

GEMEENTE BUNNIK

BESTEMMINGSPLAN

J.F. Kennedylaan 23 e.o. Bunnik

Opdrachtnummer	: 75.24
ID-nummer	: NL.IMRO.0312.bpBNKjfkennedy23eo-va01
Datum	: oktober 2014
Versie	: 5
Auteurs	: <i>mRO</i> bv
Vastgesteld d.d.	: 9 oktober 2014 – besluitnr. 14-087

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet van de toelichting	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Gebiedsbeschrijving	11
2.2	Beschrijving Churchillterrein / van Hardenbroeklaan	12
2.3	Verkeer en groen.....	13
3	BELEIDSKADER.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	PLANBESCHRIJVING.....	28
4.1	Uitgangspunten.....	28
4.2	Het initiatief.....	28
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	34
5.1	Geluid.....	34
5.2	Bodem.....	34
5.3	Luchtkwaliteit	35
5.4	Externe veiligheid	37
5.5	Bedrijven en milieuzonering	39
5.6	Water	41
5.7	Ecologie	44
5.8	Archeologie	45
5.9	Cultuurhistorie	48
6	JURIDISCHE ASPECTEN	50
6.1	Algemeen.....	50
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	51
6.3	Toelichting op de artikelen	51
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	58
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak	60
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	60

Bijlage(n) bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek locatie 'Anne Frank' en 'Churchill' te Bunnik, Tauw, (Kenmerk R001-1219437MM-per-V02-NL), 16 oktober 2013;
2. Nota van Zienswijzen, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan J. F. Kennedylaan 23eo, mei 2014.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor het braakliggende terrein van de voormalige Churchillsporthal, gelegen aan de J.F. Kennedylaan 23, is in het verleden een bouwplan ontwikkeld voor een appartementencomplex met 14 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) verleend en de appartementen stonden onder de naam 'Residence Churchill Bunnik' in de verkoop.

Door de gewijzigde economische omstandigheden en de bijbehorende afnemende vraag naar dergelijke woningen is het bouwplan uit de verkoop gehaald. Hiermee is de herontwikkeling van de locatie, grenzend aan het centrumgebied van de kern Bunnik, in een ander daglicht komen te staan.

Vervolgens heeft de eigenaar van de Albert Heijn supermarkt in Bunnik, grenzend aan het Churchillterrein, zijn uitbreidingswensen richting de gemeente kenbaar gemaakt. Deze initiatiefnemer wil op het terrein zijn magazijn vestigen en tegelijkertijd ook de openbare parkeervoorziening in het centrum verbeteren. Hiermee wordt een kwalitatief goede invulling van het Churchillterrein beoogd, waarbij tevens de verkeerssituatie voor alle winkels in het centrumgebied verbeterd wordt.

In dit kader hebben de gemeente Bunnik en de initiatiefnemer een overeenkomst getekend over de verkoop van de grond en bijbehorende herontwikkeling van het Churchillterrein.

De beoogde herontwikkeling van het terrein past echter niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan 'J.F. Kennedylaan 23 e.o. Bunnik' dient ertoe het gemeentebestuur van Bunnik, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde uitbreiding van een bestaande supermarkt in het centrumgebied van Bunnik, alsmede een verbetering van de openbare parkeervoorzieningen in de directe omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

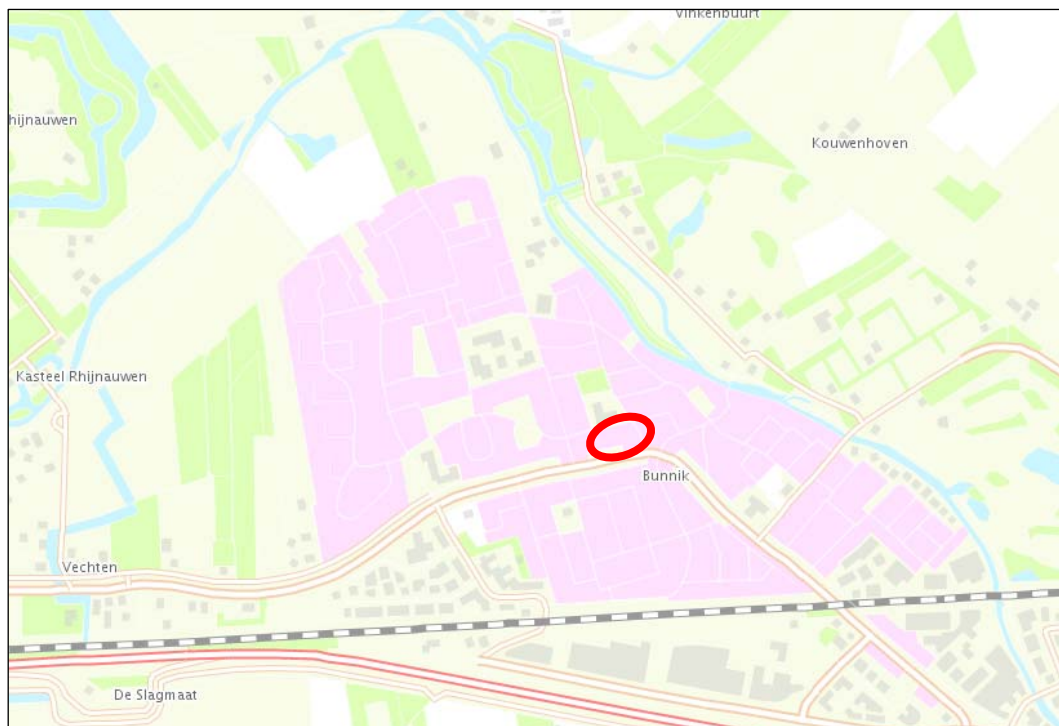
De huidige supermarkt ligt aan de Van Hardenbroeklaan en maakt deel uit van het centrumgebied van de kern Bunnik. Het deel waar de beoogde uitbreiding plaatsvindt (het zogenaamde Churchillterrein) is gelegen aan de J.F. Kennedylaan. Omdat een deel van de gronden bij de direct aangrenzende bestaande woning (J.F. Kennedylaan nr. 25) wordt getrokken is er voor gekozen om de plangrens hierop af te stemmen.

Concreet betekent dit dat de bestaande twee-onder-een-kap woning en bijbehorende tuinen / erven deel uit maken van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat voor de twee woonpercelen diverse planologische regimes gelden.

De noordzijde van het Churchillterrein wordt begrensd door de J.F. Kennedylaan. Deze laan zal dienen als ontsluitingsweg voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg ligt het

zogenaamde 'Anne-Frankterrein' waar de (her)ontwikkeling van een woongebied is voorzien.

Aan de oostzijde van het Churchillterrein, alsook direct ten noorden van de bestaande supermarkt, wordt het plan begrensd door percelen met op de begane grond commerciële functies en daarboven twee lagen appartementen.



Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Begrenzing plangebied op de luchtfoto

Ten zuiden van het plangebied ligt de provinciale weg, waaraan diverse grondgebonden woningen gesitueerd zijn. Deze woningen grenzen direct met hun zij- en achtererven aan het plangebied.

Ook de westzijde van het plangebied wordt begrensd door het zij-erf van een grondgebonden woning (J.F. Kennedylaan nr. 29).

Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van circa 3.290 m².

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

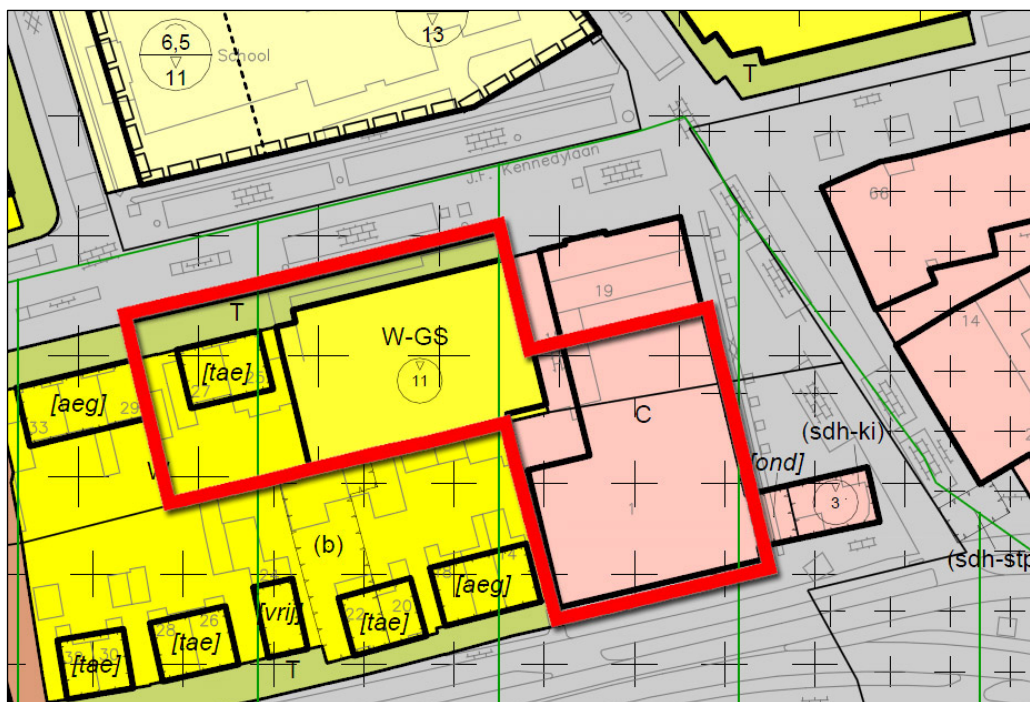
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gronden aan de Van Hardenbroeklaan (de huidige supermarkt) hebben hierin de bestemming 'Centrum' als bedoeld in artikel 6 van de bijbehorende regels. Op de begane grond zijn diverse commerciële functies zoals detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en (lichte) horeca toegestaan. Op de verdiepingen mag worden gewoond.

