

TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

SCHOUDERMANTEL 6-6A BUNNIK

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 99.431

IDnr. : NL.IMRO.0312.bpBNKschouderm6-on01

Datum : september 2020

Versie : 5

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	13
3	BELEIDSKADER	23
3.1	INLEIDING.....	23
3.2	RIJKSBELEID	23
3.3	PROVINCIAAL BELEID	25
3.4	REGIONAAL BELEID	27
3.5	GEMEENTELIJK BELEID.....	29
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	36
4.1	INLEIDING.....	36
4.2	GELUID	36
4.3	LUCHTKWALITEIT	39
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	42
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	47
4.6	BODEM	51
4.7	WATER.....	53
4.8	ECOLOGIE	58
4.9	ARCHEOLOGIE	61
4.10	CULTUURHISTORIE	64
4.11	KABELS EN LEIDINGEN.....	65
4.12	DUURZAAMHEID	65
4.13	TOETSING AAN M.E.R.-WETGIVING	66
5	JURIDISCHE ASPECTEN	68
5.1	INLEIDING.....	68
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	69
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	69
6	UITVOERBAARHEID	74
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	74
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	74

Bijlagen bij de toelichting:

1. SPA WNP ingenieurs, "Herontwikkeling Schoudermantel 6 en 6a in Bunnik Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder en goede ruimtelijke ordening" (Rapport 21900319.R01a), 11 juni 2020;
2. SPA WNP ingenieurs, "Herontwikkeling Schoudermantel 6/6a in Bunnik Onderzoek luchtkwaliteit" (Rapport 21900319.R02a), 22 april 2020;
3. SPA WNP ingenieurs, "Schoudermantel 6/6A Bunnik – Industrielawaai" (Rapport 21900319A.R03), 6 mei 2020;
4. SPA WNP ingenieurs, "Schoudermantel 6/6A Bunnik – Notitie 21900319.N01", 17 juni 2020;
5. Grondslag BV, "Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Schoudermantel 6 te Bunnik" (Project 15969), 9 juli 2010;
6. Bureau Waardenburg, "Notitie quick scan Wet natuurbescherming Schoudermantel 6 en 6a te Bunnik" (kenmerk: 19-0507/19.05305/FleVI), 19 juli 2019;
7. ZEEP architects & urban designers, 'Beeldkwaliteitplan - Schoudermantel 6/6a', 2 maart 2020;
8. mRO b.v., 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Schoudermantel 6 en 6a Bunnik, juni 2019;
9. Nota van Vooroverleg, september 2020.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is de herontwikkeling van het terrein Schoudermantel 6 en 6a, gelegen in het zuidoosten van de kern Bunnik. Op deze locatie is een vrijstaande villa (nr. 6) aanwezig die momenteel wordt verhuurd en ruimte biedt aan 11 studio's/appartementen, alsook een bedrijfspand (nr. 6a) waarin tijdelijk de Kringloopwinkel gevestigd is. Gezien de relatief beperkte omvang van deze bedrijfslocatie, alsook de lastige bereikbaarheid (de locatie is maar vanaf een zijde te bereiken) is besloten tot een integrale herontwikkeling van dit terrein.

Hierop is door ZEEP architects & urban designers op initiatief van GiKaJo v.o.f. een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van een nieuw woongebied met hoofdzakelijk (huur)appartementen, inclusief een (half)verdiepte parkeergarage en een gemeenschappelijke groene buitenruimte.

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 'Schoudermantel 6 en 6a Bunnik' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde woningbouw en bijbehorende herontwikkeling van het gebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

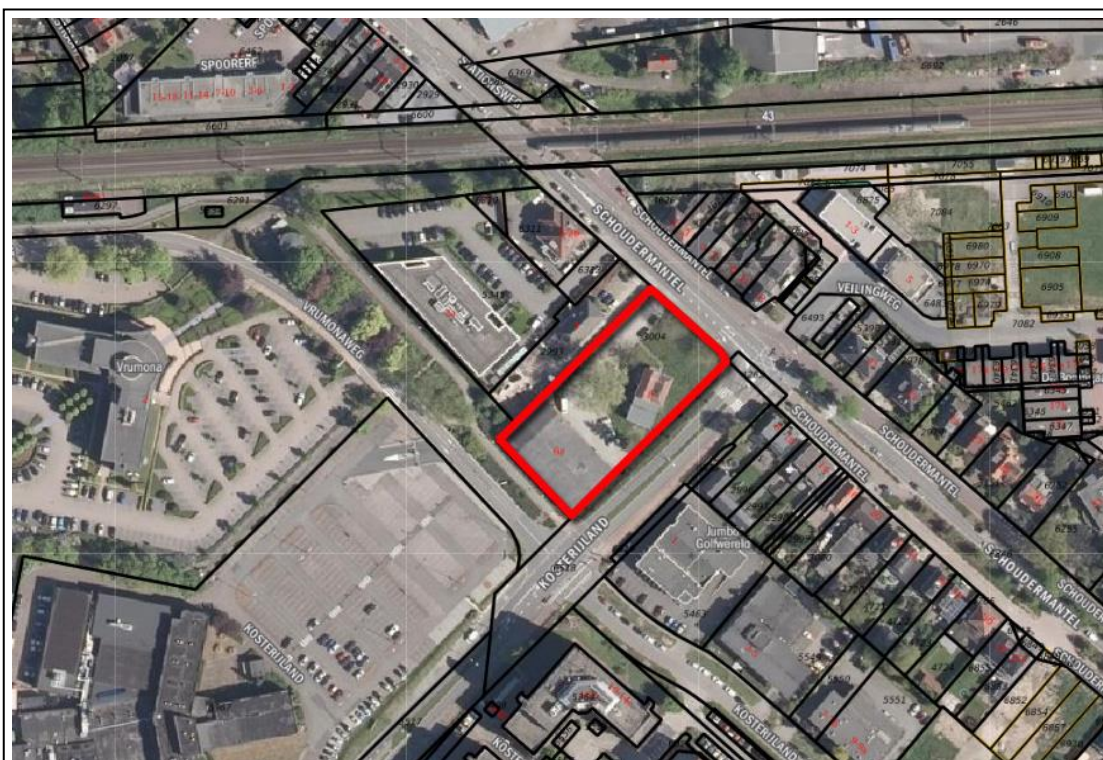
Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bunnik, deel uitmakend van een gemengd gebied waar woningen en bedrijvigheid elkaar afwisselen. Het gaat om het perceel Schoudermantel 6 en 6a, kadastraal bekend onder de gemeente Bunnik, sectie A, perceelnummer 3004. Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van ca. 3.200 m².

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door achter- en zijtuinen behorend bij de vrijstaande woning gelegen aan de Schoudermantel 4. De zuidelijke grens wordt gevormd door weg Kosterijland, en de westgrens door het Anton van Dampad, met parallel daaraan de Vrumonaweg. De Schoudermantel zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het oosten.

