

TOELICHTING
VAN HET
***ONTWERP* BESTEMMINGSPLAN**
KROMMERIJNSTRAAT T/O NR. 13-19,
BUNNIK
GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 99.541
IDnr. : NL.IMRO.0312.bpBNKkrommerijnstr-on01
Datum : 27 november 2023
Versie : 2
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	10
3	BELEIDSKADER	17
3.1	INLEIDING.....	17
3.2	RIJKSBELEID	17
3.3	PROVINCIAAL BELEID	19
3.4	REGIONAAL BELEID	23
3.5	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	33
4.1	INLEIDING.....	33
4.2	GELUID	33
4.3	LUCHTKWALITEIT	35
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	37
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	39
4.6	BODEM	42
4.7	WATER.....	43
4.8	ECOLOGIE	47
4.9	ARCHEOLOGIE	50
4.10	CULTUURHISTORIE	52
4.11	KABELS EN LEIDINGEN.....	52
4.12	DUURZAAMHEID	53
4.13	TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING.....	54
5	JURIDISCHE ASPECTEN	56
5.1	INLEIDING.....	56
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	57
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	57
6	UITVOERBAARHEID	62
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	62
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	64
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
BIJLAGE 2	DIGITALE WATERTOETS	
BIJLAGE 3	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING	
BIJLAGE 4	STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	
BIJLAGE 5	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Krommerijnstraat in Bunnik ligt een stuk braakliggend terrein. Het betreft een onbebouwd perceel tussen de achterzijde van de woningen Hardenbroeklaan 40 en Langstraat 31 en tegenover de woningen aan de Krommerijnstraat 13 t/m 19. Door de eigenaar van het perceel is een woningbouwplan ingediend. Het betreft een initiatief voor het realiseren van een nieuw woongebouw met in totaal zestal appartementen.

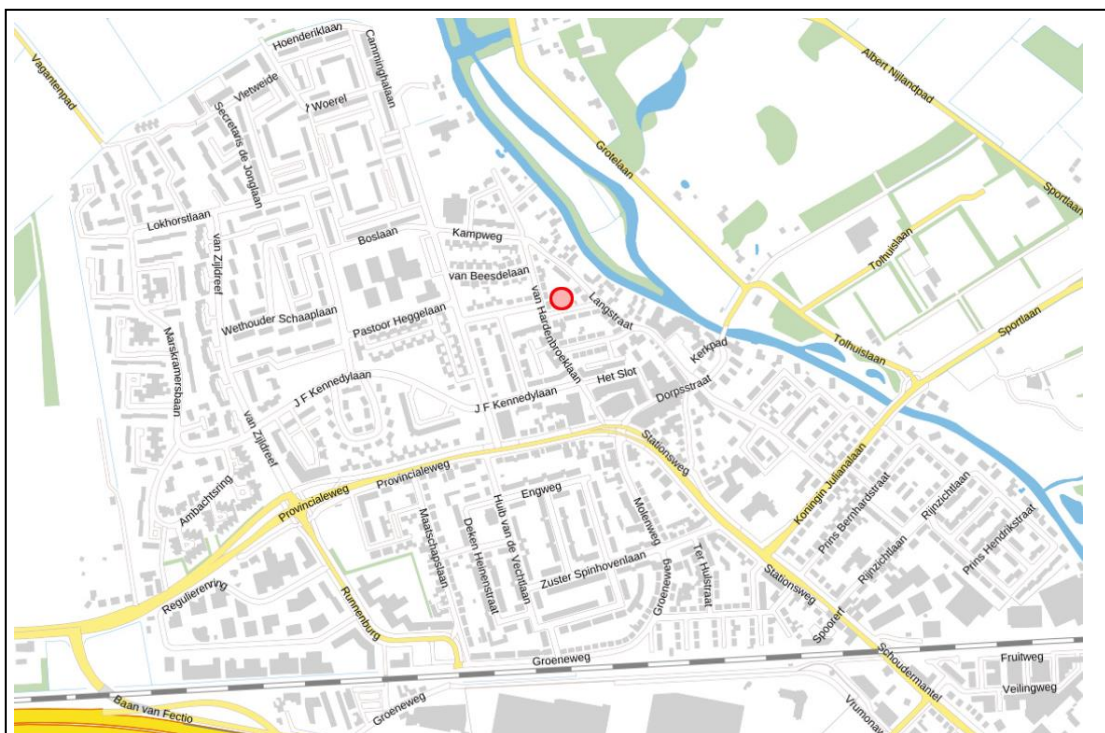
Deze woningbouwontwikkeling past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Om het woningbouwplan mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Krommerijnstraat t/o nr. 13-19, Bunnik' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde woningbouw en bijbehorende herontwikkeling van het terrein.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bunnik, deel uitmakend van een gemengd gebied waar woningen en bedrijvigheid elkaar afwisselen. Het gaat om een braakliggend perceel, kadastraal bekend onder de gemeente Bunnik, sectie A, perceelnummer 6881. Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van ca. 625 m².

Bijna alle zijden van het plangebied worden begrensd door achter- en zijtuinen met achterpaden behorend bij de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen gelegen aan de Langstraat en Van Hardenbroeklaan. De Krommerijnstraat zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het zuiden.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven en zijn afgestemd op de kadastrale grenzen.



Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)

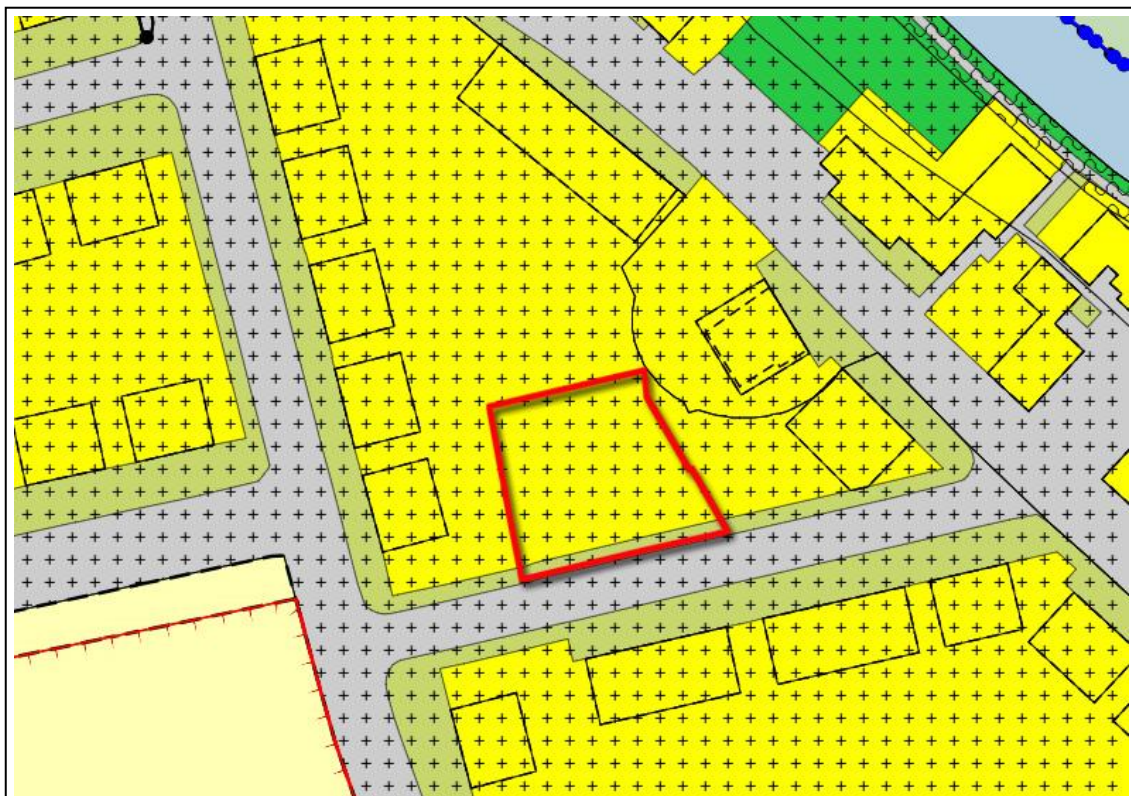


Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Huidige bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In figuur 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen waarop het plangebied is aangeduid (rood omlijnd).



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', waarbij het plangebied in rood is omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden binnen het plangebied hebben overwegend de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 20 van de bijbehorende regels. Binnen de bestemming 'Wonen' mag gewoond worden, al dan niet gecombineerd met een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Ook zijn erven en tuinen toegestaan.

In algemeen geldt dat per bouwperceel maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan, waarbij hoofdgebouwen (de woningen) alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd. Het woningtype is daarbij ook aangeduid, evenals de toegestane maximale goot- en bouwhoogte. Gestapelde woningen zijn echter niet toegestaan.

Het meest zuidelijk deel van het projectgebied heeft de bestemming 'Tuin' (artikel 16). De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen alsmede voor perceelssluitingen. Behalve een erker aan de voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw zijn gebouwen verder niet toegestaan.

Tot slot hebben alle gronden binnen het plangebied een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-4' omdat ze zijn gesitueerd in archeologisch verwachtingsgebied (middelhoge archeologische verwachting). 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 4.9 wordt nader op de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De beoogde herontwikkeling van het terrein aan de Krommerijnstraat bestaat uit de realisatie van een nieuw woongebouw (maximaal 6 gestapelde woningen). Hoewel het gedeelte van het perceel waar dit nieuwe wooncomplex is voorzien al een woonbestemming heeft, is er geen bouwvlak aanwezig. Bovendien zijn er geen gestapelde woningen toegestaan. De huidige woonbestemming en bijbehorende bouwregels uit het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' laten de beoogde planontwikkeling niet toe. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie.

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

Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

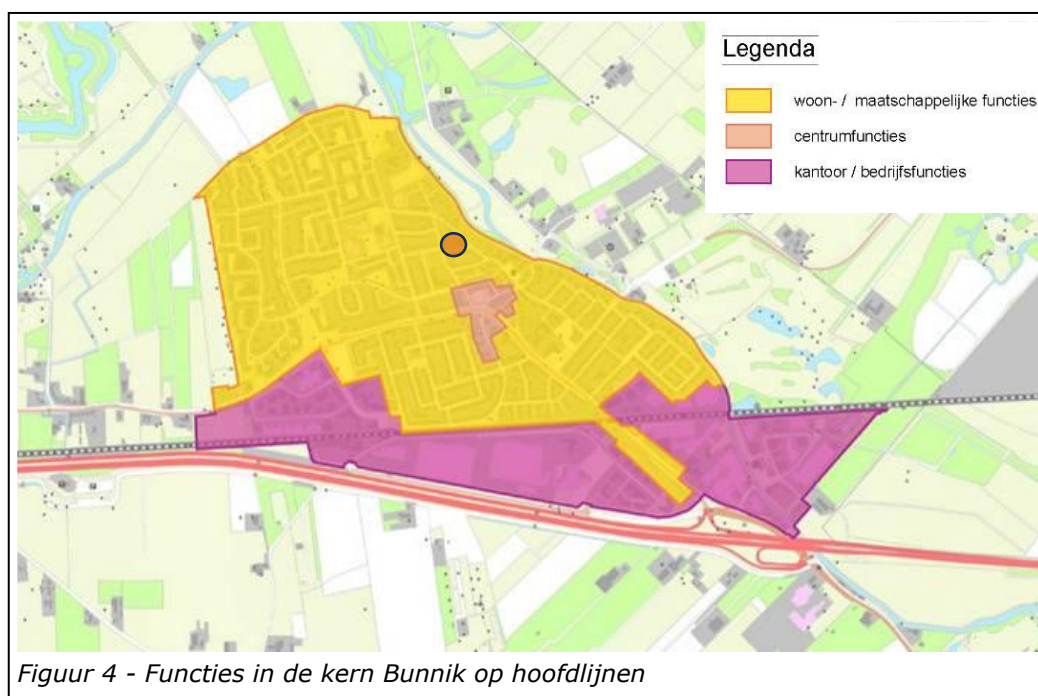
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontwikkeling dorp Bunnik op hoofdlijnen

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 tolgeweg 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. Gevolg is een relatief compacte bebouwingsstructuur met afwisselende (lint)bebouwing.

Naast deze meer compacte bebouwingsstructuur in de kern Bunnik, werden er ook woningen langs belangrijke verbindingswegen gebouwd.

De Schoudermantel, als onderdeel van de historische verbindingsweg naar de kern Odijk, is hier een voorbeeld van.

Vanaf de jaren dertig van de 20^e eeuw steeg het inwonertal van Bunnik sterk door de komst van stadsbewoners die buiten de stad wilden wonen. Er zijn toen nieuwe (woon)wijken aangelegd ten westen, ten zuiden en zuidoosten van de bestaande kern. De uitbreiding zette zich in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ten westen van de Kromme Rijn door. Vanaf die tijd is er sprake van grootschalige uitbreiding met de totstandkoming van nieuwe uitbreidingsplannen. Ook werden er specifieke kantorenlocaties en bedrijventerreinen gerealiseerd, vooral tussen de spoorlijn Utrecht-Arnhem en de snelweg A12.

