van het woonbestemmingsvlak worden drie bouwvlakken opgenomen met de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume'. Op de plaats van de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. Waar de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' staat, mag de aangegeven maximale inhoud niet worden overschreden.

Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken en de maximaal toegestane bouw- en goothoogten van de woningen en bijbehorende bouwwerken zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Wat betreft de bouw- en goothoogte van de woningen is aangesloten bij de bestaande hoogten en kappen in de omgeving.

De realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan moeten de -ingevolge de provinciale regelgeving- vereiste ruimtelijke kwaliteitswinst verwerklijken. Om voornoemde realisering en duurzame instandhouding te waarborgen, is een voorwaardelijke verplichting in de woonbestemming opgenomen. Oprichting en gebruik van de woning aan de Zeisterweg zijn pas mogelijk na realisering en bij instandhouding van het inrichtingsplan.

Tuin

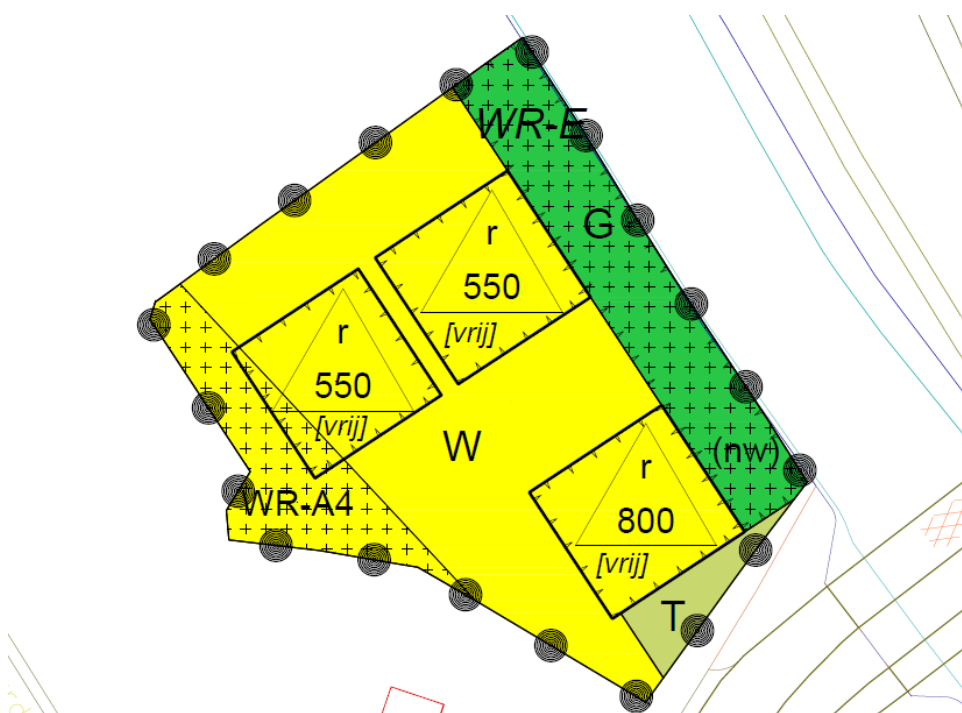
Aan de straatzijde van het plangebied wordt een strook bestemd met de bestemming 'Tuin'. In de regels is vastgelegd dat binnen de bestemming 'Tuin' onder voorwaarden een overkapping boven de voordeur en een erker aan

de voorgevel van de woning zijn toegestaan. Verder mogen ter plaatse van de bestemming 'Tuin' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Groen

Ter bescherming van de ecologische verbindingzone/de Kromme Rijn wordt langs de Kromme Rijn een strook van 8 meter opgenomen met de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water(berging) en de ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden langs en in watergangen en andere waterpartijen. Langs deze weg moeten voor flora en fauna gunstige zones ontstaan.

In de bouwregels is vastgelegd dat binnen de bestemming 'Groen' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan ten dienste van de ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden. In de gebruiksregels is onder meer als strijdig gebruik opgenomen: het inrichten en / of gebruiken van (een deel van) de gronden als erf, zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit betekent dat het *niet* mogelijk is om op de gronden met deze bestemming vergunningsvrije bouwwerken op te richten. Zo blijft deze strook grond geheel vrij van bebouwing, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van natuurwaarden. Daarnaast zijn het aanleggen van verharding en het gebruik van (een deel van) de gronden voor parkeren verboden. Op deze wijze is het behoud / de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden ter plaatse gewaarborgd.



Afbeelding 20: Plankaart / verbeelding bestemmingsplan

Waarde – Archeologie - 4

Ter bescherming van de archeologische waarden is conform het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' opgenomen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waarbinnen bouwen sloopwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder dat daarvoor voorafgaand een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Bunnik bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). De resultaten van dit vooroverleg zijn opgenomen in de Vooroverlegnota bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. De gemeente heeft vier zienswijzen ontvangen en één provinciale reactie. Voor de gemeentelijke beantwoording hiervan en voor een overzicht van de ambtshalve wijzigingen, wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'. Deze is als bijlage bij de voorliggende toelichting opgenomen.

8.3 Maatschappelijk draagvlak

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de initiatiefnemer voordat het plan in procedure wordt gebracht het onderhavige plan besproken met de omwonenden. De omwonenden van de percelen Zeisterweg 103-105 te Odijk hebben positief gereageerd op het plan.