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)

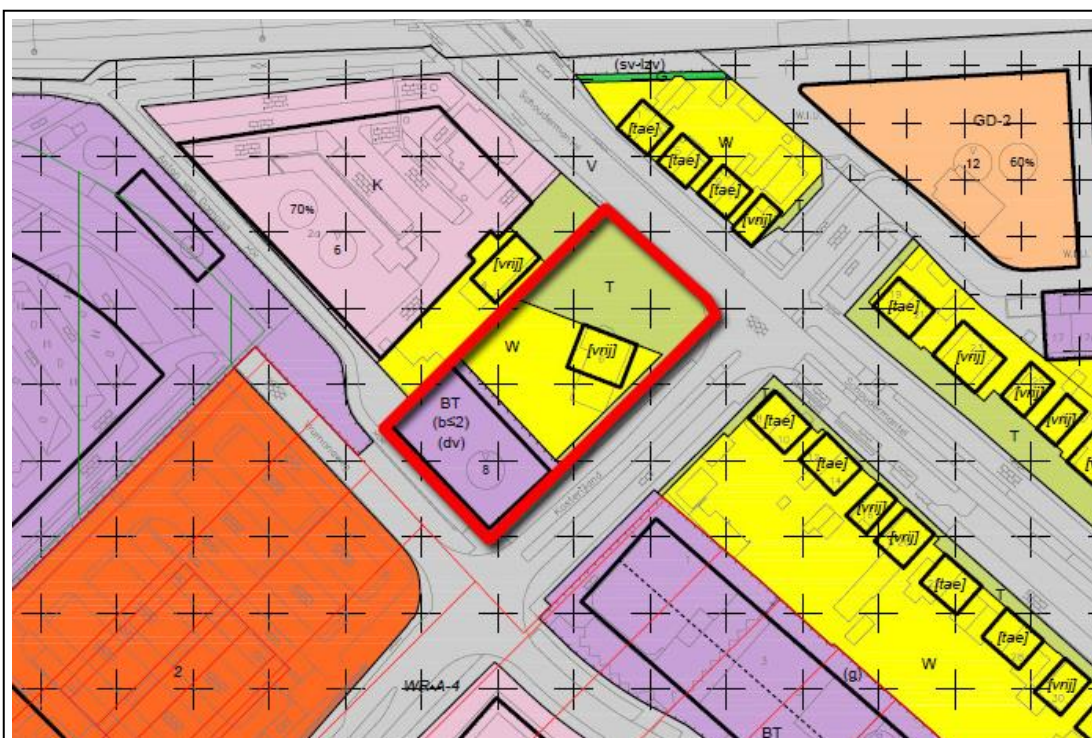


Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

De gronden aan de zijde van de Schoudermantel hebben hierin de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 20 van de bijbehorende regels, in combinatie met de bestemming 'Tuin' (artikel 16). In bijgaande figuur 3 is dit in beeld gebracht.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', ter hoogte van het plangebied (rood omlijnd)

Binnen de bestemming 'Wonen' is een vrijstaande woning toegestaan. Het hoofdgebouw (de woning) mag daarbij uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

Buiten het bouwvlak zijn ook bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen) toegestaan. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan.

De gronden aan de zijde van de Vrumonaweg hebben de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 5). Ter plaatse zijn diverse typen bedrijvigheid in maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan. Vanwege de aanduiding 'dienstverlening' die ook op dit deel van toepassing is, mogen de gronden tevens worden gebruikt voor dienstverlenende bedrijvigheid. Hieronder wordt verstaan het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan, waarbij geldt dat het bouwvlak geheel mag worden bebouwd.

De bedrijfsgebouwen mogen daarbij een maximale bouwhoogte van 8 meter hebben. Dit is met een aanduiding op de plankaart / verbeelding aangeduid.

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 4.8 wordt nader op de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De beoogde herontwikkeling van het terrein aan de Schoudermantel 6 en 6a bestaat uit de realisatie van een nieuw woongebied (maximaal 39 woningen). De huidige bestemmingen en bijbehorende bouwregels uit het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' laten een dergelijke ontwikkeling 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.

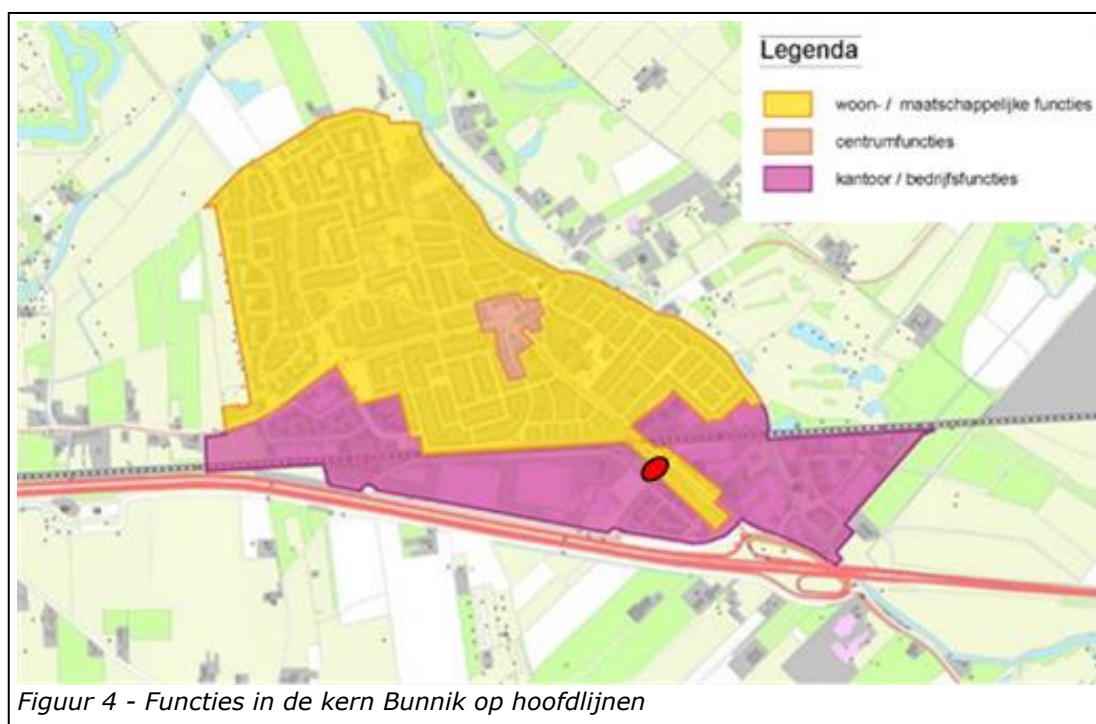
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

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 tolweg over de Rijn richting Zeist.

De hogere vruchtbare delen van de oevers werden in de vroege middeleeuwen immers gezien als geschikte vestigingsplaats, en de ligging aan de Rijn zorgde voor goede transportmogelijkheden naar Utrecht.