De gebouwen mogen daarbij uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

De gronden aan de J.F. Kennedylaan (het Churchillterrein) hebben de bestemming 'Wonen-Gestapeld', in combinatie met de bestemming 'Tuin'. De bestemmingsregeling van het geldende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is hierbij afgestemd op de omgevingsvergunning voor de woningen die destijds met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is verleend. Binnen het aangeduide bouwvlak is een appartementengebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 11 meter.



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

De bestaande twee-onder-een-kap woning (J.F. Kennedylaan nr. 25-27) maakt deel uit van de bestemming 'Wonen', eveneens in combinatie met de bestemming 'Tuin'. De bestaande woning is binnen een bouwvlak gesitueerd. Door middel van een nadere aanduiding is de bestaande bouwwijze van de woningen vastgelegd. De aanduiding '[tae]' staat in dit geval voor twee-aaneen gebouwde woningen. Het hoofdgebouw van de woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte hiervan is gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter. Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouw, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan.

Bovendien hebben alle gronden een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' omdat ze zijn gesitueerd in archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. In hoofdstuk 5.9 wordt nader op de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ingegaan.

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

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkelingen bestaan uit de realisatie van een magazijn en parkeervoorzieningen op het Churchillterrein en een verbouwing / uitbreiding van de huidige winkel aan de Van Hardenbroeklaan.

De huidige bestemmingen op het Churchillterrein (Wonen en Tuin) laten een dergelijke ontwikkeling vanuit planologisch oogpunt niet toe. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig.

Omdat ook de beoogde uitbreiding van de huidige winkel binnen de bestemming 'Centrum' deels buiten het aangegeven bouwvlak ligt, zijn de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt ontoereikend om deze uitbreiding te kunnen realiseren.

Het voorliggende bestemmingsplan dient ertoe om de bovengenoemde ontwikkelingen planologisch - juridisch mogelijk te maken.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd. In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

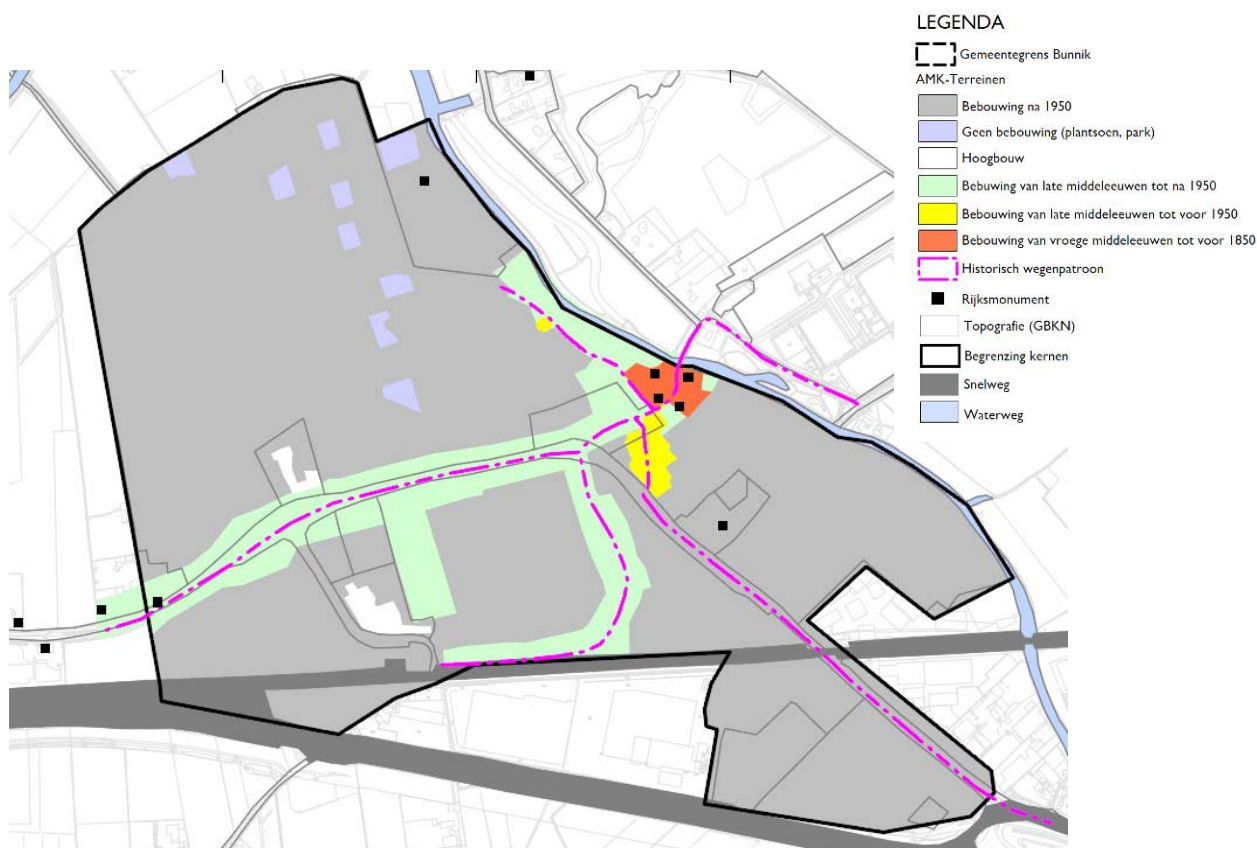
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied zelf, de locatie Churchillterrein / Van Hardenbroeklaan, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven.

2.1 Gebiedsbeschrijving

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

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

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



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

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

Vanaf de jaren dertig van de 20^e eeuw steeg het inwonertal van Bunnik sterk door de komst van stadsbewoners die buiten wilden wonen. Er zijn toen nieuwe wijken aangelegd ten westen, ten zuiden en zuidoosten van de bestaande kern. Het gaat daarbij onder meer om het gebied tussen de Engweg en Groeneweg en het woongebied nabij de Prins Bernhardstraat. De uitbreiding zette zich in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ten westen van de Kromme Rijn door. De wijk 'rond de van Hardenbroeklaan' is daar een voorbeeld van.

Ruimtelijk gezien bestaat de bebouwing in deze wijk hoofdzakelijk uit grondgebonden rijenwoningen en twee onder één kap woningen. De woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd en bestaan bijna allemaal uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de straat as ligt. Incidenteel is in de omgeving nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van appartementen.

De herhaling van eenvoudige gevelelementen (raampartijen en entrees) en schoorstenen geven ritme aan het straatbeeld. Een dergelijk patroon wordt enkele malen herhaald en is kenmerkend voor de (na-oorlogse) uitbreidingswijken in de wederopbouwperiode.

Naast de woonfunctie kent de wijk een divers karakter door verschillende maatschappelijke voorzieningen.

In het dorpscentrum zelf, het gebied rondom Het Slot, is sprake van een sterke concentratie van winkels, waarboven veelal gewoond wordt. De bebouwing bestaat veelal uit drie bouwlagen, al dan niet met een kap. Ook in dit gebied worden diverse architectuurstijlen afgewisseld door de aanwezigheid van gebouwen uit de diverse bouwperiodes (oude lintbebouwing wordt afgewisseld met bebouwing uit de jaren '70 en '80, alsook (recente) nieuwbouw).

2.2 Beschrijving Churchillterrein / van Hardenbroeklaan

Het deel van het plangebied waar het magazijn wordt opgericht (in combinatie met nieuwe parkeervoorzieningen) ligt aan de J.F. Kennedylaan 23. Op dit terrein was vroeger de 'Churchillhal' gesitueerd. Deze hal is in 2001 reeds gesloopt, waardoor dit deel van het plangebied momenteel braak ligt.

Direct tegenover het plangebied, aan de overzijde van de J.F. Kennedylaan, is de ontwikkeling van een nieuw woongebied (max. 40 woningen) voorzien.