Daarmee heeft Bunnik als het ware twee gezichten. Het zuidelijk deel van het dorp is zakelijk en stedelijk, mede veroorzaakt door de directe raakvlakken met het spoor en de A12. Het noordelijk deel bestaat vooral uit ruim opgezette woonwijken met groene lanen en staat onder invloed van de sfeer van de landgoederen zone langs de Kromme Rijn. Dit laatste geldt voor de woonbuurt waar het plangebied zich in bevindt. In figuur 4 is dit in beeld gebracht.

2.1.2 Het plangebied en directe omgeving

Ruimtelijke en functionele karakteristiek

Vroeger maakte het perceel deel uit van een boerderij aan de Langstraat. In de jaren zestig van de vorige eeuw onderging dit hele gebied een transformatie met karakteristieke woningbouwuitbreidingen uit die tijd. Het originele agrarische bedrijfsperceel is tegenwoordig volledig onherkenbaar.

Tegenwoordig bevindt zich op het perceel een braakliggend stuk grond, dat aan beide zijden begrensd wordt door de achtertuinen van aangrenzende woningen: Hardenbroeklaan 40 en Langstraat 3. Het perceel wordt regelmatig gemaaid, maar behoudt desondanks zijn braakliggende uitstraling. Langs de westzijde loopt een achterpad, dat toegang biedt tot de achtererven van de woningen aan de Hardenbroeklaan.

De locatie bevindt zich in een woonwijk met een sterke samenhang uit de jaren '50/'60. In de omgeving van het perceel staan woningbouw die dateert uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw, met twee bouwlagen en een kap.

Het perceel heeft geen enkele band meer met de oorspronkelijke boerderij.



Figuur 5 – Luchtfoto bestaande situatie van het plangebied

Infrastructuur

De structuur en bijbehorende karakteristiek in dit deel van de kern Bunnik voor een belangrijk bepaald door de aanwezige infrastructuur.

Op ca. 870 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich de rijksweg A12, een belangrijke internationale vervoersas tussen de Randstad en Duitsland. De op- en afrit (Bunnik en Odijk, afrit 19) is op ca. 1300 meter van het plangebied gesitueerd. Vanaf deze oprit is een directe verbinding met het centrum van de kern Bunnik in noordwestelijke richting aanwezig.

De Schoudermantel gaat daarbij over in de Stationsweg en Provinciale weg (N229) maakt deel uit van de regionale verkeersstructuur. De route vormt een belangrijke verbinding tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede.

De Krommerijnstraat betreft een smalle erftoegangsweg, met één rijrichting (vanaf de Van Hardenbroeklaan). Desalniettemin zijn er aan beide zijde van de weg vrij liggende voetpaden, met aan de noordzijde van en parallel aan de weg parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hierdoor is langsparkeren voor aanwonenden mogelijk.

Verkeer over de Krommerijnstraat komt uit op de Langestraat waarna het de Provincialeweg / Stationsweg kan bereiken.

In de Krommerijnstraat zijn twee invalideparkeerplaatsen ter hoogte van het plangebied. Deze parkeerplaatsen zijn niet meer toegewezen aan specifieke invalide personen.

Groen

Binnen het plangebied is beplanting in de vorm van hagen, struiken en enkele bomen aanwezig. In het profiel van de Krommerijnstraat is ter hoogte van het plangebied geen groen aanwezig. Al met al ligt het plangebied in een sterk verstedelijkte omgeving.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 6 – Huidig beeld plangebied vanaf de Krommerijnstraat (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Huidig beeld plangebied vanaf de Krommerijnstraat (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Randvoorwaarden voor ontwikkeling

Op 6 september 2021 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een ontwikkeling van het perceel. Hiertoe zijn ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden opgesteld. De voor het bestemmingsplan relevante kaders zijn hieronder samengevat weergegeven.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Algemeen

De locatie kan worden ingevuld met grondgebonden woningen en/ of appartementen.

De bebouwing is met de voorzijde georiënteerd op de Krommerijnstraat. Bij gestapelde woningbouw moet de entree van het gebouw zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Dit voorkomt anonimiteit van het gebouw en zijn bewoners en sluit aan bij het bestaande straatbeeld.

Het is eventueel mogelijk om niet de hoofdentree, maar alleen de entree van de onderste appartementen te richten op de openbare ruimte. De gezamenlijk entree voor bovenliggende appartementen kunnen dan mogelijk uit het zicht worden gerealiseerd. Deze oplossing vraagt echter om een heldere routing over het perceel heen naar de centrale entree voor de overige gebruikers en bezoekers.

Bij appartementen worden geen bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bergingen) buiten het hoofdgebouw gerealiseerd. Hierdoor blijft het gebouw goed herkenbaar als complex en gaat dit verrommeling op het perceel tegen.

Hoogte

Het gebouw mag een goot- en nokhoogte krijgen resp. van maximaal 6 en 10 meter. Hiermee past het nieuwe gebouw qua maat en schaal in zijn omgeving en sluit deze aan bij de standaard goot- en nokhoogte van het bestemmingsplan Bunnik 2012. De korrelgrootte van het gebouw moet passend zijn in de omgeving.

Afstand bebouwing tot perceelsgrenzen

- De bebouwing staat met de voorgevel naar de openbare ruimte toe. De gehele nieuwbouw staat evenwijdig aan de straat en heeft een minimale afstand van 3

meter tot de openbare ruimte. Eventuele ondergeschikte elementen mogen door deze voorgevelrooilijn heen

- De afstand van de bebouwing tot aan de naastgelegen perceelgrenzen is minimaal 2,5m.

Woningbouwprogramma;

Het programma zoals opgenomen in de Visie op Wonen 2017-2022 is uitgangspunt.

Dit betekent:

- Minimaal 30% sociale huur, onder te brengen bij een corporatie;
- Minimaal 40% vrije sector huur inclusief maximaal 10% goedkope koop;
- Bij voorkeur appartementen voor kleine huishoudens, zowel starters als ouderen;
- 10 % van de woningen moet levensloopbestendig zijn.

Dit is in het stedenbouwkundig plan vertaald naar vier woningen/appartementen in de sociale koop en twee woningen/appartementen in de vrije sector.

Groen

De bestaande bomen in het plangebied worden zoveel als mogelijk ingepast. De bomen langs de randen van het plangebied blijven behouden. Voer eventueel een bomeneffectrapportage uit i.v.m. de aanwezige bomen en pas relevante bomen (en eventueel ook ander waardevol groen) in de plannen in.

Duurzaamheid

Energie

De woningen moeten gasloos zijn. Verder wordt gestreefd naar een bouwplan dat voldoet aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

Klimaatadaptatie: voorkomen van wateroverlast

- De verharding mag toenemen, mits voorzieningen worden getroffen zodat regenwater in het plangebied opgevangen kan worden.
- De riolering (gescheiden aanbieden) moet onder vrij verval kunnen afwateren naar de riolering rondom het plangebied.
- In het plan dienen maatregelen ter voorkoming van wateroverlast genomen te worden.

Convenant duurzame Woningbouw

Het college van Bunnik heeft besloten het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht toe te passen op nieuwbouw ontwikkelingen. Voor nieuwbouwontwikkelingen moet voldaan worden aan niveau goud. Het convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid.

Verkeer

De parkeerplaatsen worden achter het gebouw gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden ontsloten via de westzijde van het perceel op de Krommerijnstraat. De ontsluiting van het perceel gebeurt in combinatie met het bestaande achterpad en wordt gerealiseerd door middel van een verhoogde inritconstructie. Voor deze ontsluitingsweg dient een minimale maatvoering van 3,5 meter in de breedte te worden gerealiseerd. Het doorbreken van de parkeerstrook in de Krommerijnstraat wordt tot een minimum beperkt, zodat er geen verlies van algemene parkeerplaatsen optreedt. Onderzocht kan worden of een combinatie van het

achterpad en ontsluiting mogelijk is. Algemene parkeerplaatsen in de openbare ruimte die komen te vervallen dienen te worden gecompenseerd.

Parkeren

De Parkeernota van de gemeente Bunnik is van kracht. Daarnaast gelden de volgende eisen:

- Alle benodigde parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd binnen het plangebied.
- Er wordt op het perceel minimaal één laadpaal geplaatst voor elektrische auto's.

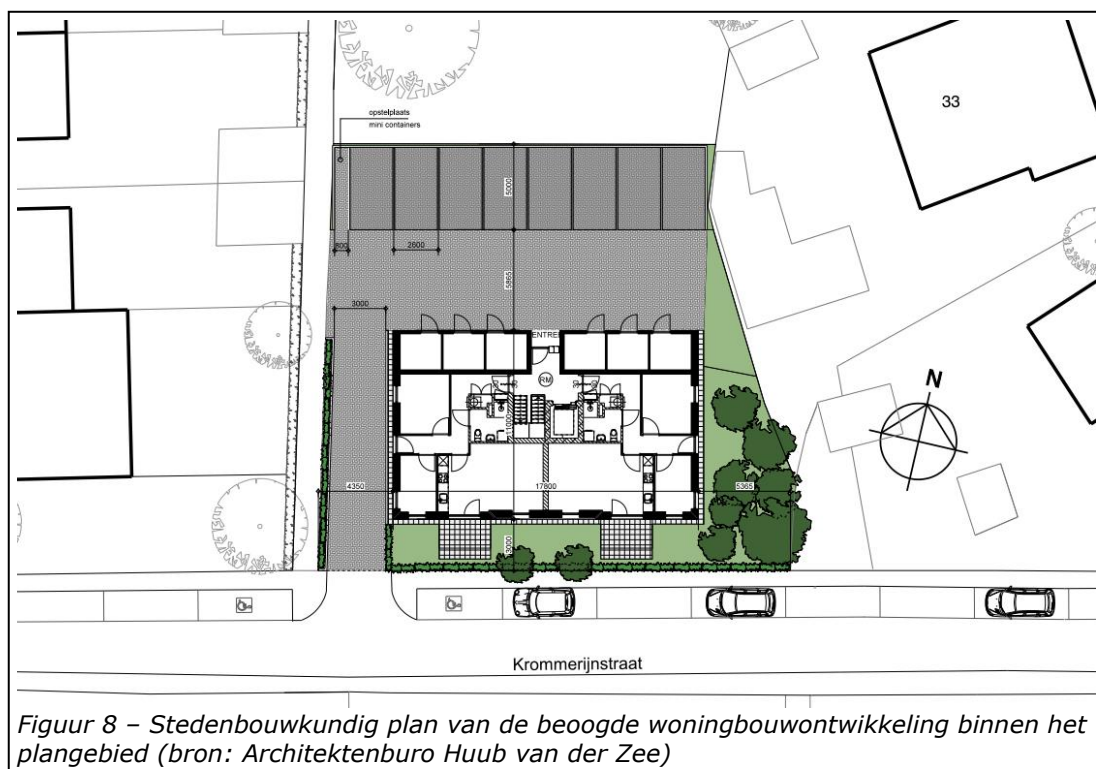
Milieu

- Bij planologische procedure c.q. beoordeling van de bouwaanvraag moet aandacht worden besteed aan mogelijke grondvervuiling.
- De herontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbeheer. Een ecologische quickscan vooraf geeft aan met welke soorten en welke bescherming rekening gehouden moet worden, zodat de maatregelen tijdig ingepast kunnen worden. Binnen het nieuwbouwproject wordt de biodiversiteit versterkt en worden de principes gehanteerd van natuurinclusief bouwen met ruimte voor flora en fauna.
- Ondanks dat de luchtkwaliteit past binnen de wettelijke norm, dient ook aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen van de GGD en de WHO.

2.2.2 Het stedenbouwkundig plan

Beoogd wordt een invulling van maximaal 6 gestapelde wooneenheden in één woongebouw. Daarbij wordt uitgegaan van vier sociale koopwoningen en twee appartementen in de vrije sector.

Gekozen is voor een opzet die als passend wordt gezien in relatie tot de bestaande woonomgeving. Er wordt aansluiting gezocht bij het bestaande straatbeeld en stedenbouwkundige opzet van de wijk.



Figuur 8 – Stedenbouwkundig plan van de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied (bron: Architectenburo Huub van der Zee)

Het gebouw kent een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De kapconstructie maakt dat het gebouw relatief kleinschalig oogt. Gekozen is voor twee zadeldakconstructies in noord-zuidrichting, die onderling in oost-west richting met elkaar worden verbonden.

Het gebouw heeft de uitstraling van twee bouwlagen met kap, maar wordt in drie verdiepingen gebruikt voor wooneenheden. Iedere laag heeft twee wooneenheden. Onder kap is daarmee ook sprake van een volledig benutbaar woonoppervlak, voor twee wooneenheden.