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

In de loop van de 19^e eeuw heeft verdichting plaatsgevonden langs de bestaande wegen. 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 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. Het betreft o.a. De Rumpst, Vrumona, de Fruitveiling / Schoudermantel en Kosterijland. Het Van Dam-terrein vormt hierop een uitzondering en ligt direct ten noorden van de spoorlijn. Daarmee heeft Bunnik als het ware twee gezichten. 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. Het zuidelijk deel van het dorp is zakelijk en stedelijk, mede veroorzaakt door de directe raakvlakken met het spoor en de A12. Dit laatste geldt ook voor het bedrijventerrein Kosterijland en het Vrumonaterrein, die respectievelijk ten zuiden en westen van het plangebied liggen. In figuur 4 is dit in beeld gebracht.

2.1.2 Het plangebied en directe omgeving

Ruimtelijke en functionele karakteristiek

Op het perceel aan de Schoudermantel 6 is een vrijstaande woning aanwezig, Villa "Burbank" genaamd. De villa is met de voorgevel op de Schoudermantel georiënteerd en bestaat uit twee delen: een noordelijk deel bestaande uit twee bouwlagen met een kap en een zuidelijk deel bestaande uit één bouwlaag, welke plat is afgedekt. De gronden tussen de voorgevel en de weg zijn in gebruik als tuin/erf behorend bij de villa. De huidige villa is zodanig ingedeeld dat deze ruimte biedt aan in totaal 11 studio's/appartementen. Deze worden momenteel verhuurd.

Achterop het terrein, op de hoek Kosterijland – Vrumonaweg, is een bedrijfsloods (nr. 6a) aanwezig. Het gebouw wordt (tijdelijk) verhuurd aan de Kringloopwinkel (De Ecokring) en bestaat uit een winkelhal met opslagruimte. Het gebouw heeft een omvang van ca. 850 m² en bestaat uit een bouwlaag met een kap. De winkel heeft de entree aan de zijde van het Kosterijland. Bezoekers die met de auto komen dienen echter gebruik te maken van de in-en uitrit aan de zijde van de Schoudermantel.



Figuur 5 – Luchtfoto bestaande situatie van het plangebied in relatie tot de directe omgeving

De Schoudermantel loopt in noordwestelijke richting naar het hart van Bunnik en in zuidoostelijke richting naar de kern Odijk. De Schoudermantel vormt van oudsher dan ook een belangrijke route tussen de kernen Bunnik en Odijk. Langs deze route staat wat oudere lintbebouwing, voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. Omdat langs de Schoudermantel (en in het verlengde daarvan de Stationsweg) in de loop der tijd ook nieuwe woningen zijn opgericht is een grote diversiteit aan architectuurstijlen aanwezig. Aan de noordzijde van de Schoudermantel is het gelijknamige bedrijventerrein gevestigd.

Ten zuidwesten van de Schoudermantel bevindt zich het bedrijventerrein 'Kosterijland'. Dit bedrijventerrein heeft een hoogwaardige uitstraling richting de A12 en bestaat uit bedrijfsgebouwen en kantoren.

De bedrijfsgebouwen liggen direct achter de woningen aan de Schoudermantel en zijn relatief kleinschalig. De gebouwen bestaan veelal uit blokvormige panden (2 tot 3 bouwlagen) en platte daken.

Ook de kantoorgebouwen zijn in hoofdzaak plat afgedekt, maar zijn in de regel wel hoger. De bebouwing bestaat veelal uit drie tot vier bouwlagen. Incidenteel is er een vijfde en zesde bouwlaag aanwezig. Het gebied kent een hoogwaardige architectuur en is vooral georiënteerd op de rijksweg A12.

De aangrenzende terreinen zijn hoofdzakelijk voor parkeren in gebruik.

Ditzelfde geldt voor het terrein ten zuidoosten van het plangebied, zuidwestelijk van de Vrumonaweg. Dit parkeerterrein behoort bij het aangrenzende Postillion Hotel Bunnik Utrecht.

Infrastructuur

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

Op ca. 215 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. 400 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.

Om het doorgaande verkeer richting de A12 door de bebouwde kom te beperken, is in omgekeerde richting een deel van de Schoudermantel (direct ten zuiden van het plangebied) aangewezen als één-richtingsweg. De inrichting van de weg (1-rijbaan, met aan beide zijden een ventweg) is daarop afgestemd. Direct ten noorden van de A12, parallel aan de Rijksweg, ligt de Baan van Fectio. Middels de Baan van Fectio en de weg Kosterijland worden de aangrenzende kantoren en bedrijven ontsloten. Ook deze route maakt deel uit van de regionale verkeersstructuur tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede en wordt tevens gebruikt door diverse (regionale) buslijnen.

De kantoren en bedrijven op het bedrijventerrein Kosterijland kunnen bovendien gebruik maken van de nabijheid van het NS-station Bunnik (spoorlijn Utrecht-Arnhem), dat op ca. 1 km ten westen van het gebied ligt.

De spoorlijn zelf, alsook de spoorwegovergang met de Schoudermantel, ligt op ruim 50 meter ten noorden van het plangebied.

Groen

Binnen het plangebied is erfbeplanting in de vorm van hagen, struiken en enkele bomen aanwezig, waarvan een monumentale boom (plataan) midden op het terrein staat en twee bomen aan de Schoudermantel. De gronden nabij de villa zijn voornamelijk als tuin in gebruik en bestaat vooral uit gras. Op de erfgrans met de woning aan de Schoudermantel 4 is een heg/ haag aanwezig.

De ten zuiden van het plangebied gelegen Kosterijland is voorzien van begeleidende groenstroken met enkele bomen (o.a. groenstrook tussen de rijbaan en het voetpad, alsook de groene middengeleider). Ditzelfde geldt aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de Vrumonaweg en het Anton van Dampad (fietspad). In het profiel van de Schoudermantel 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 – Huidige villa (Schoudermantel 6), gezien vanaf de kruising Schoudermantel - Kosterijland (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Huidige bedrijfsloods (Schoudermantel 6a), gezien vanaf de kruising Kosterijland – Vrumonaweg (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – Huidige in- en uitrit Schoudermantel 6 en 6a, met op de achtergrond de monumentale boom (bron: Google Streetview)



Figuur 9 – Bestaande lintbebouwing aan de Schoudermantel zuidelijk van het plangebied, gezien vanaf de hoek Schoudermantel – Kosterijland (bron: Google Streetview)



Figuur 10 – Bestaande situatie Kosterijland ter hoogte van het plangebied, in westelijke richting (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Randvoorwaarden voor herontwikkeling

Het college van burgemeester en wethouders heeft kaders opgesteld voor de herontwikkeling van het gebied. Deze kaders zijn door de gemeenteraad (inclusief amendement) op 28 maart 2019 vastgesteld. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 6.2.1 van deze plantoelichting.

De voor het bestemmingsplan relevante kaders zijn hieronder samengevat weergegeven.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Algemeen

Uitgangspunt is dat de woonbebouwing aan de Schoudermantel georiënteerd is op de Schoudermantel en een bijdrage vormt aan het herstel van de eenheid van het lint. De bebouwing op het 'achterste' deel van de locatie kan wat betreft massa en hoogte aansluiting zoeken bij de bebouwing op het bedrijventerrein.