De huidige supermarkt ligt aan de Van Hardenbroeklaan en maakt deel uit van het centrumgebied van de kern Bunnik. Dit deel van het plangebied is bijna volledig bebouwd.

Boven de supermarkt wordt in twee bouwlagen gewoond. Een dergelijke constructie is ook aanwezig op de direct aangrenzende percelen ten noorden van de huidige supermarkt: op de begane grond commerciële functies en daarboven twee lagen appartementen.

Ten zuidoosten van de supermarkt is op het 'Van Hardenbroekplein' een kiosk aanwezig. Beide gebouwen zijn architectonisch verbonden met elkaar, waarbij

het gebouw van de kiosk qua bouwvolume en bouwhoogte (max. 3 meter) duidelijk ondergeschikt is aan de bebouwing van de supermarkt.

Op de percelen aan de J.F. Kennedylaan nr. 25 en 27 is een twee-onder-een-kap woning gesitueerd. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De direct aangrenzende gronden zijn ingericht als tuin / erf bijbehorende bij de woning.

2.3 Verkeer en groen

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de J.F. Kennedylaan, één van de buurtontsluitingswegen in de kern Bunnik.

De laan kent een breed profiel met aan weerszijden mogelijkheden tot parkeren. In het profiel van de weg is tevens een voetpad opgenomen. In combinatie met de aanwezige bomen, aangrenzende plantsoenen en volgroeide privé tuinen heeft het gebied een groene uitstraling. Dit zorgt ervoor dat de J.F. Kennedylaan deel uitmaakt van de zogenaamde elementaire groenstructuur van de gemeente Bunnik.

De J.F. Kennedylaan kent verder een 30 km/uurregime en sluit via de Camminghalaan aan op de Provinciale weg.

De Provinciale weg (N229) maakt deel uit van de regionale verkeersstructuur en vormt een belangrijke verbinding tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede.

Deze weg loopt dwars door de kom van Bunnik en oefent daardoor zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht een belangrijke invloed uit op het dorp.

Het zuidelijk deel van het plangebied (de huidige supermarkt) grenst aan de Provinciale weg en is via de Van Hardenbroeklaan te bereiken. De inrichting en functie van de openbare ruimte rond dit deel van de Van Hardenbroeklaan (het winkelcentrum) wordt echter gedomineerd door parkeerplaatsen.

3 BELEIDSKADER

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

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

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

Relatie met het plangebied

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

Ten tweede introduceert de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals hierboven aangegeven dient bij nieuwe ontwikkelingen aangegeven te worden of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Dit om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Gezien de ligging van het plangebied (binnenstedelijk braakliggend terrein), de aard en omvang van de ontwikkeling (uitbreiding van een bestaande functie in een centrumgebied waarbij tegelijkertijd ook de openbare parkeervoorziening in de directe omgeving verbeterd wordt) past de beoogde ontwikkeling naadloos binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Gelet op de ligging van het plangebied in het centrumgebied van de kern Bunnik wordt er van uitgegaan dat de bovengenoemde onderwerpen niet van belang zijn. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

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

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

3.1.4 Overig wettelijk kader

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

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

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

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

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;

- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

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

Algemene beleidslijn verstedelijking

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

De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Specifiek op het gebied van detailhandel wil de provincie ruimte bieden aan de veranderende wensen van consumenten en bedrijfsleven. Hoewel er gewaakt moet worden dat er geen overcapaciteit aan winkelopervlak en daardoor een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte ontstaat, dienen nieuwe winkelconcepten wel mogelijk gemaakt te worden.

Nieuwe trends laten immers zien dat winkels zich vooral concentreren in binnensteden en thematische winkelcentra aan de rand van de steden. Uitzondering zijn winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen, die vestigen zich meer op goed bereikbare (perifere) locaties. Door deze ontwikkelingen komen vooral centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk te staan. Door beperking van de ontwikkeling van nieuw winkelvloeroppervlak en de transformatie, c.q. herontwikkeling, van bestaande centra blijft de markt voor detailhandelsvoorzieningen gezond en toekomstgericht.

Voor dit laatste is van belang voor het plangebied. **5.3.3 Detailhandel**

Beleid

Wij willen voldoende ruimte bieden aan de veranderende wensen van consumenten en bedrijfsleven. Wij zetten in op de binnenstedelijke vernieuwing en vragen bij gemeenten aandacht voor transformatie van verouderde winkelcentra. Bij ruimtelijke plannen voor nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen vragen wij bij gemeenten aandacht voor regionale afstemming en het overtuigend aantonen van de behoefte. De ontwikkeling van detailhandel buiten de rode contouren (anders dan de verkoop van eigen producten als nevenfunctie op een agrarisch bedrijf) staan wij niet toe.

Toelichting

De detailhandelssector heeft te maken met een aantal ingrijpende veranderingen zoals de toenemende rol van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal, veranderende wensen van consumenten en nieuwe winkelconcepten. Dit zal leiden tot een afname van het totale

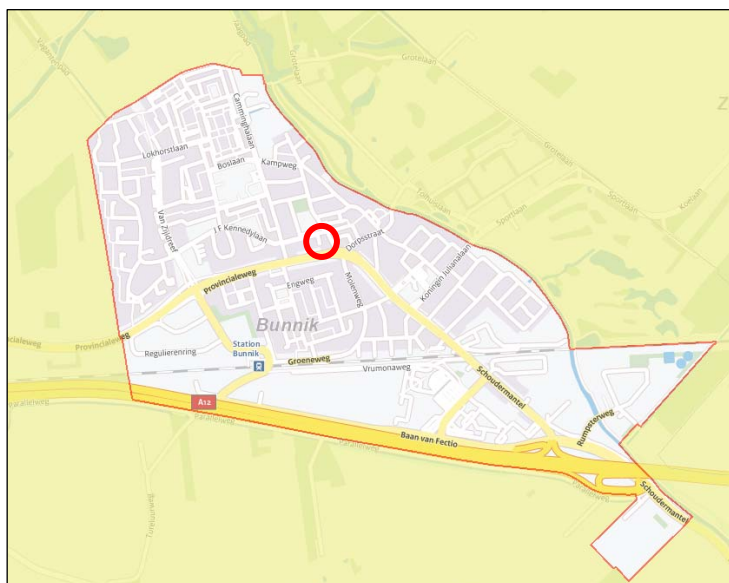
winkeloppervlak. Nu is er al sprake van een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte. Nieuwe trends laten zien dat winkels zich vooral concentreren in binnensteden en thematische winkelcentra aan de rand van de steden. Uitzondering zijn winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen, die vestigen zich meer op goed bereikbare (perifere) locaties. Door deze ontwikkelingen komen vooral centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk te staan. Door beperking van de ontwikkeling van nieuw winkelvloeroppervlak en de transformatie van bestaande centra blijft de markt voor detailhandelsvoorzieningen gezond en toekomstgericht.

De beoogde ontwikkelingen die in voorliggend plan mogelijk worden gemaakt (een uitbreiding van een bestaande supermarkt in het centrumgebied van Bunnik, alsmede een verbetering van de openbare parkeervoorzieningen in de directe omgeving) zorgt er immers voor dat optimaal gebruik gemaakt wordt van de bestaande ruimtegebruik van de binnenstedelijke ruimte in het centrumgebied waarbij tevens de leefbaarheid verbeterd wordt.

Stedelijk gebied en rode contouren

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

Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de beoogde ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt plaatsvinden op een locatie die binnen de rode bebouwingscontour ligt.



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

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale

belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

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

Pijler vitale dorpen en steden

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

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

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

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

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

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

Water

Het plangebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, zodat artikel 2.2. uit de verordening van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan regels moet bevatten die het waterwinbelang beschermen

bij functiewijzigingen. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op te nemen.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8 en 5.9.