In totaal gaat het om zes wooneenheden.

Het gebouw heeft inpandige bergingen, waarmee een verrommeling van de buitenruimte wordt voorkomen.

Het gebouw is met de voorgevel georiënteerd op de Krommerijnstraat. De voorgevel, met balkon op de eerste verdieping, een inwendig balkon op de tweede verdieping en de entree op de begane grond, versterkt de voorgevel oriëntatie op de Krommerijnstraat.

De oriëntatie van de voorgevel op de Krommerijnstraat, de goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter, de plaatsing evenwijdig aan de woonstraat en het onttrekken van het zicht op de parkeerplaatsen, maken dat het geheel past in korrel en structuur van de bestaande omgeving.

De groenstrook langs de Krommerijnstraat ondersteunt dit beeld.



2.2.3 Verkeer en parkeren

Het nieuwe appartementencomplex zal voor het autoverkeer uitsluitend in het zuidoosten via het Krommerijnstraat ontsloten worden. Hiervoor zal een nieuwe in- en uitrit worden aangelegd. Vanaf deze in- en uitrit kan het parkeerterrein achter het woongebouw bereikt worden. Ter hoogte van deze aansluiting zal het

bestaande voetpad en parkeerplaatsen langs de Krommerijnstraat doorsneden worden. De overige delen van het voetpad blijven ongewijzigd intact. In de Krommerijnstraat zijn twee invalideparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn niet meer toegewezen aan specifieke invalide personen. Ten behoeve van de ontsluiting van het te ontwikkelen perceel dient een invalideparkeerplaats te worden opgeheven. De andere invalide parkeerplaats wordt weer ingezet voor algemeen gebruik. Hierdoor neemt het aantal algemene parkeerplaatsen toe.

Te verwachten verkeersproductie

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Op grond van CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen) zijn aangegeven, blijkt dat voor de sociale huurwoningen en middenhuurwoningen (appartementen) rekening gehouden moet worden met ca. 3,8 motorvoertuigen per etmaal / per woning. Dit kencijfer is gebaseerd op de in de CROW gehanteerde uitgangspunten¹. Voor dure koopappartementen dient aan de hand van de CROW-cijfers rekening gehouden te worden met 7,3 motorvoertuigen per etmaal / per woning.

Uitgaande van 6 appartementen (4 in de categorie sociale koop, die gelijk staan met middenhuurappartementen en 3,8 mvt/etmaal en 2 in de vrije sector, met 7,3 mvtg/etmaal) komt dit neer op ca. 30 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de huidige functie en bijbehorende inrichting van de omliggende wegen, kunnen deze wegen dit extra prima verkeer verwerken en worden hieromtrent geen problemen verwacht.

Parkeren

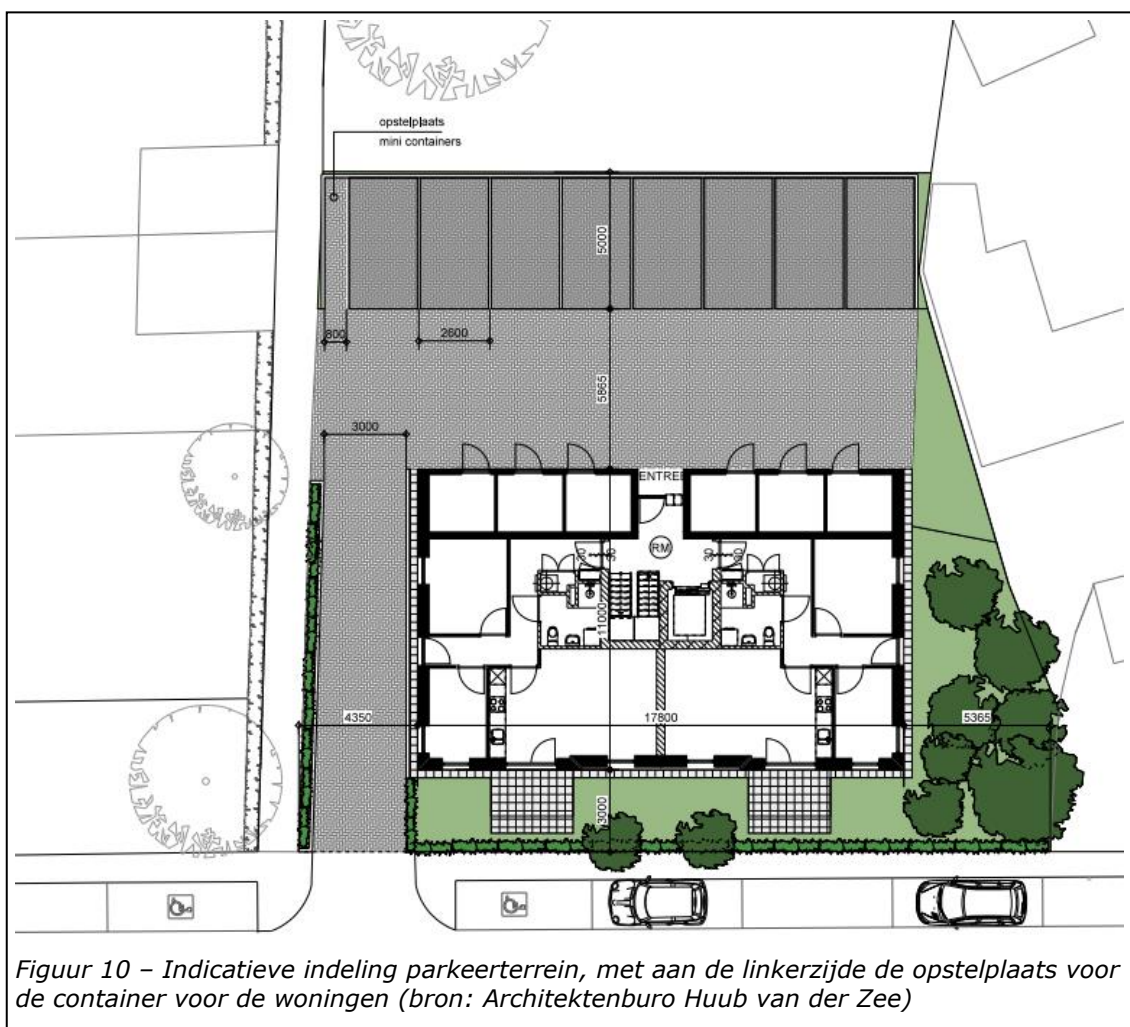
Voor berekening van de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van de geactualiseerde nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' (maart 2019), waarin voor diverse woningtypen parkeernormen zijn aangegeven. Zo dient bij kleine woningen tot 40 m² rekening gehouden te worden met 0,65 parkeerplaatsen per woning en bij kleine sociale huurwoningen tot een grootte van 65m² met 1,0 parkeerplaatsen per woning. Voor grotere huurappartementen wordt een norm van 1,2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid dient daarbij rekening gehouden te worden dat bij de woningen minimaal 0,3 parkeerplaats (per woning) voor bezoekers toegankelijk dient te zijn.

Op basis van het type appartementen dat momenteel in het voorliggende woningbouwplan wordt voorgestaan, dient rekening gehouden te worden met in totaal 8 parkeerplaatsen. In bijgaande tabel 1 is dit inzichtelijk gemaakt. En zoals uit figuur 10 blijkt, wordt hier in het voorliggende inrichtingsplan aan voldaan.

¹ *Uitgegaan is van 'huurwoningen, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)', Matig stedelijk gebied, Schil centrum*

Functie (type woning)	Parkeernorm (per woning)	Aantal in plan	Benodigd aantal parkeerplaatsen
huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur > 65 m ²)	1,2 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	4	4,8 (waarvan 0,6 voor bezoekers)
koop, appartement, midden	1,6 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	2	3,2 (waarvan 0,6 voor bezoekers)
Totaal		6	8,0 (8)

Tabel 1 – Overzicht benodigd aantal parkeerplaatsen planontwikkeling Krommerijnstraat, gebaseerd op de beleidsnota 'Parkeernormen gemeente Bunnik'. De vier goedkope sociale koopappartementen zijn gelijk gesteld aan huur appartement midden/goedkoop.



Figuur 10 – Indicatieve indeling parkeerterrein, met aan de linkerzijde de opstelplaats voor de container voor de woningen (bron: Architectenburo Huub van der Zee)

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal beleid (paragraaf 3.4) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat. In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende plan sluit aan bij het nationale belang 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. Het staat geen nationaal belang in de weg.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, 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 SVIR bevestigd.

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

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een

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

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan worden zes nieuwe appartementwoningen mogelijk gemaakt, op een perceel dat reeds een woonbestemming heeft. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling (een project met minder dan 12 woningen) niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden

benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Voorliggende ontwikkeling met zes wooneenheden in Bunnik betreft een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 april 2021 in werking getreden. De Interim Omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet ingevoerd wordt. Dat is op 1 januari 2024. Dan treedt ook de Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 in werking.

Het doel van de IOV is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de Omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen en instructieregels). De belangrijkste thema's die voor het plangebied van belang zijn worden hieronder toegelicht.

Wonen (stedelijk gebied)

Voor het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Voor dit aspect is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding.

Aangezien de planlocatie aan de Krommerijnstraat is aangewezen als 'stedelijk gebied' (zie figuur 11) wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan. Het gaat in dit geval om een herontwikkelingslocatie in de kern Bunnik.

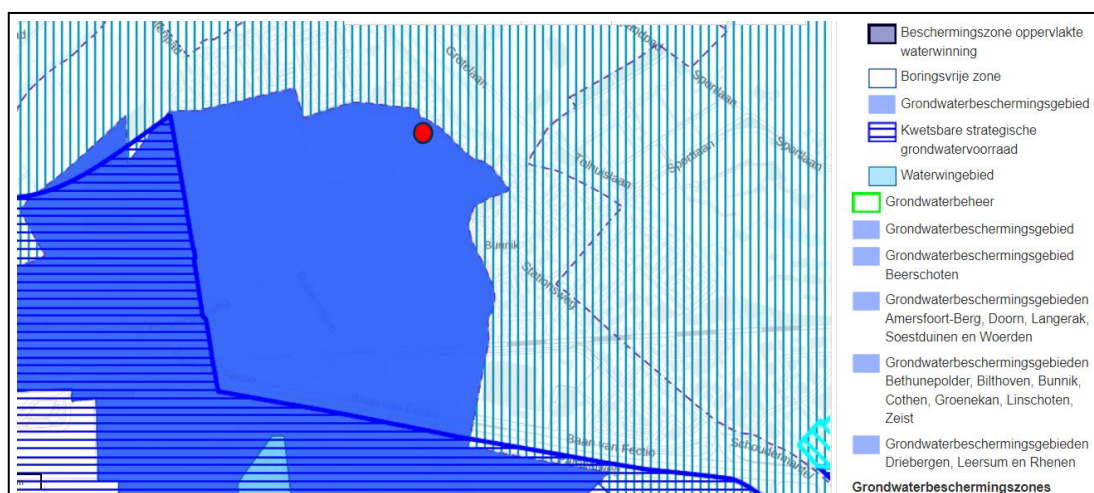


Bovendien wordt voldaan aan het vastgestelde provinciale programma Wonen en werken, dat uitgaat van afspraken waarbij tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en -middensegment worden gebouwd. In de paragrafen 3.5.2 en 3.5.3 wordt hierop nader ingegaan.

Water

Het plangebied is gesitueerd in het grondwaterbeschermingsgebied Bunnik, zoals deze is opgenomen in de IOV (zie figuur 12). Grondwaterbeschermingsgebieden liggen als een schil rond de waterwingebieden. De grens van deze gebieden is de lijn vanaf waar het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken (de 25-jaarszone).

De verordening geeft instructieregels voor locaties binnen een grondwaterbeschermingsgebied en laat geen activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Hiervoor geldt de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 IOV).



Figuur 12 – Grondwaterbeschermingsgebied Bunnik, ter plaatse van het plangebied.
(bron: Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht)

In dit kader wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied niet in functies en bebouwing voorziet die het grondwater zullen verontreinigen of het grondwaterpeil zullen aantasten. Met andere woorden, het nieuw te bouwen gebouw met zes wooneenheden heeft geen negatieve invloed op het grondwaterbeschermingsgebied.

Wel is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied naast de regels van het bestemmingsplan, ook de regels die opgenomen zijn in de Interim Omgevingsverordening Utrecht met betrekking tot deze zone. Op deze wijze vervult de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' een signaleringsfunctie en is direct duidelijk dat bij de uitvoering van werkzaamheden ook rekening gehouden moet worden met de regels uit de Interim Omgevingsverordening met betrekking tot de genoemde zone.