Hoogte

De maximale bouwhoogten bedragen 2 lagen met een kap aan de Schoudermantel (max. 11 m) tot 4,5 bouwlagen aan de Vrumonaweg (max. 14 m). De maximale bouwhoogte aan de Vrumonaweg is uitsluitend toegestaan indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op het binnenterrein substantieel zal verbeteren door die hogere bouwhoogte. Indien dit niet het geval is wordt de hoogte een bouwlaag minder.

De halve bouwlaag kan benut worden voor een halfverdiepte parkeergarage. Aan de Kosterijland loopt de bouwhoogte op van 10 m naar 14 m.

Afstand bebouwing tot perceelsgrenzen

- Aan de voorzijde van het perceel aan de Schoudermantel is een tuin- of groenzone van 8m breed gewenst om de twee bomen te kunnen behouden. De afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrens is daarom minimaal 8m.
- De afstand van de hoofdbebouwing tot aan het voetpad aan de Kosterijland is minimaal 5m en de afstand tot aan het fietspad langs de Vrumonaweg is eveneens minimaal 5m. Balkons mogen maximaal 2m uitsteken buiten de bebouwingsgrens van de gevel.
- Een halfverdiepte parkeergarage mag onder de hoofdbebouwing uitsteken mits deze grotendeels in een talud opgenomen is, of op een andere wijze ruimtelijk passend in het ontwerp van gebouw of buitenruimte opgenomen is.
- De afstand van hoofdbebouwing tot de perceelsgrens van de naastgelegen woning Schoudermantel 4 is minimaal 3m. Bijgebouwen mogen op de perceelsgrens gebouwd worden. Ter hoogte van de kringloopwinkel is maatwerk mogelijk ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrens.

Rustplek

Gezien de geluidsbelasting op het plangebied is het gewenst om een rustig binnengebied te realiseren.

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.

Groen

De monumentale boom (plataan) midden op het terrein moet behouden blijven. Vooralsnog wordt een vrije zone van 15 m rondom deze boom aangehouden. Het is gewenst om de andere twee bomen aan de Schoudermantel in te passen in het plan. Hierbij past een zone zonder bebouwing van 8 m breed langs de Schoudermantel.

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.
- Het hemelwater moet worden afgekoppeld. In het plan dient 45 mm berging¹ gerealiseerd te worden, met infiltratievoorziening.
- In het plan dienen maatregelen ter voorkoming van wateroverlast genomen te worden.

Overig

De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over maatregelen in het kader van klimaatadaptatie (hittestress) en over hergebruik van de materialen van de te slopen gebouwen, in het kader van een circulaire economie.

Verkeer

Ontsluiting met de auto kan niet plaatsvinden vanaf de Vrumonaweg.

Fietsontsluiting naar het station via het Anton van Dampad en naar alle andere kanten via de oversteek bij de kruising met Kosterijland met Vrumonaweg met bestaand middeneiland.

Ontsluiting voetgangers rechtstreeks op het trottoir dat langs het plangebied ligt zowel langs de Kosterijland als de Schoudermantel.

Parkeren

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

- Het eigen terrein wordt gedefinieerd als het kadastrale perceel (BNK 02A 3004 G).
- De parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren (aandeel bezoekersparkeren in de parkeernorm) moeten goed toegankelijk zijn.

¹ In de kaders is uitgegaan van 40 mm berging, maar naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is dit aangepast naar 45 mm

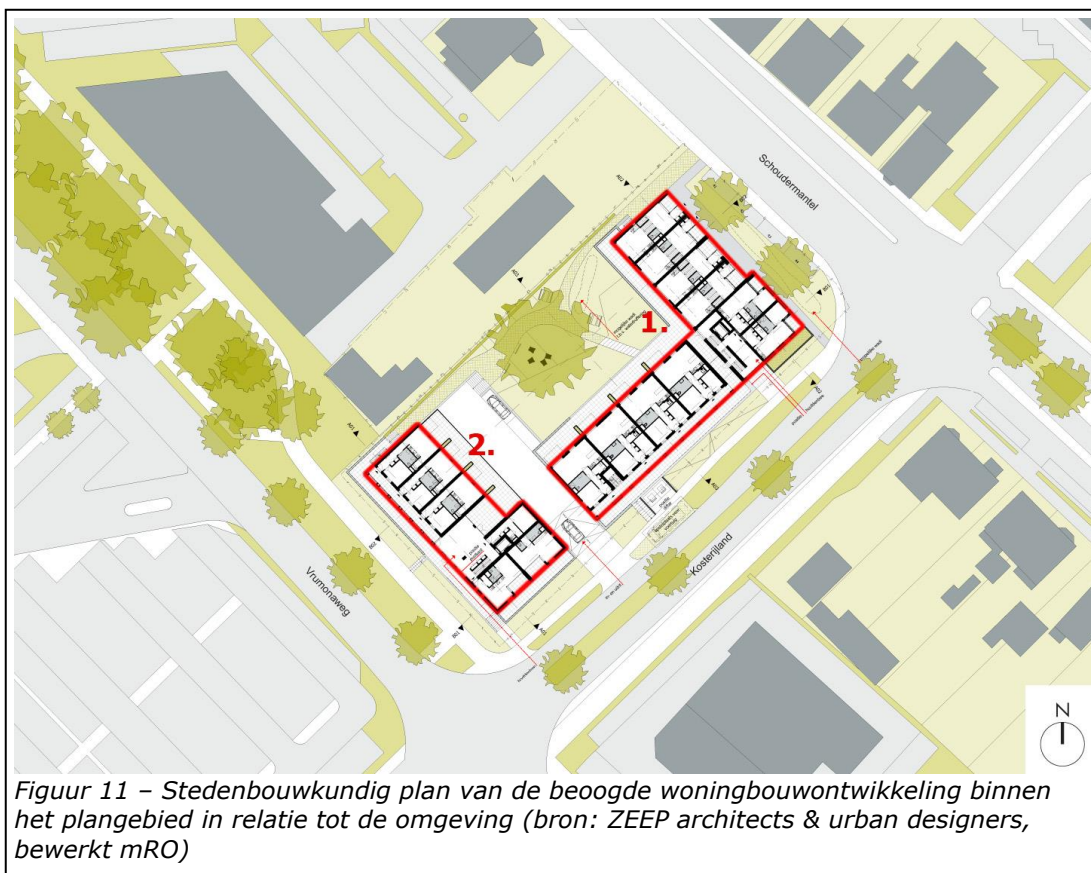
- Langs de Schoudermantel is het alleen mogelijk om langsparkeren te realiseren en geen haaksparkeren.