Wonen (stedelijk gebied)

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

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

Relatie met het plangebied

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

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

3.3 Regionaal beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Waterstructuurvisie

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

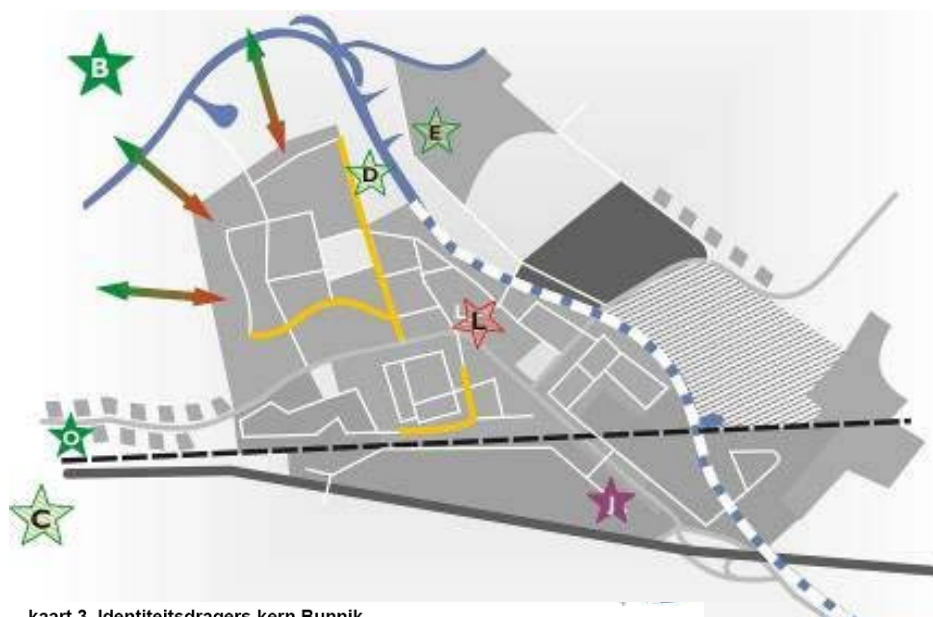
Het plangebied valt in z'n geheel binnen de kern Bunnik en is daarmee aan te merken als stedelijk gebied. Voor dergelijke gebieden geldt “duurzaam stedelijk waterbeheer” als het belangrijkste streefbeeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie en Structuurplan Bunnik

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

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



kaart 3. Identiteitsdragers kern Bunnik

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

*Kwaliteitsdragers kern Bunnik
(bron: Toekomstvisie Bunnik)*

De beoogde ontwikkelingen passen binnen de structuur van het dorp en tasten de huidige kwaliteitsdragers niet aan.

Specifiek op het gebied van sociale en culturele voorzieningen, alsook winkels, wordt geconcludeerd dat deze in de huidige situatie volstaat. De winkelvoorzieningen in Bunnik bestaan uit een aantrekkelijk, gevarieerd winkelgebied met een 'nostalgische' sfeer aan de Dorpsstraat en de Langstraat en een modernere uitstraling aan het Van Hardenbroekplein en Achterom. De kwaliteit is goed, maar tegelijkertijd wordt wel de vraag gesteld hoelang deze op niveau kan blijven.

In de toekomstvisie en in het structuurplan is aangegeven dat rekening gehouden zal worden met het noodzakelijke draagvlak en de bereikbaarheid van winkelvoorzieningen. Ook zal de gemeente de behoeften vanuit de markt faciliteren. Daarmee is sprake van een zogenaamde vraaggestuurde benadering.

3.4.2 Winkelstudie Bunnik

In 2009 is er onderzoek (Distributie Planologisch Onderzoek) uitgevoerd naar de huidige én toekomstige distributieve situatie van het winkelareaal in de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven (DPO-toets & Functionele analyse, Adviesburo Kardol).

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

Het winkelaanbod in Bunnik is, ten opzichte van landelijk vergelijkbare situaties, als fors te kwalificeren. De reden hiervan zijn de aanwezigheid van grote zaken, zoals woonwinkels (o.a. Het Kabinet), een sportspeciaalzaak (golf), etc., gesitueerd buiten het centrum van het dorp. In de dagelijkse

sector is sprake van een opvallend zeer ruim en compleet versspeciaalaanbod, maar slechts één supermarkt. In de niet-dagelijkse sector is de kleinschaligheid van het winkelaanbod opvallend.

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

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

In de dagelijkse sector is sprake van een beperkte uitbreidingsruimte, ook naar de toekomst gekeken. Op de uitbreiding van de Albert Heijn, als belangrijkste consumententrekker van het winkelhart, is in het DPO expliciet ingegaan en wordt min of meer noodzakelijk geacht. Reden is dat de huidige winkelmaat van ca. 1.131 m² winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) als niet toekomstbestendig wordt gezien. Om ook in de toekomst een voldoende compleet en divers assortiment te kunnen voeren zal de Albert Heijn over een courante winkelmaat dienen te beschikken. In het DPO wordt aangegeven dat een winkelmaat van ca. 1.600 m² w.v.o. (ca. 1.880 m² b.v.o.) sprake zal zijn van een courante winkelmaat, waarbij deze supermarkt haar specifieke verzorgende functie op een voldoende wijze kan uitvoeren.

Verder wordt vanuit het totaalbeeld van het centrumgebied en de winkelvoorziening daarbinnen aangegeven dat het wenselijk is te komen tot een verbeterplan voor het winkelhart Bunnik. Dit moet gericht zijn op schaalvergroting van de gevestigde winkels, opheffing van de leegstand, een parkeerplan en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een verbouwing / uitbreiding van de huidige Albert Heijn mogelijk gemaakt. Na verbouwing en uitbreiding van de winkel (ca. 1.500 m² b.v.o.) alsook de realisatie van een magazijn (350 m² b.v.o.) ontstaat er een winkelmaat van in totaal ca. 1.850 m² b.v.o. Deze uitbreiding past daarmee binnen de winkelmeters die distributief verantwoord zijn en tast de centrumwinkelstructuur niet aan.

Omdat tegelijkertijd ook de (openbare) parkeervoorziening in de directe omgeving verbeterd wordt, past de beoogde ontwikkeling binnen de in het DPO geadviseerde verbetermaatregelen voor het winkelhart van Bunnik.

3.4.3 Verkeersonderzoek Centrum Bunnik

Als onderdeel van het project 'Dorpshart Bunnik' (het realiseren van een Multifunctionele accommodatie op het Scholeneiland en de herontwikkeling van de Anne Frankschool (het Anne Frank terrein) en de voormalige Churchillhal, het Churchillterrein) is een verkeersonderzoek opgesteld.

Het 'Verkeersonderzoek Centrum Bunnik' (Goudappel Coffeng BV, 10 januari 2010) is opgesteld aan de hand van drie deelonderwerpen, namelijk:

- Peiling draagvlak omwonenden middels een enquête;
- Parkeerbalans;
- Verkeerscirculatie.

Hoewel het onderzoek op onderdelen achterhaald is (er wordt nog uitgegaan van een appartementencomplex op het Churchillterrein) en vooral de parkeersituatie en de verkeerscirculatie als gevolg van de herontwikkeling van het Anne Frankterrein in beeld brengt, geeft de rapportage wel een goed beeld van de verkeerssituatie in het winkelhart van Bunnik.

Met betrekking tot de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat de parkeercapaciteit in het centrum voldoende is voor het huidige winkelbestand. Alleen op zaterdagmiddag is de bezettingsgraad erg hoog. Dit betekent dat als er nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied plaatsvinden en de parkeerbehoefte op eigen terrein gezocht en gevonden wordt, dit sowieso niet tot een verhoging van de bezettingsgraad leidt.

Voor wat betreft het aspect verkeerscirculatie is in het onderzoek een autoluw scenario van het Van Hardenbroekplein onderzocht, een parkeerterrein onder het Van Hardenbroekplein, de bevoorrading van de winkels en de verkeerseffecten op de omliggende wegen.

Geconcludeerd wordt dat de huidige verkeersintensiteiten op het Van Hardenbroekplein te hoog zijn voor een gebied waar ook veel voetgangers gebruik van maken. Om het verblijfsklimaat op het Van Hardenbroekplein te versterken zou het autovrijmaken van het plein gewenst zijn. Tegelijkertijd wordt in het rapport aangegeven dat indien de Albert Heijn op de huidige locatie aan het Van Hardenbroekplein gevestigd blijft, het parkeervrij maken van dit plein ongewenst is.

Het introduceren van een parkeerroute zou kunnen zorgen voor het verminderen van verkeersbewegingen als gevolg van het zoeken naar een parkeerplaats. Dit betekent wel dat er een toename zal plaatsvinden van het verkeer op de Camminghalaan en J.F. Kennedylaan.

De J.F. Kennedylaan is een 30 km-zone. Uit de berekeningen blijkt dat de verkeersdruk op de J.F. Kennedylaan en de Van Hardenbroeklaan op de grens ligt van wat deze wegen kunnen verwerken. Vooral de bevoorrading van winkels leidt in de huidige situatie al tot knelpunten en leidt tot stremming van het verkeer.

3.4.4 Nota parkeernormen

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

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

Om deze doelstelling te behalen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

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

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

3.4.5 Waterplan Bunnik

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

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

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

3.4.6 Archeologie- / monumentenbeleid

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

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

In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van de archeologische waarden ingegaan.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten

Doel van de herontwikkeling van het gebied van de voormalige 'Churchillhal' is invulling geven aan een verbeterplan voor het winkelhart Bunnik, waarbij mogelijkheden geboden worden voor schaalvergroting van de bestaande supermarkt en tevens de verkeerssituatie in het centrumgebied verbeterd wordt.