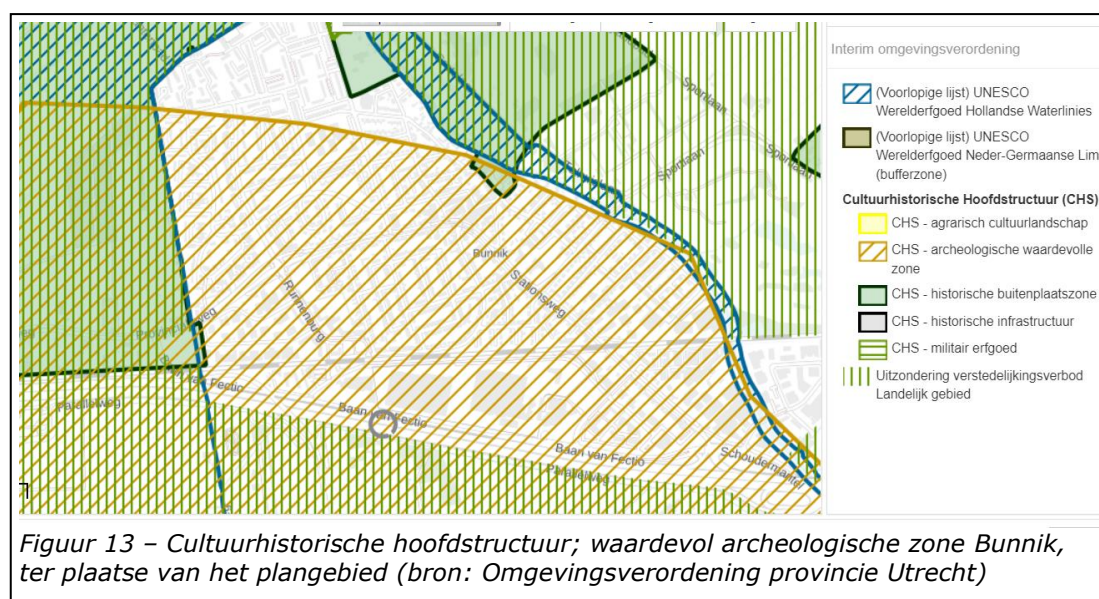
In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is het gebied aangewezen als mogelijk overstroombaar gebied.

Verder liggen grote delen van de provincie in overstroombare gebieden van Neder-Rijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales, ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen, bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. Door een goeddoordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming flink beperkt worden. In artikel 2.10 van de verordening is daartoe opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bestemmingen en regels bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. In dit kader gaat het om één woongebouw, met zes eenheden, die op dezelfde aanleghoogte als de bestaande woningen worden gerealiseerd. Er is geen sprake van grote risico's in deze.

Cultuurhistorie

Het plangebied is binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur gesitueerd. Binnen deze zones is het van belang dat bij het behouden van archeologische waarden behoud in situ (in de bodem) het uitgangspunt is, conform het Verdrag van Valletta en de Erfgoedwet. Wanneer behoud in situ niet mogelijk is, kan behoud ex situ (opgraving) uitkomst bieden. Om de archeologische waarden die in de bodem liggen te behouden is het belangrijk om zowel bekende als aantoonbaar te verwachten waarden te beschermen. Het regelen van een onderzoeksplicht bij ingrepen vanaf een standaardoppervlaktemaat 100 vierkante meter verplicht. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. Hetzelfde geldt voor de dieptemaat van 30 cm.

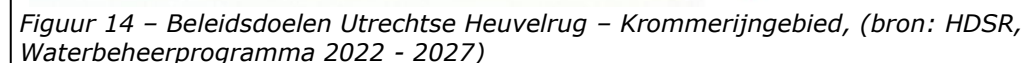


Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Tevens voldoet onderhavige toelichting aan de eisen die uit de toetsing aan de Omgevingsverordening voortvloeien.

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied,

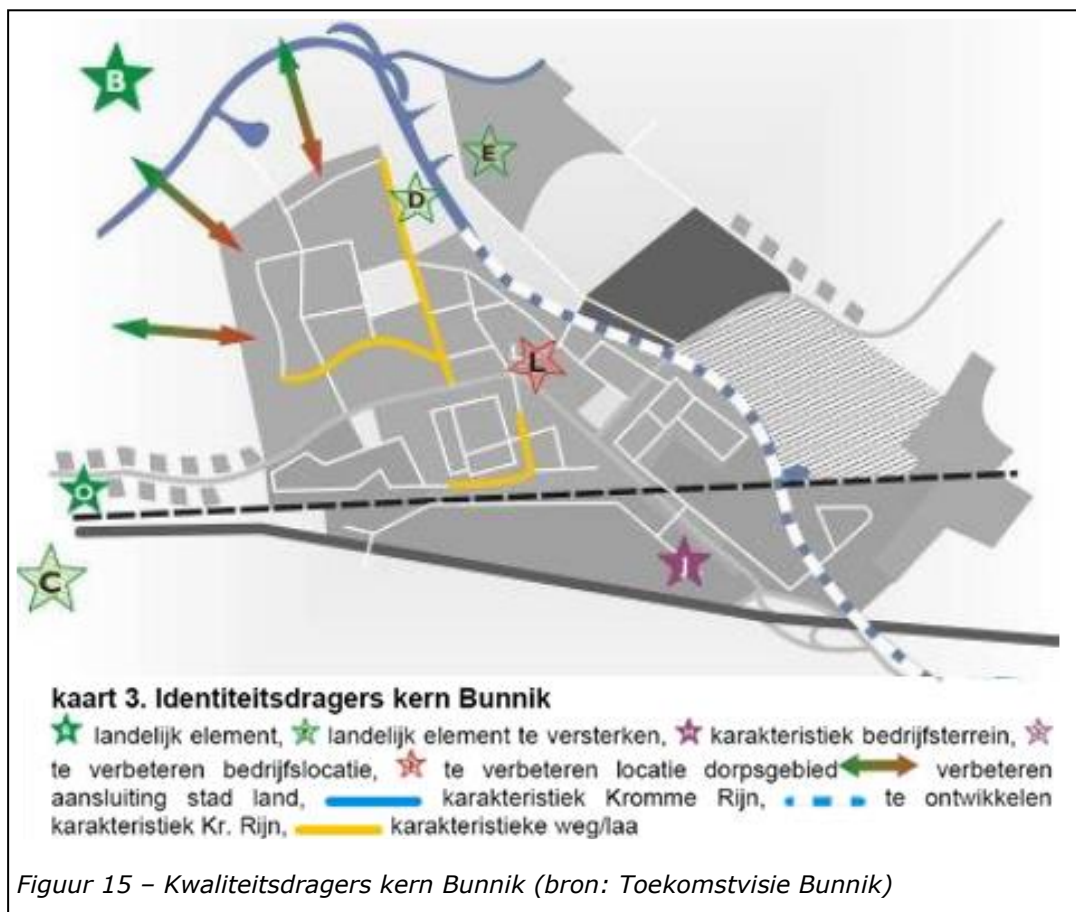
Bunnik ligt in het "Krommerijng gebied-Utrechtse Heuvelrug".



3.5.1 Toekomstvisie en Structuurplan Bunnik

Gemeente Bunnik
Bestemmingsplan Krommerijstraat t/o nr. 13-19, Bunnik
mRO b.v./ TOE / 99.541 – 2 / 27 november 2023

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.



Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkelingen de kwaliteitsdragers uit de toekomstvisie niet aantasten.

Verder streeft de gemeente Bunnik naar een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling waarin alle leeftijdsgroepen, typen huishoudens en inkomensklassen vertegenwoordigd zijn. Volgens de toekomstvisie Bunnik is daarom evenwicht in beleid, maatregelen en woningbouwprogramma voor de verschillende bevolkingsgroepen gewenst.

In het structuurplan is dit vertaald door bij nieuwe woningbouwontwikkelingen een globale verdeling in 1/3 goedkoop, 1/3 midden en 1/3 duur als uitgangspunt te hanteren. In dit kader wordt ook verwezen naar de volgende paragraaf 3.5.2 van deze plantoelichting.

3.5.2 Visie op wonen Bunnik 2017-2021

De 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021, Kracht in de bestaande voorraad, kwaliteit in nieuwbouw' beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen voor de komende jaren en is op 25 januari 2018 door de raad vastgesteld.

Voor de gemeente is het een sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt. Er wordt daarbij gestuurd op het woningbouwprogramma en de ingrepen in de bestaande woningvoorraad. De visie dient als input voor de prestatieafspraken met de corporaties en ontwikkelovereenkomsten met de ontwikkelaars. Bovendien is de Visie input voor het gesprek in de regio. In de regio wordt namelijk samengewerkt op diverse onderdelen, waaronder het onderdeel wonen.

Bouwen voor eigen inwoners en regionale vraag

De gemeente Bunnik streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Naast het faciliteren van de autonome groei, gaat Bunnik op termijn een deel van de regionale opgave realiseren. Op dit moment wordt parallel gewerkt aan de uitvoeringsstrategie, voortvloeiend uit de strategische agenda. In dat kader wordt gekeken naar de mogelijkheden om meer woningen te realiseren voor de regionale vraag.

Het faciliteren van de inwoners van Bunnik en de natuurlijke groei van het aantal inwoners en huishoudens betekent een noodzakelijke groei van de woningvoorraad: er moeten extra woningen bij komen wat een beslag legt op de beschikbare ruimte in en om de dorpen. Het nieuwbouwprogramma biedt kansen om die woningen toe te voegen waar een structureel tekort aan is. Het gaat namelijk niet alleen om aantallen woningen maar ook om woningtype, huur en koop en diverse prijscategorieën.

Inzet voor alle doelgroepen

Binnen de ambitie dat er voor iedereen een geschikte woning is, is een aantal doelgroepen waar extra aandacht aan gegeven wordt, waaronder de lage inkomens.

Lage inkomens

Om huishoudens met een laag inkomen de kans te geven om in Bunnik te (blijven) wonen én wacht- en zoektijden te verlagen, wordt de sociale huurwoningvoorraad structureel uitgebreid. Voor de lange termijn is de ambitie om te komen tot 20% sociale huur in Bunnik. Omdat voor elkaar te krijgen wordt bij nieuwbouw aan de ontwikkelende de voorwaarde opgelegd om minimaal 30% sociale huur op te nemen in het programma.

De in het sociaal woonbeleid (uit 2016) opgenomen ambities met betrekking tot de betaalbaarheid en bereikbaarheid van sociale huurwoningen, zijn in de Visie op wonen wederom opgenomen.

- Minimaal 80% van het jaarlijkse woningaanbod heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens of bij iedere woningtoewijzing wordt de huur verlaagd naar de aftoppingsgrens, indien het een huishouden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens betreft (methode Portaal).
- Minimaal 80% van de nieuwbouw heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens (gemiddeld over een periode van 5 jaar).

Acties en afspraken

De gemeente Bunnik heeft in 2016 een actieplan sociale woningbouw opgesteld als reactie op de grote vraag naar sociale huurwoningen. Het doel van het actieplan is om tot een versnelde realisatie van sociale huurwoningen te komen zodat de gemeente kan voorzien in de toenemende vraag. Zo is vastgesteld dat bij

nieuwbouw 30% van de woningen in de sociale huursector gerealiseerd moeten worden.

Verder is er de ambitie dat minimaal 40% van het nieuwbouwprogramma wordt gerealiseerd in vrije sector huur, inclusief maximaal 10% goedkope/betaalbare koop voor de middeninkomens.

Relatie met het plan

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van zes wooneenheden. De appartementen worden als volgt verdeeld: twee sociale huurappartementen, twee vrije sector huurappartementen in de midden categorie en twee appartementen in de dure categorie.

De verdeling van categorieën is gekoppeld aan de opbouw van het gebouw (twee per verdieping).

De appartementen worden in eigen beheer verhuurt.

Dit is op onderdelen niet geheel in overeenstemming met voornoemde Visie op wonen 2017-2021. Echter de logische opbouw van de verdiepingingswijze verdeling en het geven dat 30 % in het goedkope huursegment zit, maakt dat het plan overeenkomt met de (intenties) van het woonbeleid.

3.5.3 Doelgroepenverordening Bunnik 2023

Om de woningvoorraad voor de lage en middeninkomensgroepen bereikbaar en betaalbaar te houden heeft de gemeenteraad van Bunnik op 26 januari 2023 een doelgroepenverordening vastgesteld, te weten 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik'.

Deze doelgroepenverordening stelt de gemeente Bunnik in staat om via een publiekrechtelijke weg de prijs en doelgroep van nieuwbouwwoningen te bepalen. Zo kan een bepaald percentage sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en sociale huurwoningen opgenomen worden in bestemmingsplannen (en na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in het omgevingsplan). De verordening regelt ook dat de sociale huur, sociale koop en de middenhuurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Verdere specificaties van de voorschriften uit de doelgroepenverordening worden vastgelegd in exploitatieplannen of overeenkomsten die eerder met ontwikkelaars zijn afgesloten.