Milieu

- Ten aanzien van milieu geldt de landelijke geluidwetgeving. Het college wil gebruik maken van de mogelijkheid om hogere waarden op de gevels in het plangebied langs de Schoudermantel en Kosterijland vast te stellen, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit in het plan is opgenomen en de geluidsbelasting binnen de woningen aan de norm voldoet.
- De naastgelegen bedrijvigheid mag niet in haar activiteiten worden beperkt.
- 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

Het voornemen bestaat om de bestaande gebouwen binnen het plangebied (de villa en het bedrijfsgebouw) te slopen en het gehele gebied te herontwikkelen en te transformeren naar een nieuw woongebied. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie figuur 11) dat uitgaat van maximaal 39 woningen, inclusief een (half)verdiepte parkeergarage (inclusief bergingen, fietsenstalling en bijbehorende voorzieningen) en een gemeenschappelijke groene buitenruimte die als 'binnentuin' wordt vormgegeven. Deze woningen bestaan vooral uit (huur)appartementen, inclusief 4 geïntegreerde grondgebondenwoningen in het noordwesten. Het betreft daarmee een aangepaste planopzet ten opzichte van het vooroverlegplan dat in 2018 is gepresenteerd. De geluidssituatie in de (directe) omgeving, alsook de in voorgaande paragraaf opgenomen randvoorwaarden, noopten hiertoe.



In het stedenbouwkundige plan is gekozen voor een samenhangend wooncomplex, bestaande uit 2 delen. Het eerste deel, gesitueerd aan de Schoudermantel en Kosterijland (rood omlijnd in figuur 11), bestaat uit meerdere aaneengesloten bouwvolumes met diverse woningtypes. In de plannen die momenteel voorliggen is sprake van 9 woningen in de (vrije)huursector, 4 zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen en 4 grondgebonden woning (vrije huursector).

Langs de Schoudermantel wordt daarbij uitgegaan van een gebouw bestaande uit 2 bouwlagen met overwegend een kapconstructie. De bouwhoogte van 9 meter in het noordoostelijk deel van het plan loopt in zuidoostelijke richting op tot maximaal 10 meter op de hoek Schoudermantel – Kosterijland. Dit in verband met wisselende kapconstructies (verschil in daklijnen), afwisselende gevelindelingen, alsook een gedeelte van het gebouw dat plat wordt afgedekt. In combinatie met (licht) verspringende rooilijnen ontstaat daarmee een afwisselend beeld.



Vervolgens wordt aan de zijde van het Kosterijland in zuidwestelijke richting eveneens een oplopende hogere bouwhoogte voorgestaan, waarbij ongeveer halverwege wordt uitgegaan van 3 'woonlagen', gecombineerd met een de halfverdiepte parkeergarage. Ook de bergingen behorend bij de appartementen zijn in deze (half verdiepte) kelder aanwezig, waarmee deze in het bouwvolume zijn opgenomen. De bouwhoogte komt daarbij niet hoger uit dan 12 meter. Ook aan deze zijde wordt een afwisselend beeld van de bebouwing beoogd door uit te gaan van verschillende kapconstructies.

Het tweede deel van het wooncomplex is gesitueerd aan de zijde van de Vrumonaweg, hoek Kosterijland, en bestaat uit 4,5 bouwlagen (4 'woonlagen' met daaronder een halfverdiepte parkeergarage). In het nu voorliggende plan wordt uitgegaan van 22 woningen, welke tot de sociale huursector kunnen worden gerekend. Het gebouw wordt overwegend plat afgedekt waarbij de bouwhoogte in het zuidwesten uitkomt op maximaal 14 meter. Meer naar het zuidoosten, richting de kruising Kosterijland en Vrumonaweg, bedraagt de maximale bouwhoogte 15,6 meter. Dit in verband met de geïntegreerde liftschacht, alsook de kapconstructie op de hoek Kosterijland-Vrumonaweg zodat het afwisselende mag toch samenhangende beeld ook hier wordt voorgezet.

Door aan de Schoudermantel een verspringing in de gevellijn te creëren, te kiezen voor een kapconstructie met afwisselende bouwhoogten, alsook een gedeelte van het gebouw plat af te dekken, wordt het ritme van de lintbebouwing aan de Schoudermantel voortgezet en ontstaat een afwisselend beeld. De hogere bouwhoogte aan de zijde van de Vrumonaweg sluit juist goed aan bij de massa en hoogte van de bestaande nabijgelegen bedrijfsbebouwing. Bij de situering van de (hoofd)gebouwen zijn de in acht te nemen afstanden tot aan de perceelsgrenzen (erfgrens met het perceel Schoudermantel 4, alsook het voetpad aan het Kosterijland en het fietspad Anton van Dampad), zoals deze zijn benoemd in de gemeentelijke randvoorwaarden (paragraaf 2.2.1), in acht genomen.



Figuur 13 – 3D impressie in 'vogelvlucht' nieuwe woningbouw op het terrein Schoudermantel 6-6a in Bunnik, gezien vanuit het noordwesten (bron: ZEEP architects & urban designers)



Figuur 14 – 3D impressie in 'vogelvlucht' nieuwe woningbouw op het terrein Schoudermantel 6-6a in Bunnik, gezien vanuit het zuiden; hoek Kosterijland en Vrumonaweg (bron: ZEEP architects & urban designers)

2.2.3 Groen

Door het parkeren (half)verdiept onder het gebouw te organiseren, gaat de parkeerbehoefte niet ten koste van het binnengebied. Dit gebied wordt 'groen' en parkachtig ingericht en kan als ontmoetingsplek voor de bewoners van de aangrenzende woningen en directe omgeving fungeren. In dit gebied blijft de bestaande monumentale boom (plataan) midden op het terrein behouden en krijgt een prominente plaats. Ook bestaat het voornemen om de twee bestaande bomen aan de zijde van de Schoudermantel te behouden en in te passen. De genoemde bebouwingsvrije zone uit het reeds genoemde kader voor de herontwikkeling van het terrein (15 m rondom de boom midden op het terrein en 8 meter langs de Schoudermantel) wordt daarbij in acht genomen. Ook krijgt de inpassing van de parkeergarage, deels door middel van groene taluds, veel aandacht. Vooral aan de zijde van het Kosterijland en de Vrumonaweg is dit goed waarneembaar.



Figuur 15 – 3D impressie binnengebied, gezien vanuit zuidwestelijke richting (bron: ZEEP architects & urban designers)

2.2.4 Verkeer en parkeren

Het nieuwe woongebied zal voor het autoverkeer uitsluitend in het zuiden via het Kosterijland ontsloten worden. Hiervoor zal een nieuwe in- en uitrit worden aangelegd. Vanaf deze in- en uitrit kan de half verdiepte parkeerkelder onder de nieuwe gebouwen via een hellingbaan bereikt worden. Ter hoogte van deze aansluiting zal het bestaande voetpad langs het Kosterijland doorsneden worden. De overige delen van het voetpad, alsook het voetpad aan de Schoudermantel en de fietsverbinding over het Anton van Dampad blijven ongewijzigd intact.

Te verwachten verkeersproductie

Om de te verwachten verkeersproductie van de beoogde planontwikkeling in beeld te brengen is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 ("Toekomstig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen"). Uitgaande van 39 woningen / appartementen (incl. sociale huur) in de kern Bunnik (gebiedstype schil rondom het centrum van matig stedelijke gebieden) dient rekening gehouden te worden met ca. 148 motorvoertuigen per etmaal. Dit komt neer op 3,8 mvt/etmaal per woning. Gezien de huidige functie en bijbehorende inrichting van de omliggende wegen als onderdeel van de ontsluitingsstructuur in de kern Bunnik, kunnen deze wegen dit extra verkeer prima verwerken. Daarbij dient in ogenschouw genomen worden dat de huidige functies binnen het plangebied ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgen.