In het verleden zijn voor het dorpshart diverse uitgangspunten opgesteld, waarbij specifiek op het gebied 'Churchillhal' en het direct aangrenzende 'Anne-Frank-terrein' is ingegaan. De hoofdlijnen van het stedenbouwkundig kader betreffen:

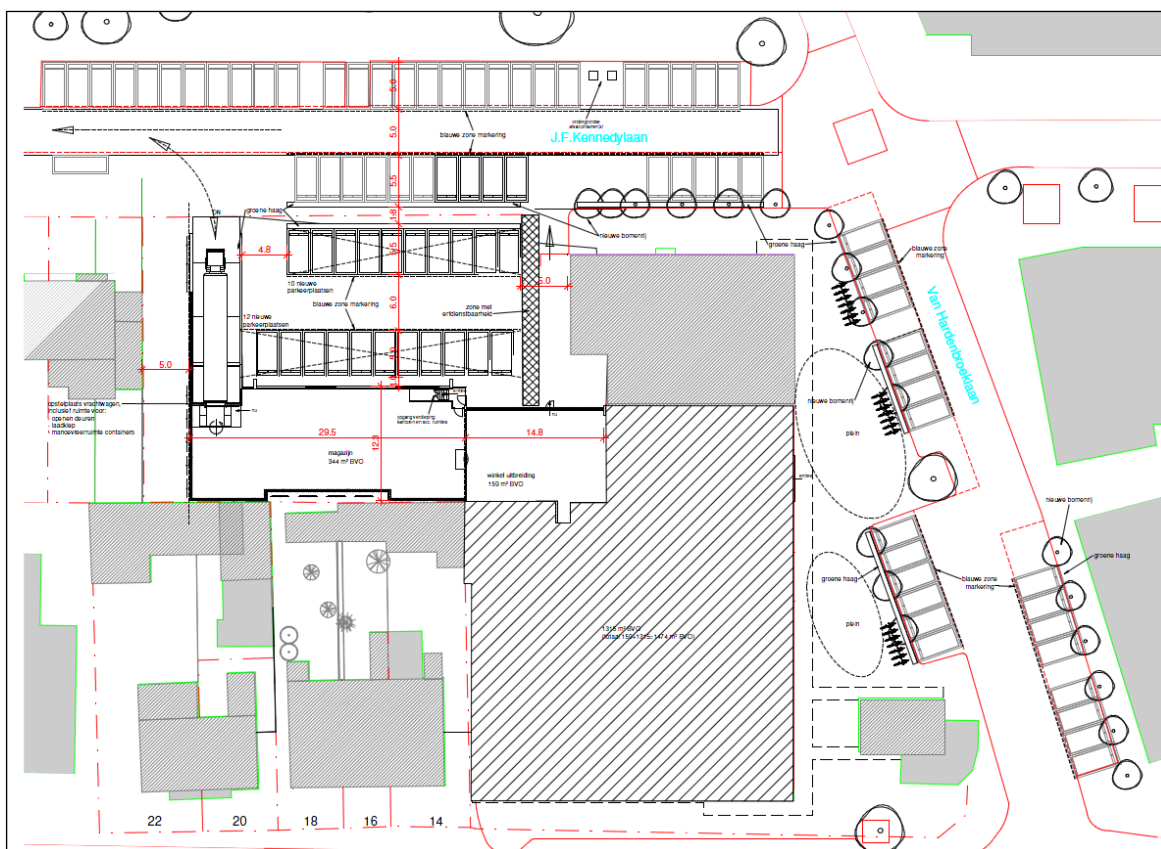
- duidelijke markering van het centrum;
- heldere typering van de ruimten;
- goede bereikbaarheid;
- bruikbare plekken voor ontmoeting en verblijf.

Van belang daarbij is dat de identiteit van het 'dorpse karakteristiek' opgeroepen en versterkt moet worden.

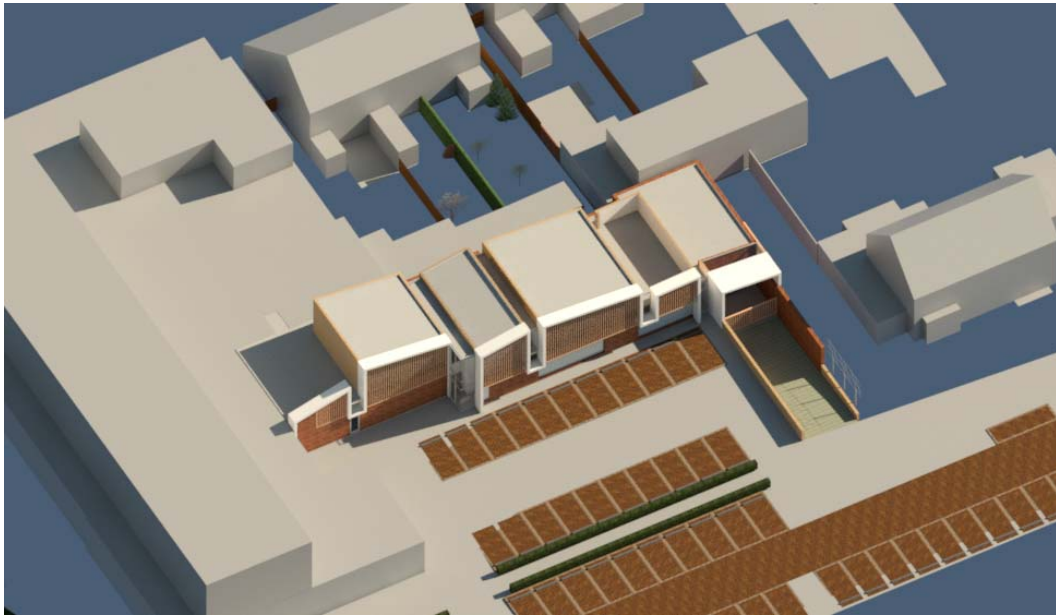
4.2 Het initiatief

Zoals in de inleiding van deze plantoelichting reeds is aangegeven bestaat de beoogde planontwikkeling uit een verbouwing/uitbreiding van de huidige Albert Heijn aan de Van Hardenbroeklaan, de realisatie van een magazijn en parkeervoorzieningen op het voormalige Churchillterrein aan de J. F. Kennedylaan 23.

In bijgaande inrichtingsschets en impressies (volgende bladzijden) zijn de beoogde ontwikkelingen weergegeven.



Inrichtingschets openbare ruimte (bron: Evers Partners Ingenieursbureau BV, maart 2014)



3D-impressie van de nieuwe ontwikkeling aan de voorzijde, gezien vanaf de J.F. Kennedylaan



3D-impressie van de nieuwe ontwikkeling aan de achterzijde, gezien vanaf de Provincialeweg



3D-impressie van het gevelaanzicht, gezien vanaf de J.F. Kennedylaan

(bron: Evers Partners Ingenieursbureau BV)

Verbouwing en uitbreiding winkel

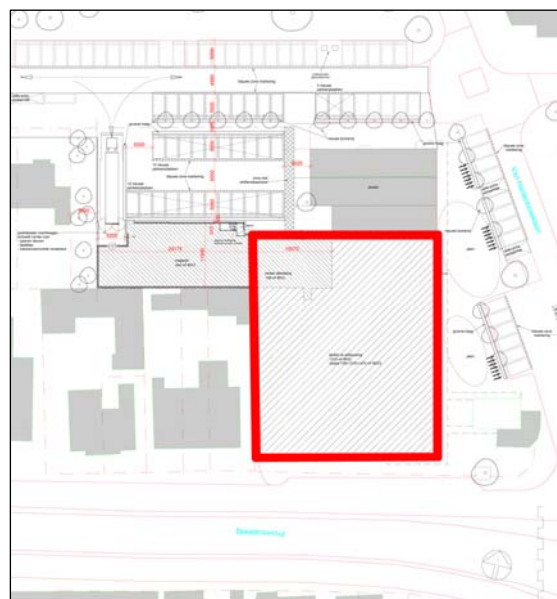
Na verbouwing en uitbreiding van de winkel is deze ca. 1.470 m² (b.v.o.) groot. Dit betreft een toename van ca. 300 m² b.v.o. aan winkelruimte.

De hoofdentree blijft aan de zijde van de Van Hardenbroeklaan gevestigd.

De uitbreiding vindt aan de achterkant van de huidige winkel plaats en wordt qua bouwhoogte afgestemd op het bestaande gebouw. Deze bedraagt ca. 4 meter.

Vertaling bestemmingsplan

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Centrum' wordt aan de achterzijde van de huidige supermarkt vergroot. De bouw- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' worden overgenomen.