Relatie met het plan

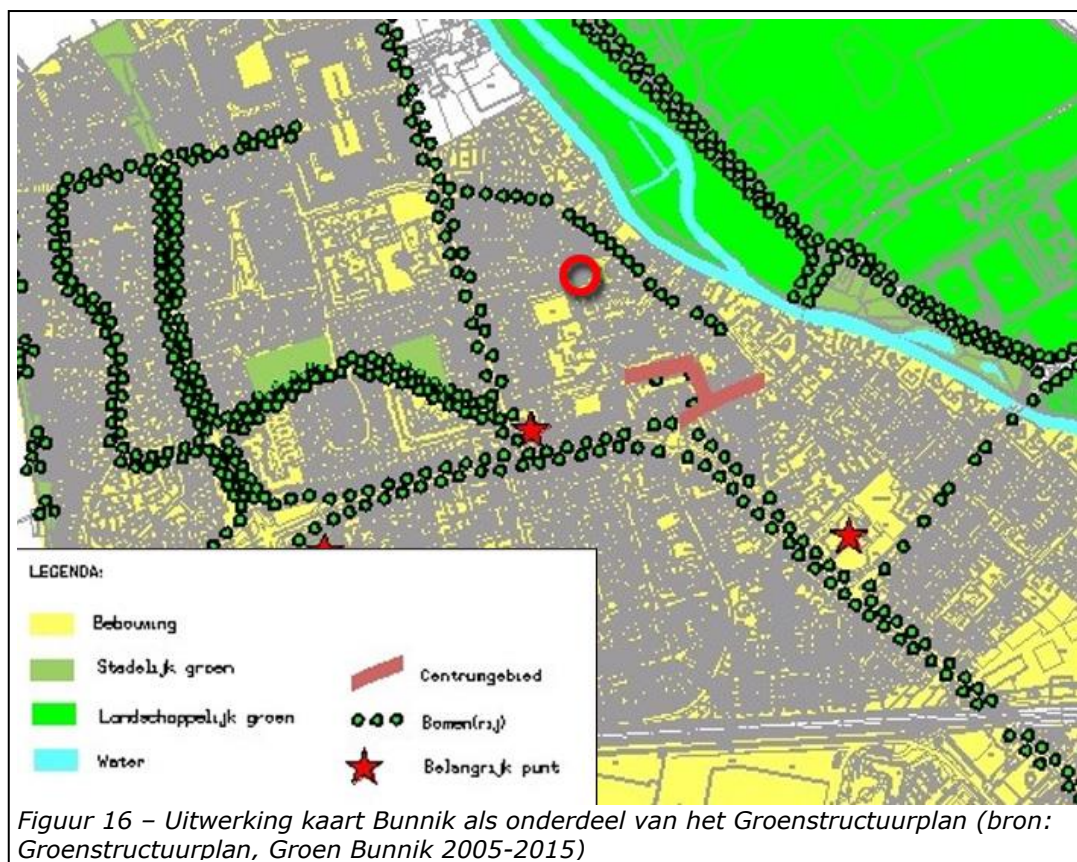
In de regels van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 2 woningen uit de sociale huurwoningen dient te bestaan en minimaal 2 woningen uit middenhuurwoningen óf sociale koopwoningen.

Voor wat betreft de begrippen van deze woningcategorieën wordt aangesloten bij de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik'. Dit geldt ook voor de instandhoudingstermijnen van de verschillende doelgroepen.

3.5.4 Groenstructuurplan: Groen Bunnik 2005-2015

Het Groenstructuurplan legt de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente vast en geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkelingen. De Kromme Rijn is bepalend voor de identiteit van de gemeente. Alle dorpen liggen langs de Kromme

Rijn. De dorpen liggen in een halfopen landschap waar ook landgoederen en buitenplaatsen aanwezig zijn.



Hoofddoelstelling is dat het openbare groen in de gemeente Bunnik een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Leefbaarheid, (beeld-)kwaliteit en identiteit zijn hierbij de sleutelwoorden. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in duurzaam groen, dat binnen de kernen in hoofdlijnen de structuur van de kernen aanduidt en samenhang creëert, en groen dat afwisselend is en de kernen verfraait. Concreet betekent dit dat bomen en beplanting onder andere de stedenbouwkundige structuur moeten versterken en accentueren. Dit geldt zowel voor de hoofdgroenstructuur als voor het groen in de wijken. De hoofddoelstelling van het Groenstructuurplan is dat het openbaar groen een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Daartoe is voor de verschillende kernen aangegeven wat de te onderscheiden lijnen, wijken, groenvlakken en punten zijn. In bijgaande figuur 16 is dit voor Bunnik inzichtelijk gemaakt.

Aan de hand van de uitwerkingskaart van het Groenstructuurplan blijkt dat het plangebied niet tot de hoofdgroenstructuur van Bunnik behoort. Een nadere afweging en onderbouwing is in dat kader niet nodig.

3.5.5 Parkeernormen gemeente Bunnik

Op 19 maart 2019 heeft de gemeente de 'Parkeernormen gemeente Bunnik', vastgesteld, ter vervanging van de nota uit 2008, waarin per functie is aangegeven

welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen in acht genomen moet worden. Daarbij is onderscheid gemaakt in parkeernormen voor 'Bunnik / Odijk', parkeernormen voor 'Werkhoven' en parkeernormen voor gebieden 'buiten de bebouwde kom'. De parkeernormen zijn daarbij gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381).

Het doel van de geactualiseerde nota is gelijk aan de nota uit 2008 en 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;
- elke initiatiefnemer van een bouwplan draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- 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 paragraaf 2.2.3 'Verkeer en parkeren' is reeds op het parkeeraspect ingegaan. Het plan voldoet aan het parkeerbeleid.

3.5.6 Duurzaamheidsprogramma Bunnik Duurzaam

Op 18 december 2014 heeft de Gemeenteraad van Bunnik het Duurzaamheidsprogramma Bunnik Duurzaam vastgesteld. Het programma is doelgericht, concreet, ontdaan van overbodige 'ballast' en gaat uit van bestaande initiatieven op het gebied van duurzaamheid in de gemeente. Daarbij gaat het niet om bindende beleidsregels maar om een actieprogramma dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

In het duurzaamheidsprogramma zijn de volgende ambities en doelen opgenomen:

1. minder CO₂ uitstoot in eigen gemeentelijke organisatie: oppakken met eerste focus op inzicht in verbruik en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Opwekking van duurzame energie is alleen mogelijk zonder eigen investering.
2. minder CO₂ uitstoot op Bunniks grondgebied: focus op besparing bij bestaande woningvoorraad door aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen vanuit Energieakkoord.
3. meer mensen in een duurzame leefomgeving: beperkte inzet want kwaliteit van leven nu in Bunniks is relatief goed. Focus meer op effecten van eigen handelen voor elders in de wereld, inzet op preventie.
4. meer bedrijven zijn maatschappelijk verantwoord bezig: oppakken met focus op energiebesparing.
5. inwoners en bedrijven zijn zich beter bewust van hun verbruik en de besparingsmogelijkheden.
6. meer mensen kiezen voor duurzame vormen van mobiliteit.

Operationele doelen (wat gehaald moet worden):

- In 3 jaar gaat de uitstoot van de gemeentelijke organisatie omlaag met 20% en is de ambtelijke organisatie zich bewust van haar rol en bijdrage aan het streven naar duurzame ontwikkeling.
 - De uitstoot van woningen is gedaald met 10% ten opzichte van 2012.
 - Het merendeel van de Bunnikse bedrijven is actief bezig met maatschappelijk verantwoord ondernemen en/of energiebesparing.
- Het merendeel van de Bunnikers kent het Platform Duurzaam Bunnik.

De ontwikkeling dient te passen binnen de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente. In paragraaf 4.12 wordt hier nader op ingegaan.

3.5.7 Waterplan Bunnik

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

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

In paragraaf 4.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in relatie tot het projectgebied.

3.5.8 Regenwaterstructuurplan Bunnik

Door de klimaatverandering krijgt Nederland te maken met hogere temperaturen, heviger neerslaggebeurtenissen, en perioden met droogte. Om de klimaatverandering te beperken wordt de uitstoot van CO₂ verminderd. Het wordt echter steeds duidelijker dat klimaatverandering niet meer geheel te voorkomen is. De gemiddelde temperatuur stijgt en heftigere regenbuien en droogteperiodes komen steeds vaker voor. Om grote negatieve effecten van klimaatverandering zo veelte voorkomen moet Nederland anders ingericht worden. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (Deltaplan RA) is door de Rijksoverheid opgesteld en bevat maatregelen om Nederland klimaatbestendig en 'waterrobuust' in te richten. De lokale overheden moeten dit plan op lokaal niveau verder uitwerken.

In het regenwaterstructuurplan (RWSP) wordt aangesloten bij de doelstelling van het Deltaplan RA om in 2050 klimaatrobuust te zijn. Er wordt vastgelegd hoe de gemeente Bunnik regenwateroverlast zoveel mogelijk wil tegengaan. In het RWSP zijn op hoofdlijnen maatregelen opgenomen om de kernen van de gemeente Bunnik 'waterrobuust' te maken.

Infiltreren, bergen, afvoeren

Voor een robuust watersysteem dat extreme neerslag kan verwerken, zijn maatregelen nodig. Bij het verwerken van hemelwater hanteert onder andere het waterschap HDSR de volgende voorkeursvolgorde:

1. Infiltreren in de bodem
2. Zichtbaar afvoeren naar oppervlaktewater
3. Afvoeren via hemelwaterriool naar oppervlaktewater

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt het gebouw of de wijk waterrobuust aangelegd. Concreet betekent dit:

- Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bovengrondse afstroming van neerslag. De hoogteligging van de straten wordt bewust gekozen en het maaiveld wordt zodanig ingericht dat het risico op overlast geminimaliseerd wordt.
- De drempel van nieuwe gebouwen moet minimaal 15 cm hoger liggen dan het hoogste punt van de straat. Hierdoor is het mogelijk om op straat water te bergen zonder dat dit grote schade veroorzaakt.
- Bij alle nieuwbouwontwikkelingen wordt waterberging gerealiseerd. Via de waterparagraaf wordt waterberging geëist, conform de eisen van HDSR (via de Keur).
- Iedere ontwikkeling kan minimaal een bui van 40 mm per uur bergen en infiltreren voordat er geloosd wordt op het gemeentelijk rioolsysteem.

In paragraaf 4.7.3 wordt ingegaan op de waterrobuustheid van dit plan.

3.5.9 Archeologie-/monumentenbeleid

Aanleiding voor het opstellen van het gemeentelijk archeologiebeleid is de wijziging van de Monumentenwet 1998, die met de inwerkingtreding van de Wamz op 1 september 2007 van kracht is geworden.

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 paragraaf 4.9 wordt nader op de bescherming van de archeologische waarden ingegaan.

3.5.10 Welstandsnota

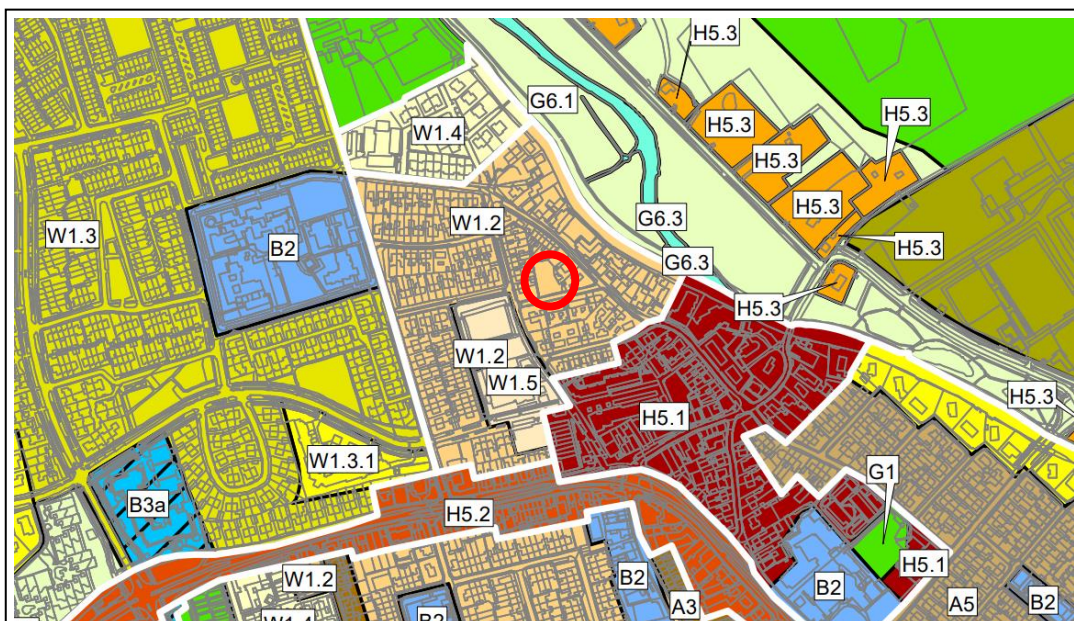
Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke welstandsnota. In de gemeente Bunnik is hiertoe de 'Welstandsnota Bunnik' vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke

de welstandscommissie zal hanteren. Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Bunnik vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

Het plangebied maakt in de welstandsnota deel uit van één gebiedstype, te weten het gebied 'Van Hardenbroeklaan e.o.' (W1.2). Hiervoor geldt een 'regulier niveau' voor welstand.