Parkeren

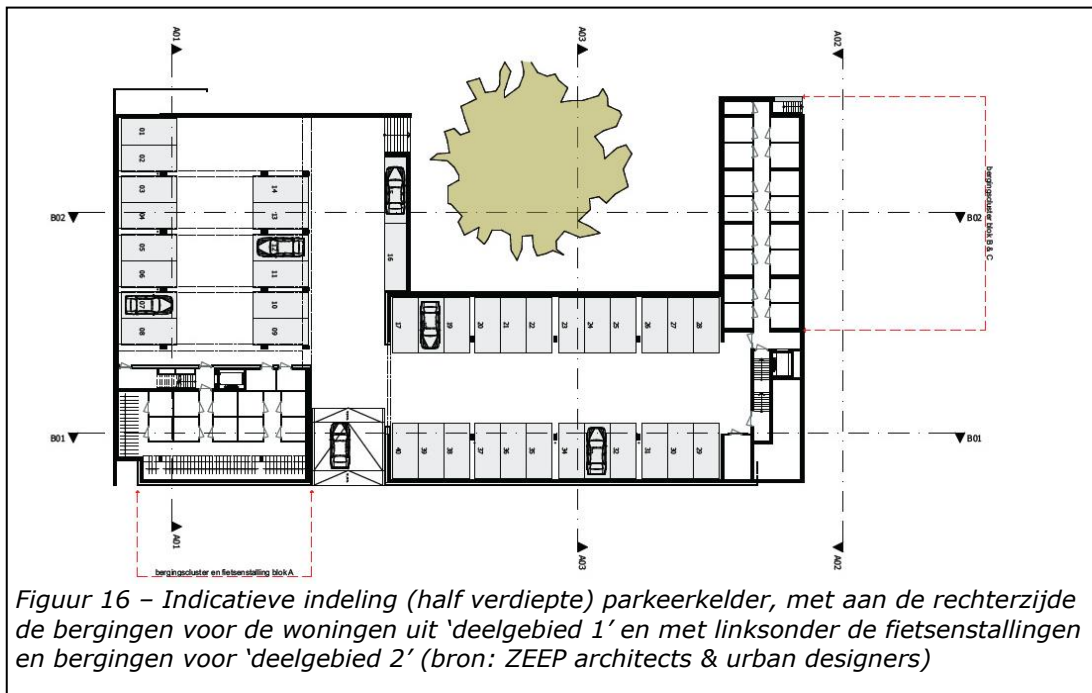
Voor berekening van de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van de geactualiseerde nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' (maart 2019), waarin voor diverse woningtypen parkeernormen zijn aangegeven. Zo dient bij kleine woningen tot 40m² rekening gehouden te worden met 0,65 parkeerplaatsen per woning en bij 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 woningen dat momenteel in het voorliggende woningbouwplan wordt voorgestaan, dient rekening gehouden te worden met in totaal 44 parkeerplaatsen. In bijgaande tabel 1 is dit inzichtelijk gemaakt.

In het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven door onder het nieuwe woongebied een (half verdiepte) parkeerkelder aan te leggen die ruimte kan bieden aan in totaal 40 parkeerplaatsen, in combinatie met 4 langspaarkeerplaatsen op het maaiveld aan de zijde van de Schoudermantel. Omdat ook de langspaarkeerplaatsen binnen het kadastrale perceel met nummer 3004 worden aangelegd, wordt voldaan aan het gemeentelijk uitgangspunt dat de parkeercapaciteit 'op eigen terrein' gerealiseerd moet worden. Zoals reeds genoemd wordt de parkeerkelder / parkeergarage via een nieuw aan te leggen in- en uitrit in het zuiden het kosterijland ontsloten. Deze is ook toegankelijk voor bezoekers. Wel denkt de initiatiefnemer aan een systeem om de parkeerkelder af te sluiten, waarbij het parkeren voor bezoekers toegankelijk blijft. Hiervoor zijn diverse oplossingen denkbaar. Bij de uitwerking van de plannen zal dit nader in beeld worden gebracht.

Functie	Aantal	Norm (pp per woning)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
woning niet groter dan 40 m ² (huur en koop)	4 (hoek Vrumonaweg / Kosterijland)	0,65 (0,2 toegankelijk, voor bezoekers)	2,6 (waarvan 0,8 voor bezoekers)
Kleine sociale huurwoning tot 65 m ²	14 (zijde Vrumonaweg)	1,0 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	14 (waarvan 4,2 voor bezoekers)
huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur > 65 m ²)	13 (9 aan Kosterijland, 4 in blok Vrumonaweg)	1,2 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	15,6 (waarvan 3,9 voor bezoekers)
zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	4 (zijde Schoudermantel, hoek Kosterijland)	1,1 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	4,4 (waarvan 1,2 voor bezoekers)
huur, grondgebonden woning, vrije sector	4 (zijde Schoudermantel)	1,7 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	6,8 (waarvan 1,2 voor bezoekers)
Totaal			43,4 (44)

Tabel 1: Parkeernormen in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied



2.2.5 Beeldkwaliteit en welstand

Zoals ook wordt aangegeven in paragraaf 3.5.8 van deze plantoelichting, is specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied een beeldkwaliteitsplan² opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de

² ZEEP architects & urban designers, 'Beeldkwaliteitplan - Schoudermantel 6/6a', 2 maart 2020

plantoelichting opgenomen en zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

De herinrichting van het terrein Schoudermantel 6/6a naar woningbouw is in de periode 2018-2019 ook al meerdere keren voorgelegd aan en besproken in de commissie van ruimtelijke kwaliteit van Bunnik (Mooisticht). Omdat het (bouw)plan vanwege o.a. het aspect geluid naderhand is aangepast, is dit aangepaste plan tezamen met het genoemde beeldkwaliteitsplan, begin 2020 opnieuw voorgelegd aan de commissie. In het bijbehorende 'principe' welstandsadvies (d.d. 11 maart 2020) geeft de commissie aan dat zij zich goed kan vinden in de planopzet en randvoorwaarden qua beeldkwaliteit, waarmee een passende ontwikkeling op deze plek ontstaat. Er wordt positief op het plan gereageerd en de waardering uitgesproken over het ontwerp. Ondanks de complexe opgave is een coherent totaalbeeld bereikt. Er is goed ingespeeld op de sterk verschillende condities van de aangrenzende straten. Wel zijn door de commissie nog enkele adviezen gegeven ter verfijning van het ontwerp van de gebouwen.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de aangepaste ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in dit plan (woningbouwplan in een binnenstedelijke locatie aan de Schoudermantel in de kern Bunnik), zijn niet direct nationale belangen in het geding.

Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.