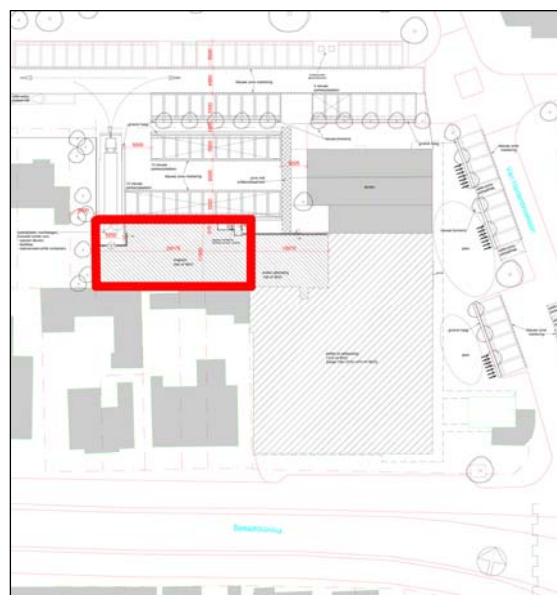
Verbouwing en uitbreiding winkel

Nieuw magazijn

Direct grenzend aan de winkeluitbreiding wordt in westelijke richting een nieuw magazijn beoogd (ca. 340 m² b.v.o.), met daarboven (op de verdieping) bijbehorende kantoorfuncties en sociale ruimtes (ca. 255 m² b.v.o.). De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter, waarbij wordt opgemerkt dat de verdieping aan de zuid- en westzijde terugligt. De maximale bouwhoogte bedraagt aan deze zijde maximaal 5 meter. Aan de zuidoostzijde bedraagt de maximale bouwhoogte 6,5 meter.

Daarmee wordt min of meer aangesloten en rekening gehouden met de direct aangrenzende (woon)bebouwing en de 'dorpse karakteristiek' van Bunnik.

Het magazijn, alsook de bijbehorende kantoorfuncties en sociale ruimtes, krijgt een 'eigen' entree aan de zijde van de J. F. Kennedylaan.



Nieuw magazijn

Vertaling bestemmingsplan

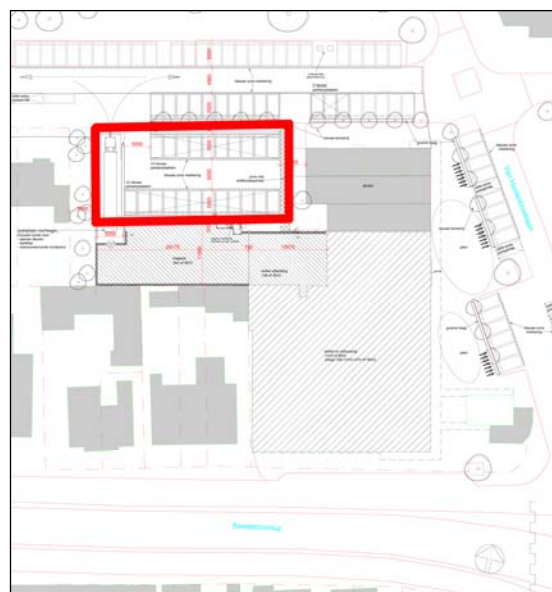
De gronden krijgen de bestemming 'Centrum', waarbij de gebruiksregels zoveel mogelijk worden afgestemd op de aangrenzende winkel. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn in dit kader immers ook bijbehorende magazijnen en kantoren toegestaan. Mede in verband met de direct aangrenzende woonbestemmingen is specifiek aangegeven dat boven de uitbreiding van de winkel en het magazijn niet mag worden gewoond. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen.

Het bouwvlak wordt op de beoogde nieuwbouw afgestemd en beslaat ongeveer de helft van de bestemming. De maximaal toegestane bouwhoogte, alsook de terugliggende verdieping wordt specifiek op de verbeelding aangeduid. Tevens is rekening gehouden met de afwijkende bouwhoogten voor de laad- en losplaats en de voorgevels van de nieuwbouw.

Verkeer en parkeren

Zoals in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting reeds is aangegeven wordt het plangebied aan de noordzijde ontsloten door de J.F. Kennedylaan, één van de buurtontsluitingswegen in de kern Bunnik.

Aan weerszijden van deze weg zijn parkeervakken aanwezig. In totaal gaat het daarbij om 42 parkeerplaatsen. De hoofdentree is en blijft gesitueerd aan de Van Hardenbroeklaan. Ook hier is de mogelijkheid voor parkeren aanwezig (in totaal 22 parkeerplaatsen).



Verkeer en parkeren

De beoogde uitbreiding van de winkelruimte en de realisering van het magazijn met bijbehorende functies vragen om voldoende parkeergelegenheid, mede ook om overlast in de directe omgeving te voorkomen.

Voor berekening van de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Bunnik en wordt gekeken naar de uitbreiding van het aantal vierkante meters.

Voor detailhandel / supermarkt wordt in dit kader uitgegaan van 4,3 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o..

Voor het magazijn wordt uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per 100m². Voor de kantoorruimte en sociale ruimten op de eerste verdieping wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per 100m². Daarbij dient de parkeervraag voor de

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	Koopavond	zaterdagmiddag
Aanwezigheids-percentages	30%	70%	20%	75% *	100%
Benodigd aantal parkeerplaatsen	7	15	5	16	21

Parkeervraag als gevolg van de beoogde uitbreiding van de supermarkt

** percentage afgestemd op het 'Verkeersonderzoek Centrum Bunnik'*

maatgevende momenten in de week te worden berekend, waarbij de verschillende aanwezigheidspercentages bepalend zijn. Dit betekent dat als gevolg van de beoogde uitbreiding van de bestaande supermarkt 21 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden, uitgaande van het drukste dagdeel van de week. In bijgaande tabel (vorige bladzijde) is dit inzichtelijk gemaakt.

Om aan de parkeervraag te voldoen wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd met 22 (openbare) parkeervakken. Deze parkeerplaats wordt rechtstreeks op de J.F. Kennedylaan ontsloten. De openbare ruimte van de J.F. Kennedylaan wordt heringericht, waarbij het doel is alle afvalinzameling ondergronds te realiseren en het aantal parkeerplaatsen gelijk te houden. De gemeente zal de J.F. Kennedylaan vanaf de Van Hardenbroeklaan tot aan de IJssel de Schepperstraat in de blauwe zone brengen, waardoor deze volledig beschikbaar komt voor het centrum parkeren.

Het nieuwe parkeerterrein biedt genoeg ruimte om aan de parkeervraag te voldoen. Omdat tegelijkertijd ook de (openbare) parkeervoorziening in de directe omgeving verbeterd wordt, past de beoogde ontwikkeling binnen de uitgangspunten voor het dorpshart, zoals aangegeven in paragraaf 4.1 van deze plantoelichting.

Ook de bevoorrading vindt in de nieuwe situatie aan de zijde van de J.F. Kennedylaan plaats. Het westelijk deel van het plangebied wordt hiervoor zodanig ingericht dat ruimte geboden wordt voor een opstelplaats voor laden en lossen en bijbehorende expeditieruimte. De opstelplaats wordt daarbij ruimtelijk en functioneel van de parkeerplaats afgescheiden door middel van een groene haag.

Vertaling bestemmingsplan

De verkeersbestemming is vanaf de kruising Van Hardenbroeklaan-Het Slot-J.F. Kennedylaan in westelijke richting tot aan de bestaande woningen doorgezet. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige verkeersbestemming uit het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

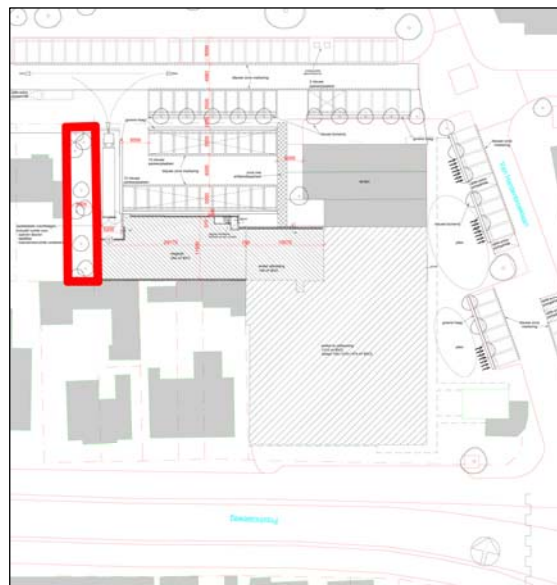
De overige gronden, een groot deel van de nieuwe parkeerplaats en de opstelplaats voor laden en lossen, maken deel uit van de bestemming 'Centrum'.

Erf / tuin woning J.F. Kennedylaan 25

Een deel van de gronden (ca. 150 m²) wordt bij de direct aangrenzende bestaande twee-onder-een-kap woning (J.F. Kennedylaan nr. 25) getrokken en ingericht als erf/tuin behorend bij de woning.

Vertaling bestemmingsplan

In overeenstemming met het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is een bestemming 'Tuin' voor de gronden voor de voorgevel van de woning opgenomen. De overige gronden zijn bestemd als 'Wonen', met de aanduiding 'twee-aaneen'.



Erf / tuin woning J.F. Kennedylaan 25

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

5.1.2 *Relatie met het plangebied*

In het plangebied worden als gevolg van de beoogde planontwikkelingen geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De uitbreiding van de bestaande supermarkt (detailhandel) en bijbehorende voorzieningen (magazijn, kantoor) zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh.