Bij het 'regulier niveau' van welstand is de toets door welstandtoezicht gericht op die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de hoofdvormen van het bouwwerk (bouwmasa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleding van het gebouw, de gevelindeling, het materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon. Het welstandtoezicht is in deze gebieden gericht op het handhaven van de bestaande kwaliteiten.

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



Figuur 17 – Uitsnede gebiedstypologiekaart als onderdeel van de Welstandsnota (bron: Evaluatie en Actualisatie Welstandsnota Bunnik, 2012)

Specifiek voor het bouwplan aan de Krommerijnstraat is geen beeldkwaliteitsplan nodig. Volstaan kan worden met de huidige uitgangspunten van de welstandsnota. Zo wordt een nieuwe ontwikkeling van (gestapelde) wooneenheden niet uitgesloten, op voorwaarde dat deze qua omvang, proportie en textuur harmonieus samengaan met de omringende bebouwing en naadloos passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de buurt en straat. Het uiterlijk en de omvang van de constructie moeten in lijn zijn met het karakter van de wijk en passend zijn voor de grootte van het perceel. Parkeervoorzieningen dienen zich achter de bebouwing te bevinden, om te voorkomen dat auto's het straatbeeld te veel

domineren.

Het (stedenbouwkundig) plan voor de beoogde herontwikkeling van het terrein aan de Krommerijnstraat is hierop afgestemd. Desalniettemin zal het (bouw)plan nog wel worden voorgelegd en beoordeeld door de commissie van ruimtelijke kwaliteit van Bunnik (Mooisticht).

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 Geluid

4.2.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de aspecten weg- en railverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen. Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg. Voor railverkeer bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB.

Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde.

Gemeentelijk beleid

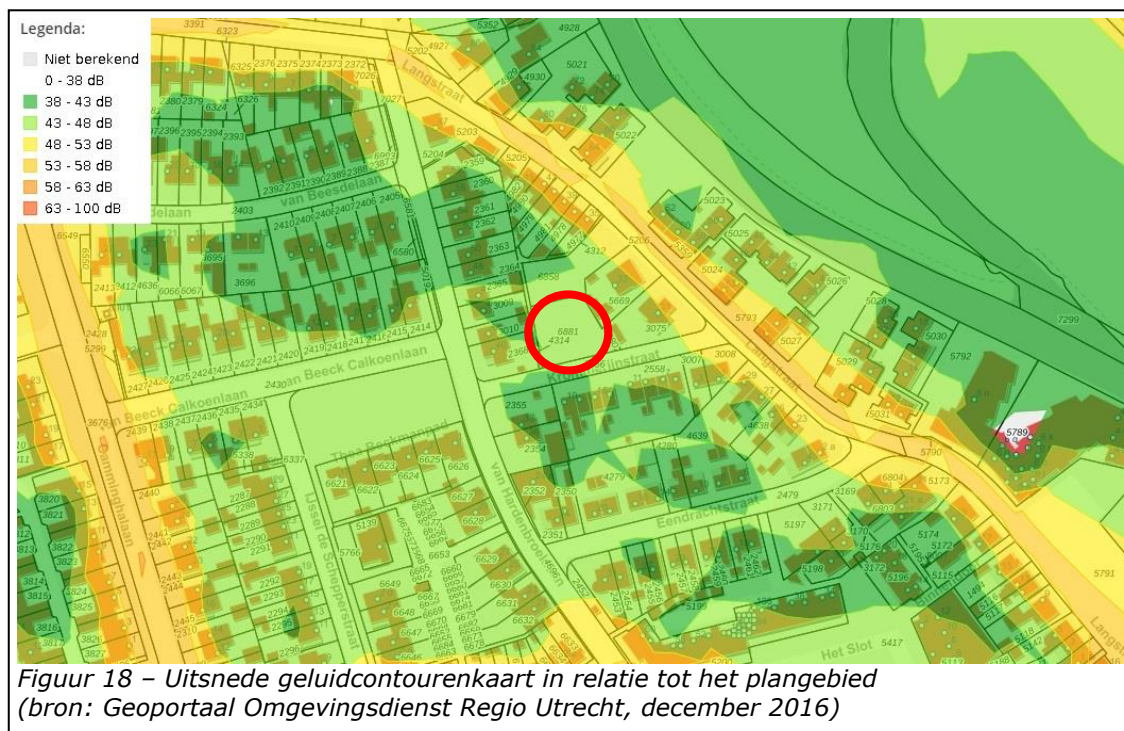
De gemeente Bunnik heeft geen 'eigen' vastgesteld geluidbeleid. Desalniettemin heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht (hierna: ODRU) aangegeven dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld dient te worden op de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte:

"De woning beschikt over een geluidluwe gevel. Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger te zijn dan de voorkeurswaarde van de geluidbron. Dit geldt zowel voor verkeerslawaai (weg en spoorweg) als voor industrielawaai waarbij getoetst wordt per deel(bron) en dus niet gecumuleerd."

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt zodat sprake is van (nieuwe) geluidsgevoelige functies. De beoogde woningen liggen buiten de geluidszones van spoorlijn Utrecht-Driebergen-Zeist (600 meter), de rijksweg A12 (600 meter), alsook de Provincialeweg (200 meter).

De overige wegen in de nabijheid van het plangebied, zoals de Krommerijnstraat, Langstraat, Van Hardenbroeklaan en Van Beek Calkoenlaan behoren allemaal tot een 30 km-uur/zone. Zoals genoemd kennen 30 km-uur/zones op grond van de Wgh geen geluidszone. Derhalve is een akoestische toets aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.



Desalniettemin is het onderdeel wegverkeerslawaaï in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd. In dit kader is gebruikt gemaakt van de geluidcontourenkaart van de Omgevingsdienst regio Utrecht waarin de geluidcontouren voor het wegverkeer (2030) in beeld zijn gebracht. In figuur 18 is hiervan een uitsnede opgenomen. De geplande woningen kunnen alleen in het bouwvlak worden gerealiseerd. Dit bouwvlak ligt geheel in een gebied waar de geluidsbelasting lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} . Bezien vanuit de Wgh zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan. Er is sprake van een goed akoestisch klimaat.

Het aspect geluid, gezien vanuit de Wgh levert derhalve geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Wel zal in het vervolgtraject van dit ontwerp-bestemmingsplan nader gekeken worden naar het geluid in verband met het gebruik van warmtepompen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel 4 weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 2 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} of NO_2 . Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan $2,5 \text{ micrometer}$. Deze worden aangeduid met $\text{PM}_{2,5}$. $\text{PM}_{2,5}$ is in dit kader een deeltje uit de fractie PM_{10} . De grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ is gesteld op $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van de bouw van maximaal 6 nieuwe woningen. Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 3 – Resultaten NIBM - tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe en bestaande woningen wel verder onderzocht en berekend en is ook getoetst aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO). Via het Geoportaal van de Omgevingsdienst Regio Utrecht zijn hierover de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van 16-18 µg/m³ in 2018 naar 10-12 µg/m³ in 2030.

- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) neemt naar verwachting af van 19-20 µg/m³ in 2018 naar 17-18 µg/m³ in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) neemt naar verwachting af van 12-12,5 µg/m³ in 2018 naar 10-10,5 µg/m³ in 2030.

De (oude) advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) worden als volgt gesteld:

- NO₂: 40 µg/m³
- PM₁₀: 20 µg/m³
- PM_{2,5}: 10 µg/m³

Deze advieswaarden worden voor stikstofdioxide en fijnstof nu al en voor zeer fijnstof naar verwachting in 2024 (nagenoeg) gehaald.

De advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) zijn sinds september 2021 als volgt bijgesteld:

- NO₂: 10 µg/m³
- PM₁₀: 15 µg/m³
- PM_{2,5}: 5 µg/m³

Deze nieuwe advieswaarden worden nu en in de nabije toekomst *niet* gehaald. Naar verwachting zal in 2030-2031 in de regio wel of bijna voldaan kunnen worden aan deze richtwaarden, echter voor PM_{2,5} zal dit niet het geval zijn.

In het kader van eerdere planontwikkeling voor woningbouw is uit de beantwoording² van een raadsvraag gebleken dat het niet voldoen aan de nieuwe advieswaarden van de WHO, *niet* betekent dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er wordt immers voldaan aan het wettelijk kader (EU grenswaarden) en aan de oude advieswaarden van de WHO. Het toetsen aan de aangescherpte WHO waarden wordt door de ODRU als niet realistisch beschouwd.

4.3.3 Conclusie

Aan de hand van de uitgevoerde luchtkwaliteitsberekeningen en luchtkwaliteitsmetingen zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een 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.

² ODRU, Consequenties aanscherping WHO advieswaarden voor luchtkwaliteit Schoudermantel 6 Bunnik, 11 november 2021

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

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". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden richtafstanden worden weergegeven in tabel 4.

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De planlocatie ligt op ca. 650 m van de spoorlijn Utrecht-Arnhem, ca. 780 m van de rijksweg A12 en in een gebied waar in de bestaande situatie vooral woonfuncties aanwezig zijn, met een enkele keer een kleine bedrijfsfunctie.

Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'rustig gebied'.

Invloed omgeving op plangebied

Omdat er nieuwe woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt dient beoordeeld te worden of de beoogde bestemmingssystematiek belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

In de directe omgeving van het plangebied is er geen bedrijvigheid aanwezig. Ten zuidwesten van het plangebied, gelegen aan de Langestraat 21b, staat een huisartsenpraktijk. De bijbehorende maatschappelijke bestemming ligt op meer dan 100 meter. Een huisartsenpraktijk valt onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter in rustig gebied geldt. Dit levert op voorhand geen problemen op voor het plan.

In het zuiden van de kern Bunnik is een bedrijventerrein aanwezig, waarop het bedrijf Vrumona (een frisdrankenfabrikant en –leverancier) gevestigd is. De bedrijfsactiviteiten van Vrumona (SBI-code 1107) vallen onder milieucategorie 3.2 waarvoor een richtafstand van 100 meter in een rustig gebied geldt. Het maatgevende aspect daarbij is geluid. In het geldende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' hebben de gronden echter een bedrijfsbestemming waarop ook bedrijven uit maximaal bedrijfscategorie 4.2 zijn toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 300 meter in rustig gebied. Het bedrijfsterrein ligt op meer dan 600 meter van het plangebied.

Invloed plangebied op de omgeving

Binnen het plangebied wordt een nieuw wooncomplex met 6 woningen opgericht. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Met andere woorden, de woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd met dit plan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR\ 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Beleidskader elektromagnetische straling

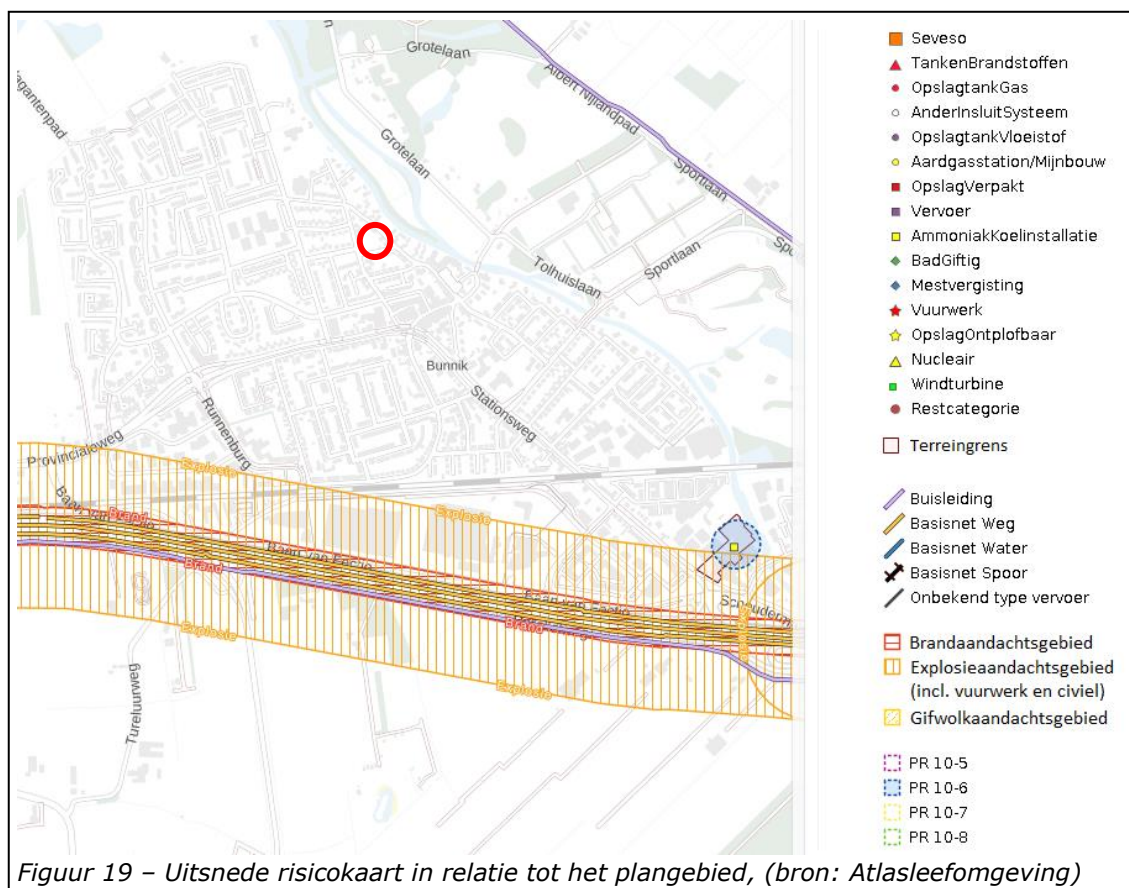
Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen extern veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema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

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 19 is een uitsnede van deze kaart opgenomen. Hieruit blijkt het volgende.