Behoefte

Het voorliggende plan gaat uit van de bouw van een nieuw woningbouwcomplex op de hoek Schoudermantel, Kostereiland en Vrumonaweg.). Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 39 woningen, met vooral (huur)appartementen en één geïntegreerde grondgebondenwoning). Op grond van vaste jurisprudentie wordt het plan hiermee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De relevante woningmarkt (woonregio) voor de gemeente Bunnik is de subregio Utrecht. De regionale behoefte is nader onderbouwd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio Utrecht hoog is en voorlopig ook hoog blijft. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht (herijking 2016) is dan ook voor de gemeente Bunnik een woningbehoefte opgenomen van in ieder geval 275 binnenstedelijke woningen voor de periode tot 2028. Het woningbouwprogramma binnen deze zogenaamde rode contour (zie ook paragraaf 3.3.1) kan worden gerealiseerd op diverse locaties. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente Bunnik voor het onderdeel woningmarkt en woningbouw intensief samenwerkt met tien gemeenten in de regio Utrecht (U10). Naast Bunnik, zijn dat de gemeenten De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist. Ook de U10 constateert dat sprake is van een grote druk op de woningmarkt. De behoefte wordt veroorzaakt door de demografische ontwikkelingen en deels door migratie naar dit economisch aantrekkelijke deel van Nederland.

In januari 2018 is de 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021' vastgesteld (zie ook paragraaf 3.5.2). Ook uit deze woonvisie blijkt dat de verwachting bestaat dat de druk op de woningmarkt in Bunnik hoog blijft en er vooral een extra druk op de (sociale) huurwoningmarkt is. Met het voorliggende plan, waarbij uitgegaan wordt van 14 woningen in de sociale huursector, 17 woningen in de (vrije)huursector, 4 zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen en 4 grondgebonden woningen (vrije huursector) wordt hierop aangesloten.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat in dit geval om een herontwikkelingslocatie in de kern Bunnik.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het project niet strijdig is met de nationale ruimtelijke beleidskaders en het plan binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking past.

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:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwelen;
- 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 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 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Na diverse herzieningen is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' vastgesteld. Nadien zijn wederom diverse herzieningen opgesteld, wat heeft geresulteerd in een 'geconsolideerde versie' (december 2018) van deze visie.

In de PRS beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Het ruimtelijk beleid gaat uit van drie pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Vooraf eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het projectgebied waarbij ook de beleidsaspecten 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang zijn.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied, omdat de locatie aan de Schoudermantel (Kosterijland en Vrumonaweg) in Bunnik binnen de rode bebouwingscontour ligt.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied. Vooral de thema's 'Wonen' en 'Water' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen (stedelijk gebied)

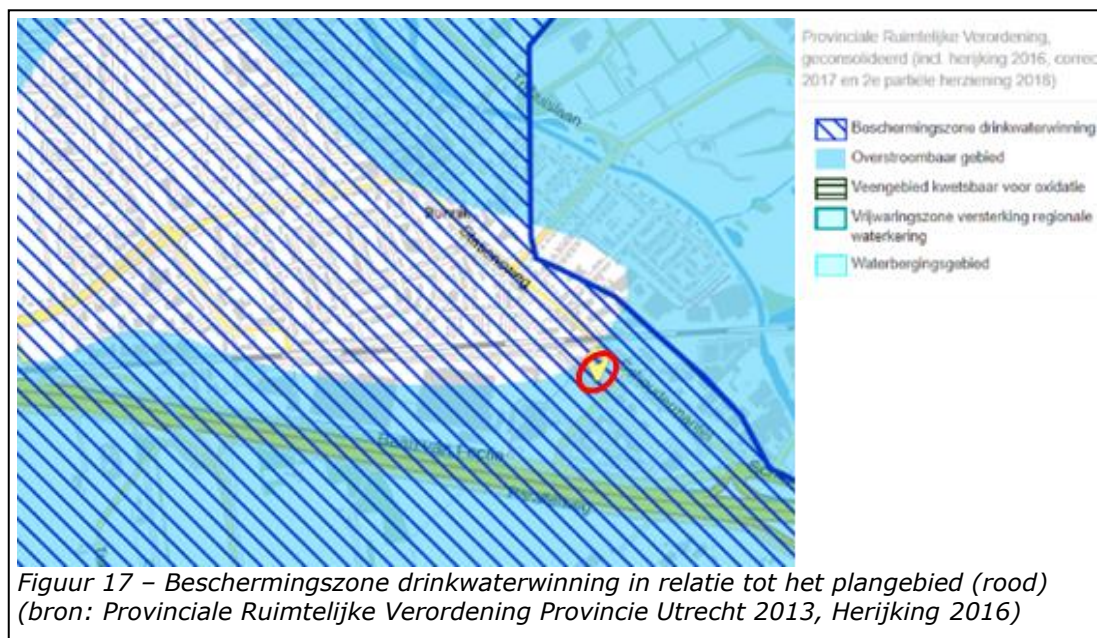
Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied aangezien de betreffende locatie binnen de aangeduide rode contour ligt. De beoogde woningbouwontwikkeling in de vorm van een nieuw appartementencomplex aan de Schoudermantel in Bunnik, past derhalve binnen dit uitgangspunt.

Bovendien geldt op grond van artikel 1.6 van de PRV ('Mobiliteitstoets') dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ingegaan moet worden op het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan. In paragraaf 2.2.4 is op dit aspect reeds ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de omliggende wegen het extra verkeer als gevolg van dit project prima kunnen verwerken.

Water

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'beschermingszone drinkwaterwinning' (zie figuur 17).

Het betreft in dit geval de zone 100- jaarsaandachtsgebied. De locatie ligt buiten het waterwingebied en buiten het grondwaterbeschermingsgebied.



Dit betekent dat het bestemmingsplan regels moet bevatten indien nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater. Voorliggend plan voorziet in een herontwikkeling naar woningbouw. Deze nieuwe functie leidt niet tot een verontreinigingsrisico. Sterker, met de functiewijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' in het zuidwestelijk deel van het plan, neemt het verontreinigingsrisico juist af. Hiermee voldoet het plan aan artikel 1.11 van de PRV. En omdat de planlocatie buiten het waterwingebied ligt, alsook buiten het grondwaterbeschermingsgebied, wordt een nadere regeling in het voorliggende bestemmingsplan die het waterwinbelang beschermt niet nodig geacht.

Verder maakt de locatie ook (net) deel uit van een zone dat is aangeduid als 'overstroombaar gebied'. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Volgens artikel 1.13 van de Verordening moet voor nieuwe bouwlocaties in een ruimtelijk plan aangegeven worden hoe rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). In paragraaf 4.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in relatie tot het projectgebied.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterkoers 2016-2021

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021. De

Waterkoers betreft een document om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel samenwerken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt HDSR samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe. In de zogenaamde 'waterparagraaf' (par. 4.7) wordt hierop nader ingegaan.