Vanuit het aspect geluid zijn er derhalve geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.2 Bodem

5.2.1 *Algemeen*

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

5.2.2 *Bodemkwaliteit plangebied*

Voor de herontwikkeling van het terrein aan de J.F. Kennedylaan 23 heeft de gemeente Bunnik door adviesbureau Tauw BV een bodemonderzoek laten uitvoeren. Volledigheidshalve is de rapportage van dit "Verkennd bodemonderzoek locatie 'Anne Frank' en 'Churchill' te Bunnik" (16 oktober

2013) als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied verdacht is op het voorkomen van lichte bodemverontreinigingen. Van de aangetroffen activiteiten in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie wordt verwacht dat deze (gezien de ligging) niet van invloed zijn op de onderzoekslocatie.

Tijdens de veldwaarnemingen zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een eventuele verontreiniging van de bodem. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de grond- en grondwatermonsters zijn wel lichte verontreinigingen aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de locatie 'Churchill' maximaal licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met barium en 1,2 diclooretheen.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt echter geen belemmering voor de beoogde planontwikkelingen en het verstrekken van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

Tabel 5.1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

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

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

per m³, wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak.

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

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

5.3.2 Relatie met het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan wordt een verbouwing/uitbreiding van een bestaande supermarkt aan de Van Hardenbroeklaan in het centrumgebied van de kern Bunnik voorgestaan, alsmede de realisatie van een magazijn (met bijbehorende voorzieningen) en parkeervoorzieningen.

Hoewel de detailhandelsfunctie niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt, wordt aangenomen dat de uitbreiding evenwel niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een vergelijking met 7500 verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) maakt dit voldoende aannemelijk. Gezien de aard en omvang van het plan blijft het aantal verkeersbewegingen zelfs in het weekend, als er een piek is te verwachten, ruim onder het verkeerskundig kengetal van de nibm-grens.

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

Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 *Beleid en regelgeving*

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

Landelijk beleid

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

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

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

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

Provinciaal beleid

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

Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is echter ook gerelateerd aan risicoafstanden.

Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

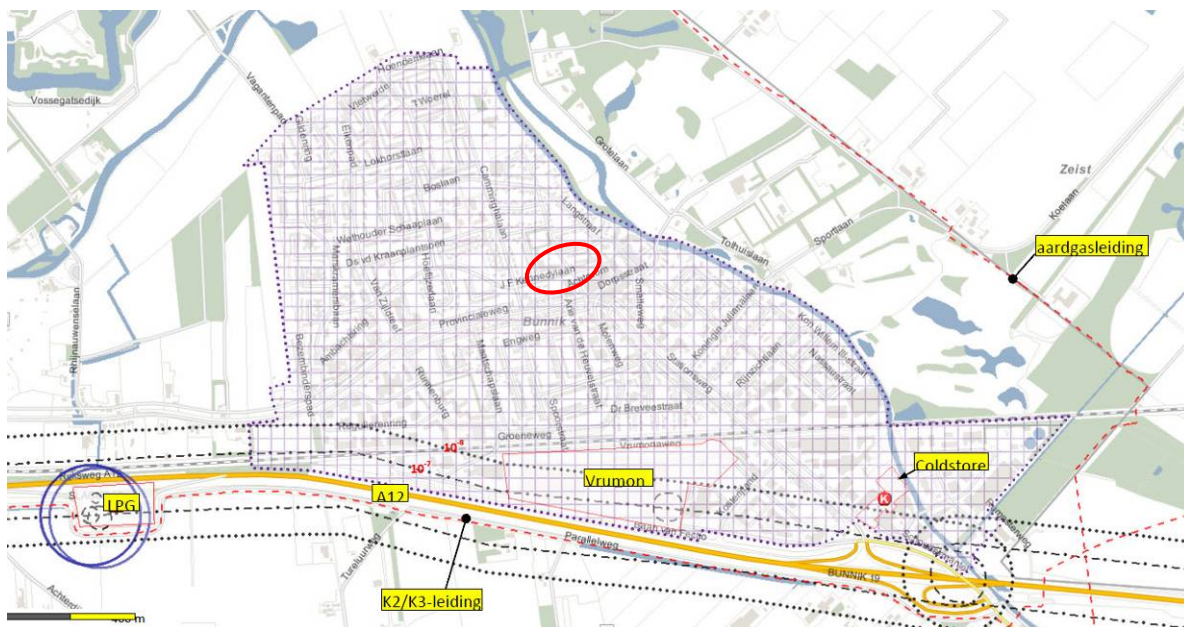
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

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

5.4.2 Relatie met het plangebied

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

In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



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

Conclusie

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

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

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering

Voor afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering aan de hand van een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten. De gemeente Bunnik hanteert een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

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

Tabel 5.2: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere richtafstanden van toepassing (zie tabel 5.2).

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

5.5.2 Relatie met het plangebied

Omdat het plangebied deel uitmaakt van het dorpscentrum Bunnik, waar relatief veel detailhandel aanwezig is, wordt in deze situatie uitgegaan van een richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'. Het is immers een gebied waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is: wonen, detailhandel en horeca komen naast en zelfs boven elkaar voor.

Invloed plangebied op omgeving

In het plangebied wordt voorzien in de uitbreiding van een bestaande supermarkt. Een supermarkt is op grond van de VNG-publicatie (SBI-code 471) ingedeeld in bedrijvigheid met milieucategorie 1. De richtafstand tussen een dergelijke functie en woningen (hoofdgebouwen) in een 'gemengd gebied' bedraagt 0 meter (zie tabel 5.2). Omdat de dichtstbijzijnde woning aan de J.F. Kennedylaan 25 op ruim 7 meter van de bestemming 'Centrum' ligt, betekent dit dat aan de richtafstand wordt voldaan.

Invloed omgeving op plangebied

Omdat er geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt in het plangebied levert de bestemmingssystematiek geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen geen belemmering zal vormen voor de milieugevoelige functies en bedrijvigheid in de omgeving.

5.6 Water

5.6.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

5.6.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

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

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende

regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Waterschapsbeleid

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

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

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

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

Gemeentelijk

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

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

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

5.6.3 Relatie met het plangebied

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Het plangebied is in totaal ca. 2.670 m² groot en bestaat uit drie delen;

1. de huidige supermarkt aan de Van Hardenbroeklaan;
2. het braakliggende terrein aan de J.F. Kennedylaan;
3. de bestaande twee-onder-een kap woning met bijbehorend erf/tuin.

Deel 1 heeft een omvang van 1620 m² en is volledig verhard. De huidige bebouwing is ca. 1.325 m² groot en de overige gronden (ca. 295 m²) is in gebruik voor opslag en logistiek.

Het braakliggende terrein is ca. 1050 m² groot en volledig onverhard.

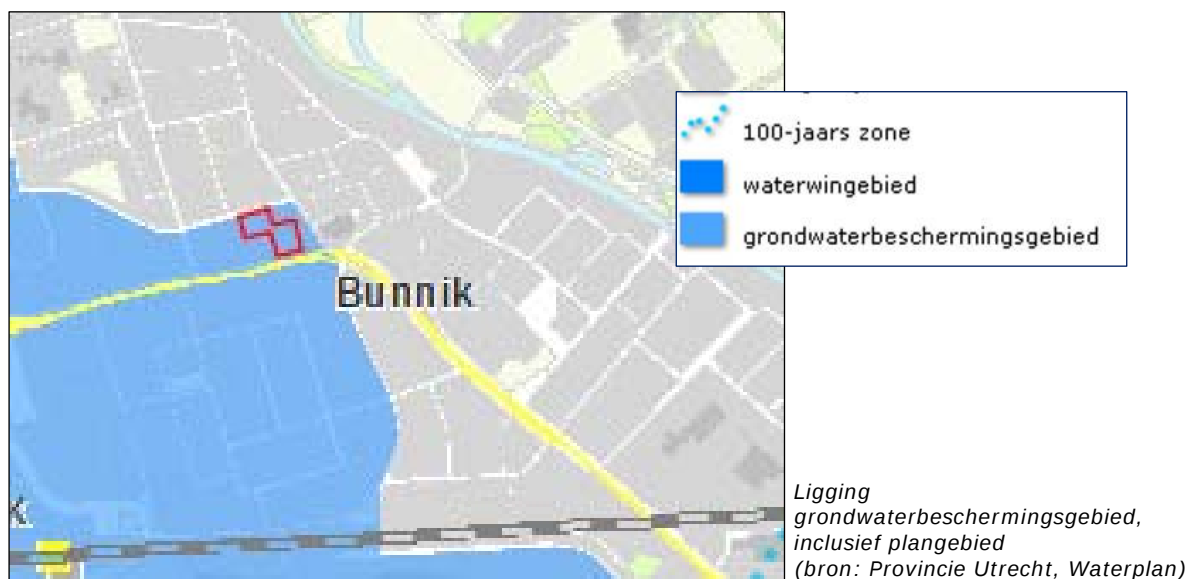
Deel drie is ca. 620 m² groot en ongeveer voor de helft verhard.