Risicovolle inrichtingen

Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de directe omgeving van de ontwikkeling geen risico's als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Er zijn geen risicovolle (Bevi)bedrijven aanwezig. Ook worden met het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

- Ten zuiden van het plangebied, op ca. 880 meter van het plangebied, ligt de rijksweg A12 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze route is onderdeel van het Basisnet Weg. Op grond van de uitgangspunten van het Basisnet is er geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar. Het plangebied ligt buiten dit invloedgebied van de A12, de A12 vormt daarmee geen belemmering voor het planontwikkeling.
- Ten zuiden van het plangebied, op ruim 650 meter afstand, ligt de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Deze spoorlijn is niet opgenomen in het Basisnet Spoor. Er hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met een PR, het PAG of een GR.

Buisleidingen

- Langs de zuidelijke zijde van de rijksweg A12 ligt een ondergrondse buisleiding voor brandbare vloeistoffen (categorie K2, K3). De afstand van deze leiding tot de plangrens is zo groot (ca. 900 meter) dat de veiligheidseffecten van deze leiding niet van belang zijn voor het plangebied.

- Op een afstand van ruim 700 meter ten noordoosten van het plangebied is een regionale aardgasleiding aanwezig. Het betreft een hogedrukaardgasleiding met een diameter van 6,61 inch en een werkdruk van 40 bar. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour (belemmeringsstrook) en het invloedsgebied (70 meter) voor het GR van deze leiding. Daarmee vormt deze leiding geen belemmering voor het bouwplan.

Elektromagnetische straling

- De ten zuiden van de rijksweg A12 gelegen 150 kV-hoogspanningslijn ligt op een zo grote afstand dat de indicatieve magneetveldzone van 80 meter het plangebied niet beïnvloedt.
- Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat de nabij het plangebied aanwezige zendmasten geen overschrijdingen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.6 Bodem

4.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik (nieuw appartementengebouw) is door adviesbureau Van Dijk Geo- en milieutechniek in 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.). Behoudens een zwakke bijmenging met stukjes baksteen (niet asbestverdacht) in de bodemlaag tot 0,5 à 1,0 m-mv ter plaatse van vrijwel het gehele perceel (m.u.v. de noordzijde) zijn hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovenste 30 cm van de oorspronkelijke toplaag van de bodem binnen het plangebied hooguit licht (noordzijde perceel) verontreinigd is. Ook is een enkele overschrijding van onderzochte parameters

³ Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v., 'Verkennd bodemonderzoek nieuwbouw appartementencomplex terrein ten noorden van Krommerijnstraat 17 te Bunnik' (nr. 153275), 26 augustus 2021

geconstateerd. Het betreft een lichte verontreiniging in de bovenlaag en onderlaag van de bodem, evenals een lichte verontreiniging van het grondwater.

De oorzaak van de verontreiniging van de grond wordt gekoppeld aan het van oudsher gebruik van het terrein. Wat betreft het grondwater wordt gesteld dat dit doorgaans wordt veroorzaakt door natuurlijke ophoping.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse wordt geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

Indien in de toekomst grond vrijkomt, wordt de kleiige toplaag op basis van de indicatieve gegevens van het onderhavig bodemonderzoek gedefinieerd als klasse 'industrie' (getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit) en als klasse 'wonen/industrie' (getoetst aan het tijdelijk handelingskader voor hergebruik PFAS-houdende grond en baggerspecie). Derhalve is dergelijke grond alleen toepasbaar als klasse 'industrie' in gebieden met gelijke of slechtere kwaliteit aan PFAS. De kleiige onderlaag (vanaf 1,0 m-mv) wordt gedefinieerd als klasse 'vrij toepasbaar'.

4.6.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht wordt voor het voorgenomen woningbouwplan. Het aspect bodemkwaliteit staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Water

4.7.1 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).

4.7.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te

voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstortingen met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook 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 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Omgevingsvisie;
- Interim Omgevingsverordening.

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam;
- Legger oppervlaktewateren.
- Keur en handboek watertoets.

Lokaal

- Waterplan Bunnik.
- Regenwaterstructuurplan Bunnik

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een projectgebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfilteerd. Bovendien dient een toename in verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Hierbij geldt de algemene 15%-richtlijn van het HDSR: 15% waterberging berekend over de toename van het verharde oppervlak.

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

Binnen 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 aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied, behorend bij het waterwingebied Bunnik (zie ook figuur 12 van deze plantoelichting). Hier gelden provinciale regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Zoals reeds in paragraaf 3.3.2 is aangegeven gelden voor dit gebied diverse provinciale regels uit de Interim Omgevingsverordening (artikel 3.7 IOV).

In diezelfde paragraaf is al aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in functies en bebouwing die het grondwater zullen verontreinigen of het grondwaterpeil zullen aantasten.

Om aan te geven dat binnen het gehele plangebied wel de provinciale regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit gelden, is in het plan de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Het betreft in dit kader vooral een signaleringsfunctie.

Bodem en grondwater

Op grond van informatie uit het bodemonderzoek (zie ook paragraaf 4.6) valt op te maken dat de bodem binnen het plangebied vanaf het maaiveld tot een diepte van 3,5 m-mv voornamelijk uit klei bestaat, et daaronder een zandpakket dat zich minimaal tot de geboorde diepte van 3,8 m-mv uitstrekt. Ten tijde van de uitvoering van de grondboringen is de grondwaterstand binnen het plangebied vastgesteld rond 2,3 m-mv. Het maaiveld ligt daarbij gemiddeld op ca. 3,1 meter + NAP⁴.

Bebouwing en verharding (ivm waterbergingsopgave en watercompensatie)

Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 625 m² en ligt in de bebouwde kom van Bunnik, in een stedelijke omgeving. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het plangebied is onverhard en als braakliggende grond in gebruik.

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 woningbouw aan de Krommerijnstraat neemt de verharding in het gebied toe. Op grond van de plannen die momenteel voorliggen wordt uitgegaan van een woningbouwcomplex met maximaal 6 woningen, inclusief een parkeerterrein en een groene buitenruimte. Daarvan wordt in totaal ca. 212 m² verhard ten behoeve van gebouwen en ca. 284 m² voor erfverharding, o.a. in de vorm van een inrit en het parkeren op het maaiveld. De totale oppervlakteverharding bedraagt in de nieuwe situatie ca. 496 m², een toename van ca. 496 m² ten opzichte van de huidige situatie.

⁴ Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3)

Op grond van de regels van het HDSR is watercompensatie niet nodig, aangezien de toename van het verharde oppervlak kleiner is dan 500 m² voor een project binnen stedelijk gebied.

Wel heeft de gemeente in het 'Regenwaterstructuurplan Bunnik' voor nieuwbouwontwikkelingen de volgende eisen gesteld: de aanleg van een infiltratie- en bergingssysteem met de capaciteit om een bui van 40 mm per m² per uur te kunnen bergen en infiltreren voordat er geloosd wordt op het gemeentelijke rioolsysteem. Ervan uitgaande dat het hemelwater afkomstig van de gebouwen wordt afgekoppeld dient de infiltratievoorziening in dit kader ca. 8,5 m³ (212 x 0,040) te bevatten. Mocht het infiltreren vanaf het overige verhard oppervlak niet mogelijk zijn, vanwege de bodemopbouw, dient de infiltratievoorziening in dit kader ca. 20,0 m³ (496 x 0,040) te bevatten.

Hoewel er verschillende infiltratiesystemen zijn, zowel boven- als ondergronds, wordt in de regel gedacht aan systemen om het hemelwater in de bodem te laten infiltreren, zoals een wadi, infiltratiekratten en /of een infiltratieriool. De effectiviteit van infiltratie is daarbij wel afhankelijk van de grondsoort en gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).

Zoals aangegeven en ook blijkt uit het bodemonderzoek, bestaat de bodem binnen het plangebied in de eerste meters onder het maaiveld vooral uit kei. Daarmee zijn er niet direct goede randvoorwaarden aanwezig om hemelwater te kunnen laten infiltreren in de bodem. Door bijvoorbeeld grondverbetering toe te passen in een deel van het plangebied kan hemelwater in de bodem wel vertraagd worden afgevoerd. In dit kader wordt er gedacht om de bestrating en de parkeerplaatsen op het achterterf zoveel mogelijk in halfverharding uit te voeren, en eventueel voorzien van grindkoffers/infiltratiekratten.

Riolering

Het plangebied ligt aan de Krommerijnstraat. Aan de Krommerijnstraat is een gescheiden rioleringssysteem aanwezig. De riolering in de Krommerijnstraat is aangesloten op een gemaal.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool/DWA-riool, als onderdeel van een gescheiden rioleringssysteem. De vuilwaterriolering kan vervolgens ook worden aangesloten op het bestaande (gemengde) rioleringssysteem in de directe omgeving.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de dimensionering (o.a. aansluiting op riolering) in beeld worden gebracht. En hoewel het de verwachting is dat de huidige capaciteit van het gemaal hiervoor toereikend is, zal dit ook in een later stadium exact bepaald worden. Eventuele aanpassingen aan het systeem zullen op kosten van de initiatiefnemer worden doorgevoerd. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer zal dit ook worden vastgelegd (zie ook paragraaf 6.1).

Overtollig hemelwater kan via een hemelwaterafvoer (HWA) worden afgevoerd.

Klimaatadaptie

Bij de bouw van het woningbouwcomplex wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Hittestress wordt tegengegaan door de buitenruimte zoveel als mogelijk in de vorm van een tuin met diverse groenelementen in te richten. Bomen worden in dit kader toegepast in de buitenruimte, met daarin verder ook hoogteverschillen, onderbegroeiing en (bloeiende) grassen met ontspannen voetpaden in halfverharding zonder opsluiting.

Verdroging van de bodem wordt tegengegaan middels de infiltratie van hemelwater via waterdoorlatende bestrating en grindkoffers/infiltratiekragen (zie boven). Verder wordt bij het nieuwe woningbouwcomplex ingezet op het gebruik van duurzame energie door gasloos te bouwen, zonnepanelen op diverse dakvlakken te plaatsen en diverse parkeerplaatsen uit te rusten met loze leidingen voor laadpunten voor elektrische auto's. Ook hiervoor geldt dat deze maatregelen bij de uitwerking van de bouwplannen, als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen, nader worden uitgewerkt en in beeld worden gebracht.

Waterkwaliteit

Om het hemelwater van verhardingen en daken zo schoon mogelijk te houden, zodat het zuiveringsproces zo eenvoudig mogelijk is het (ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer) belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daarbij is het 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.

Watertoets en vervolgtraject

Via de digitale watertoets is beoordeeld of, en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hiervoor is een stappenplan doorlopen. Het doorlopen van het stappenplan heeft ertoe geleid dat het waterschap concludeert dat het voorliggende woningbouwplan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan volstaan worden met een standaard wateradvies van het waterschap.

Er wordt namelijk voldaan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 2 van deze plantoelichting waarin de resultaten en samenvatting van de digitale watertoets zijn opgenomen.

Desalniettemin zal het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook formeel worden toegestuurd aan het waterschap HDSR. Het resultaat hiervan zal in het voorliggende bestemmingsplan worden verwerkt.

4.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre, de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot

negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de provinciale Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het plan (de beoogde woningbouw aan de Krommerijnstraat in Bunnik) op de natuur, is door ecologisch-adviesbureau EcoTierra een Quickscan uitgevoerd⁵. Daarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 20 juli 2023 plaatsgevonden. De rapportage van de quickscan is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

NNN

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. Het meest nabije NNN ligt op circa 70 meter afstand. Tussen het plangebied en het NNN liggen diverse woningen en infrastructuur. De provincie Utrecht hanteert géén externe werking als

⁵ EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Krommerijnstraat t/o nr. 13-19 te Bunnik - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 25 juli 2023

het gaat om het NNN. Vervolgstappen, zoals een 'Nee, tenzij-toets', zijn dus sowieso niet aan de orde.

Natura 2000

Er liggen geen Natura 2000-gebieden binnen een straal van 10 kilometer. Door de onderlinge afstand is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor Natura2000-gebieden zijn aangewezen. Verdere toetsing aan Natura2000 (soorten) is niet noodzakelijk. Vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie is niet beschouwd in de Quicksan. In de Quicksan is hiervoor aangegeven dat het aannemelijk is dat een AERIUS-berekening uitgevoerd dient te worden.

Houtopstanden

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is daarmee niet van toepassing.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat in het plangebied geen (in het kader van de Wnb) beschermde soorten aanwezig zijn. Ook ontbreekt een geschikt habitat. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van beschermde soorten is uitgesloten, evenals (jaarrond) beschermde nesten. Ook gaat er geen functioneel leefgebied van beschermde soorten door de beoogde plantontwikkeling verloren.

Wel komen er mogelijk door de provincie vrijgestelde soorten voor, zoals sommige muizen, egel, en dergelijke. Voor deze vrijgestelde soorten geldt een algehele vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Verder geldt voor alle soorten de zorgplicht uit de Wnb. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten.

4.8.3 Stikstofdepositie

In de genoemde Quicksan Wnb is expliciet aangegeven dat het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt. In aanvulling daarop is door mRO separaat een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase van het project.

De notitie⁶ met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het beoogde woningbouwplan aan de Krommerijnstraat te Bunnik in zowel de aanlegfase alsook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De woningbouwontwikkeling heeft derhalve geen negatieve

⁶ mRO b.v., 'Notitie stikstofdepositieberekening Krommerijnstraat t/o nr.13-19 te Bunnik', 10 augustus 2023

effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

4.8.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde Natuurtoets en de AERIUS-berekening, wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was voorheen vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, inclusief de wijzigingen op gronde van de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007. Met deze wijzigingswet zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valetta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2022 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.5.9 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 ruimtelijke plannen. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime.

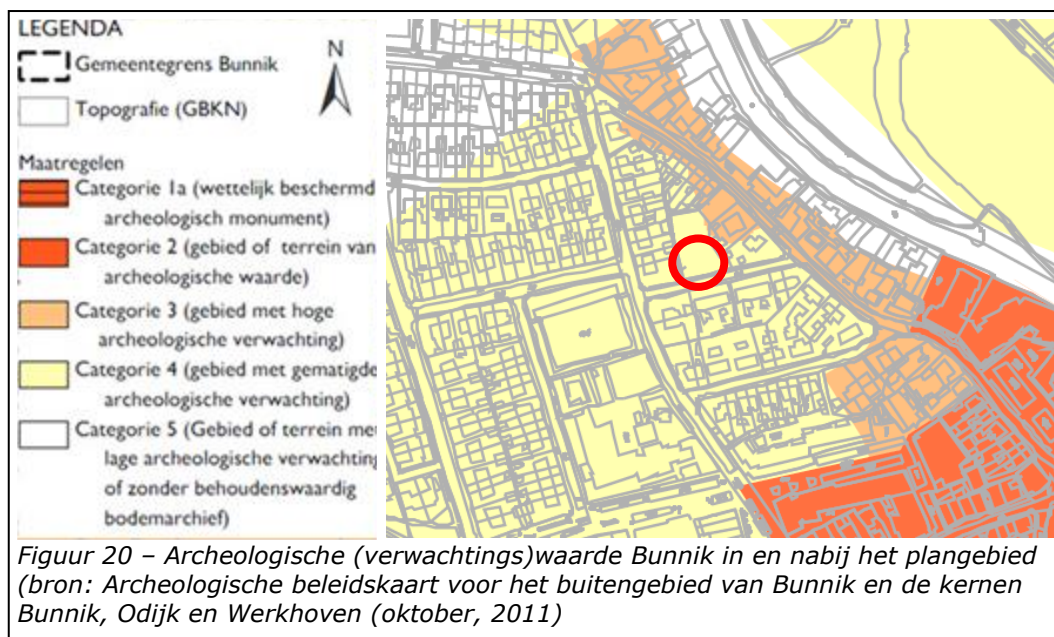
1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten:

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.

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

In figuur 20 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied is aangewezen als een gebied van "gematigde archeologische verwachting".



Het bovengenoemde archeologisch beschermingsregime is middels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' in het geldende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' vastgelegd. Dit betekent dat géén archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. bebouwing / grondwerkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
2. bebouwing / grondwerkzaamheden waarvan de oppervlakte niet meer dan 5.000 m² bedraagt.

Omdat het plangebied in voorliggend bestemmingsplan een oppervlakte heeft van in totaal ca. 625 m², en daarmee sowieso kleiner is dan de genoemde oppervlaktegrens van 5.000 m² behorend bij het genoemde archeologisch beschermingsregime, is het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (archeologische gematigde verwachting). De dubbelstemming fungeert in dit kader meer als signaleringsfunctie. De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'. Bovendien kan nooit helemaal worden uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. Dergelijke (toevals)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Bunnik) worden gemeld.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

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

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

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook zijn in of nabij het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

4.11 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Binnen het plangebied voor de woningbouwontwikkeling zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het projectgebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf

4.5 van deze plantoelichting)). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Toetsingskader

Per 1 januari 2015 is het bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. Voor de nieuwbouw van verschillende typen gebouwen gelden verschillende eisen. Om te voldoen aan de geldende eisen dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG (Milieuprestatie Gebouw; verplichting geldend voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m²) kan er gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Het provinciale duurzaamheidsbeleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 3.1 lid 3). Hierin is opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Onderhavig plan ligt binnen de rode contouren en is daarom gelegen binnen het stedelijk gebied.

Het gebruik van GPR-gebouw wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Hiermee kan initiatiefnemer inzicht verkrijgen in de kansen voor duurzaamheid en kan tevens voldaan worden aan de wettelijke vereiste inzake de MPG-score.

Overigens heeft de gemeente Bunnik het 'Convenant Duurzame Woningbouw' ondertekend. Dit convenant is op initiatief door de provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht opgesteld. Bij het tot stand komen van het convenant zijn ook de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken.

In het convenant staan afspraken die op het gebied van onder andere energiegebruik, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit zijn gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie verschillende ambitieniveaus (goud, zilver en brons). De gemeente vraagt de ontwikkelende partij aan te tonen hoe zij het gekozen ambitieniveau goud per indicator bereiken.

4.12.2 Relatie met het plangebied

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal te zijner tijd een EPC-berekening aangeleverd worden, waarbij gebruik gemaakt wordt van het GPR-gebouw. Verder spelen de volgende duurzaamheidsaspecten een rol bij het plan:

- Voor de locatie moet een energiescan worden uitgevoerd. Gemeente en ontwikkelaar gaan in overleg over de wijze waarop het thema duurzaamheid in het plan opgenomen wordt;
- De gemeente streeft naar een bouwplan dat voldoet aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en dat inspanning wordt geleverd door ontwikkelaar om te voldoen aan het ambitieniveau Goud van het convenant duurzame woningbouw;

- De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over maatregelen in het kader van klimaatadaptatie, het aspect hittestress vormt daarbij een aandachtspunt;

In het stadium waarin de planvorming zich nu bevindt is echter nog geen GPR-score aan te geven, noch concrete duurzaamheidsmaatregelen.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel duurzaamheid staat niet in de weg aan de uitvoering van het bouwplan. Op basis van de genoemde punten voldoet aan het plan aan het aspect duurzaamheid.

4.13 Toetsing aan m.e.r.-wetgeving

4.13.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.13.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 6 nieuwe woningen op een locatie met een totale omvang van ca. 625 m² gerealiseerd, als onderdeel van een stedelijke ontwikkeling op de gronden behorend bij het perceel Krommerijnstraat tegenover nr. 13-19 in Bunnik. Hiermee blijft de beoogde ontwikkeling ver onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt (stedelijke ontwikkeling), dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een zogenaamde 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'⁷. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

In dit kader heeft het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik), gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

4.13.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

⁷ mRO b.v., 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Krommerijnstraat t/o nr.13-19 Bunnik, augustus 2023

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 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.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen 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 werkkterreinen.

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 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 vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. 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 de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming. Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 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 Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Bovendien zijn enkele begrippen voor woningcategorieën toegevoegd, afgestemd op de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik'.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen / gronden tussen de voorgevel van het beoogde nieuwe woongebouw en de aangrenzende weg (Krommerijnstraat). Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd, gelijk aan de overige woonpercelen in de directe omgeving van het plangebied. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts zeer beperkte bebouwing (zoals schuttingen, maar ook erkers en balkons) mogen worden gebouwd. Inhoudelijk zijn de regels binnen de bestemming 'Tuin' daarmee afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 4 Wonen - Gestapeld

De bestemming 'Wonen-Gestapeld' is toegekend aan de nieuw te realiseren woningen in het plangebied. Daarbij is er vanuit gegaan dat er uitsluitend gestapelde woningen / appartementen worden beoogd.

Het maximum aantal toegestane woningen is op de verbeelding aangegeven, waarbij in de regels expliciet is bepaald dat minimaal 2 woningen uit sociale huurwoningen dient te bestaan en minimaal 2 woningen uit middenhuurwoningen óf sociale koopwoningen.

Het hoofdgebouw van de woningen dient binnen het aangeduide bouwvlak op de verbeelding gebouwd te worden. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Ook is de aanduiding 'gevellijn' opgenomen. Hiermee is bepaald dat het hoofdgebouw op deze lijn georiënteerd dient te worden, in dit geval dus op de Krommerijnstraat.

Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen.

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 maatvoering gebonden. 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. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de zones met een gematigde archeologische verwachtingswaarde, gebaseerd op het gemeentelijk archeologiebeleid. Alvorens hier groundbewerkingen 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 groundbewerkingen 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 géén onderzoek plaats te vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
2. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 5.000 m² bedraagt.

Deze tweede voorwaarde is ook specifiek voor het voorliggende woningbouwplan van toepassing. Om die reden is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Desalniettemin is de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (archeologische gematigde verwachting). De dubbelstemming fungeert in dit kader meer als signaleringsfunctie. De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Deze moet in principe onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Daarnaast is er een specifieke bepaling voor balkons opgenomen. Daarbij geldt dat bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen ten behoeve van balkons tot maximaal 2 meter overschreden mogen worden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze

bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die veelal meer dan 1 bestemming bestrijken. Het betreft in dit geval de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen deze zone zijn de provinciale regels ter bescherming van de drinkwatervoorziening van toepassing.

Artikel 10 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. Deze zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken of aanduidingen te wijzigen. Voorwaarde is dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Artikel 12 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Bunnik over een eigen parkeernota beschikt ('Parkeernormen gemeente Bunnik', vastgesteld op 19 maart 2019), wordt in artikel 12 verwezen naar deze nota.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13 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 14 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

Met dit bestemmingsplan wordt een herontwikkeling van de gronden gelegen aan de Krommerijnstraat in Bunnik beoogd. De ontwikkeling betreft een woningbouwplan met maximaal 6 woningen.

Het betreft een particulier initiatief waaraan geen kosten voor de gemeente zijn verbonden. In dit kader wordt met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze anterieure kostenverhaalovereenkomst wordt vastgelegd dat alle kosten (opstellen bestemmingsplan, de hiervoor benodigde onderzoeken, mogelijk aanpassingen rioleringssysteem en gemaal) voor rekening komen van de aanvrager/ontwikkelaar. Ook eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereidingsfase

Inspiraak

Het plan voor de beoogde herontwikkeling van het braakliggende terrein aan de Krommerijnstraat is door de initiatiefnemer als onderdeel van het communicatie- en participatieproces op 10 oktober 2022 tijdens een informatieavond aan belanghebbenden (waaronder omwonenden) en belangstellenden voorgelegd en besproken. Het plan wordt overwegend positief ontvangen. Van deze inloopavond, waarbij ook een afvaardiging van de gemeente Bunnik aanwezig was, is een kort verslag gemaakt die ook met de gemeente is gedeeld.

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt overleg gevoerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke

overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld worden.

6.2.2 Ontwerpfase

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

6.2.3 Vaststellingsfase

Na de ter inzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Digitale watertoets

Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 4 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 5 Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.- beoordeling