Oppervlaktewater en waterkeringen

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

Grondwaterbescherming

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



Bodem en geohydrologie

Uit informatie van het uitgevoerd bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) blijkt dat de maaiveldhoogte op 2,5 m +NAP ligt en de lokale bovengrond (0-0,5 m-mv) hoofdzakelijk is opgebouwd uit opgebrachte grond op zandige klei. In de ondergrond komt veen voor. Onder het veenpakket is middelfijn tot uiterst fijn zand aanwezig.

De diepte van het freatisch grondwater ligt tussen 1,2 – 2,5 m-mv.

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

Riolering

Aan de zijde van de J.F. Kennedylaan, daar waar de beoogde herontwikkeling van het terrein plaatsvindt, is momenteel een gemengd rioleringstelsel aanwezig.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

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

Als gevolg van de beoogde uitbreiding van de Albert Heijn wordt het braakliggende terrein aan de J.F. Kennedylaan 23 (ca. 1.050 m² groot) heringericht. Uitgegaan wordt van een nieuw magazijn (ca. 350 m²), parkeerplaatsen en logistiek (ca. 550 m²). Een deel van de gronden (ca. 150 m²) wordt bij de direct aangrenzende bestaande woning (J.F. Kennedylaan nr. 25) getrokken en ingericht als erf/tuin behorend bij de woning.

De verharding in het plangebied neemt dus met 900 m² toe. Daarbij wordt opgemerkt dat het momenteel braakliggende terrein voor de sloop van de opstallen ook nagenoeg geheel verhard was. De oude situatie zal dus nagenoeg geen verschillen kennen met betrekking tot het percentage verhard oppervlak in de nieuwe situatie. Bovendien kende de oude situatie geen wateroverlast. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het plan met het appartementencomplex uitgegaan werd van een situatie waarbij het gehele terrein verhard zou worden. Er werd daarbij niet voorzien in waterberging of infiltratie. Het nu voorliggende plan vormt daardoor geen verslechtering ten opzichte van het plan met het appartementengebouw. Sterker, gezien vanuit het aspect water vormt de beoogde planontwikkeling een verbetering omdat niet het gehele perceel wordt verhard.

Riolering

In de nieuwe situatie zal het regenwater en het afvalwater gescheiden worden, maar uiteindelijk nog gezamenlijk afgevoerd worden via het aanwezige gemengde rioleringsstelsel. In de toekomst is de planlocatie op deze wijze voorbereid om aan te sluiten op een eventueel gescheiden stelsel. Om mee te gaan in de reductie van de emissie van diffuse bronnen zijn watervriendelijke (bouw) materialen het uitgangspunt. Bij het schoon houden van hemelwater is het daarbij van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

5.7 Ecologie

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

(natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming (flora en faunatoets).

5.7.1 Gebiedsbescherming

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

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

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Ook maakt de locatie geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

5.7.2 Soortbescherming

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

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

Zoals reeds uit de beschrijving van de huidige situatie in hoofdstuk 2 valt op te maken is er momenteel sprake van een braakliggend terrein.

De voormalige hal en bijbehorende verhardingen namen 90% van het perceel aan de J.F. Kennedylaan in beslag. De hal was deels uitgevoerd met een kelder, welke zich aan de westzijde van de hal bevond. Om volledige sloop te bewerkstelligen zijn de gronden op het perceel diep omgewoeld. Doordat dit met enige regelmaat wordt bijgehouden is er geen kans op nieuwe flora- en faunaontwikkeling.

Verstoring of vernietiging van beschermde soorten door het plan is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Wel dient bij de werkzaamheden te allen tijde de algemene Zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet) in acht genomen te worden.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is

geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

5.8.2 Relatie met het plangebied

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



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

Omdat de beoogde ontwikkelingen vooral plaatsvinden in het noordelijk deel van het plangebied (het braakliggende terrein aan de J.F. Kennedylaan) en daarmee onder de vrijstellingsgrens voor vergunningplicht blijven is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Daarbij wordt opgemerkt dat de voormalige en inmiddels gesloopte sporthal grotendeels onderkeldert was. De kelder is jaren in gebruik geweest als kleedlokalen. De reeds verwijderde tank was ook ondergronds op het terrein aangebracht. Bij de bouw en de sloop van de hal is de grond tot dieper dan 2 m-mv omgewoeld, waardoor de kans op archeologische vondsten nihil is geworden.

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

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

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

Conclusie

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

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

5.9.2 *Relatie met het plangebied*

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

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

6.3 Toelichting op de artikelen

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

Artikel 1 Begrippen

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

Peil

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 Centrum

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande supermarkt, alsook de uitbreiding daarvan. De regeling is daarbij afgestemd op de centrumvoorzieningen zoals die in het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' voorkomen. Dit betekent dat naast detailhandel ook diverse andere functies zijn toegestaan, zoals publiekgerichte dienstverlening (reis- en uitzendbureaus, banken etc.) en lichte horeca (tot categorie 1, zoals een lunchroom, cafetaria en restaurant).

Om de aaneengesloten, publiekgerichte functies in het winkelgebied te beschermen mogen binnen de bestemming 'Centrum' op de begane grond geen nieuwe woonfuncties ontstaan. De woonfunctie is daarom in principe uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. Dit is vooral boven de bestaande supermarkt aan de Van Hardenbroeklaan van belang. Daarbij geldt dat op de locatie aan de J.F. Kennedylaan een uitbreiding van de supermarkt met een magazijn en daarboven bijbehorende kantoorfuncties en sociale ruimtes wordt voorzien. Omdat deze functies achterop het perceel worden beoogd is, mede in verband met de direct aangrenzende woonbestemmingen, specifiek aangegeven dat boven het magazijn niet mag worden gewoond. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen.

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

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' geldt voor de tuin voor de voorgevel van de woningen aan de J.F. Kennedylaan 25 en 27.

Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of

bijgebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen). Daarbij is wel een specifieke 'erkerregeling' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 5 Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn (wijk)ontsluitingswegen, alsook woonstraten, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden toegestaan. Ditzelfde geldt voor bermen en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging.

In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden die bij het erf van de bestaande twee-onder-een-kap woning aan de J.F. Kennedylaan (nr. 25 en 27) horen.

Om de woning (het hoofdgebouw) is een bouwvlak gesitueerd. Door middel van een nadere aanduiding is de bestaande bouwwijze van de woningvastgelegd. De aanduiding '[tae]' staat in dit geval voor twee- aaneen gebouwde woningen. Het hoofdgebouw van de woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak is 10 meter diep (horizontaal gemeten). De vorm en omvang komt daarmee overeen met het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'. De maximale goot- en bouwhoogte hiervan is gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter. Andere bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouw, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan.

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

Beroep- of bedrijf aan huis

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

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

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

Artikel 7 Waarde – Archeologie -3

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

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

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

1. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
2. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt

Artikel 8 Waarde – Archeologie -4

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

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 15 Overgangsrecht

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

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

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven

in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

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

Artikel 16 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Met dit bestemmingsplan wordt een verbouwing/uitbreiding van een bestaande supermarkt aan de Van Hardenbroeklaan in het centrumgebied van de kern Bunnik voorgestaan, alsmede de realisatie van een magazijn (met bijbehorende voorzieningen) en parkeervoorzieningen op het Churchillterrein. Het betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt. Ook eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer.

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

In dit kader hebben de gemeente Bunnik en de initiatiefnemer een overeenkomst getekend over de verkoop van de grond en bijbehorende herontwikkeling van het Churchillterrein.

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en inspraak

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan worden beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen uitgebreid vooroverleg gevoerd. Wel zijn de vooroverlegpartners op de hoogte gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

In dit kader heeft de provincie Utrecht laten weten dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ook het HDSR heeft gereageerd en adviseert positief over het plan. Het plan voldoet namelijk aan de belangrijkste voorwaarde: “het standstill principe”. Ten aanzien van de toelichting, de verbeelding en regels heeft het HDSR geen verdere opmerkingen.

Ook is geen uitgebreide inspraak op het plan gehouden. Naast de formele bestemmingsplanprocedure (zie hierna) vindt nog wel overleg plaats met de direct betrokkenen, zoals omwonenden en de winkeliers, over de vormgeving van het plan.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ‘J.F. Kennedylaan 23 e.o. Bunnik’ heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 april tot en met 22 mei 2014 (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota (‘Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan ‘J.F. Kennedylaan 23 e.o. Bunnik’) als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen. Zienswijzen nr. 1 en nr. 2 zijn ongegrond verklaard en nr. zienswijze 3 niet-ontvankelijk.

Op grond hiervan is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.