3.4.2 Waterstructuurvisie

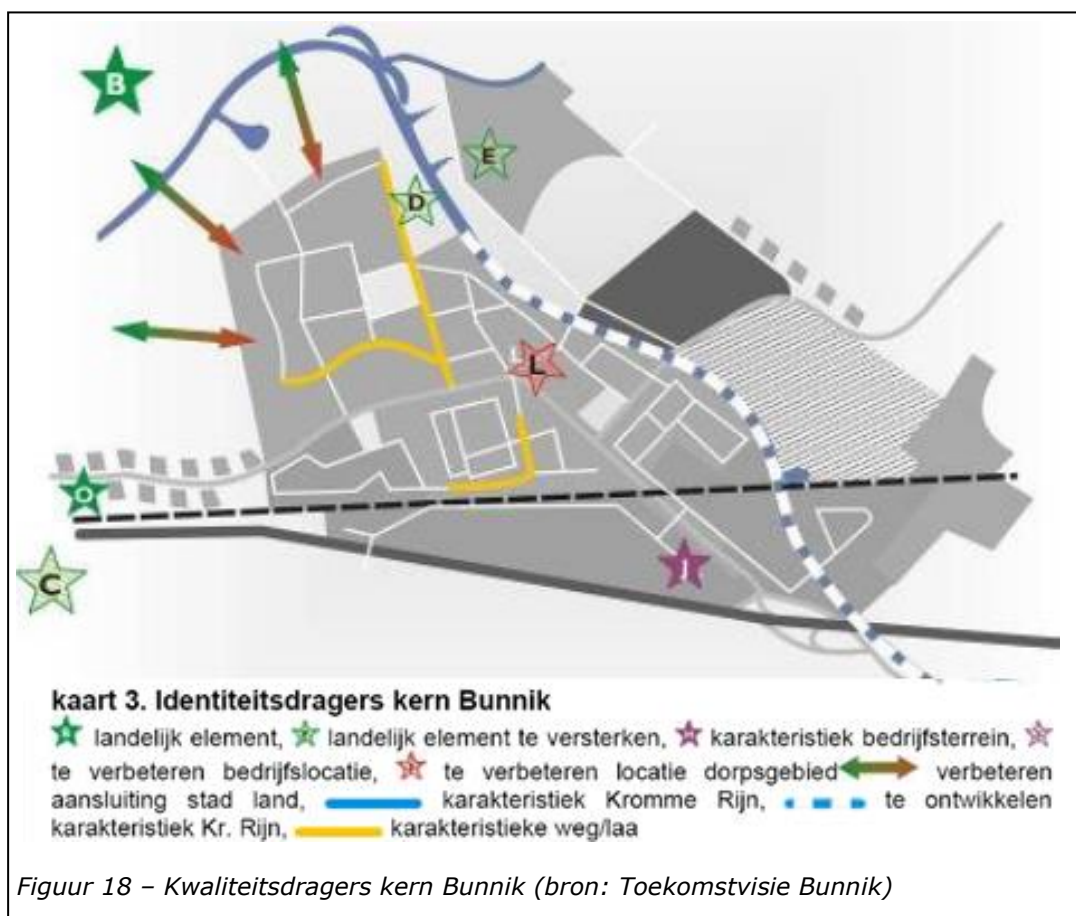
Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het HDSR. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050). Het plangebied valt in z'n geheel binnen de kern Bunnik en is daarmee aan te merken als stedelijk gebied. Voor dergelijke gebieden geldt "duurzaam stedelijk waterbeheer" als het belangrijkste streefbeeld.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie en Structuurplan Bunnik

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

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



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.

Met het voorliggende plan, waarbij uitgegaan wordt van 14 woningen in de sociale huursector, 17 woningen in de (vrije)huursector, 4 zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen en 4 grondgebonden woning en (vrije huursector) wordt hierop aangesloten. Immers, sowieso 34% van de woningen valt onder de sociale huursector.

Door te kiezen voor relatief kleine woningen voor 1- en 2-persoonhuishoudens wordt ook voldaan aan het gemeentelijk uitgangspuntenkader voor de herontwikkeling van het terrein, zoals ook in paragraaf 2.2.1 van deze plantoelichting is verwoord.

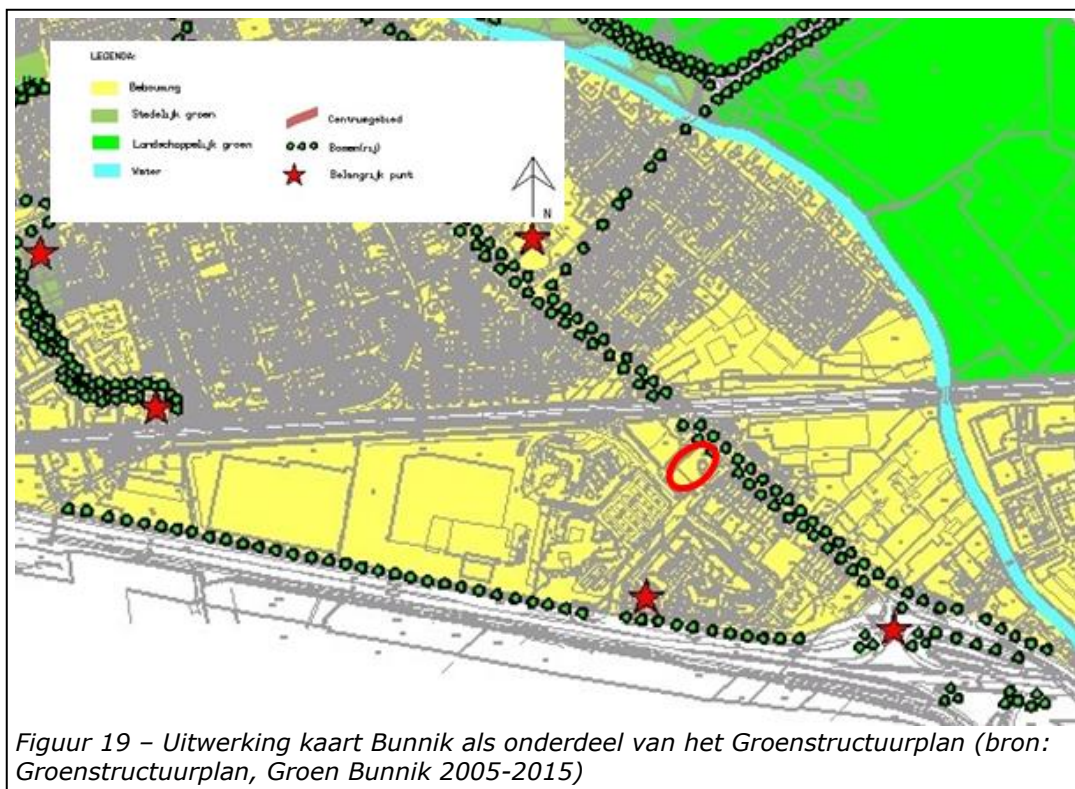
3.5.3 Groenstructuurplan: Groen Bunnik 2005-2015

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 19 is dit voor Bunnik inzichtelijk gemaakt.



De Schoudermantel is in het gemeentelijk groenstructuurplan aangeduid als 'structureerende laanbeplanting' in de vorm van een bomenrij. Hoewel de Schoudermantel ter hoogte van het plangebied weinig begeleidende groenelementen bevat, is binnen het plangebied aan de zijde van de Schoudermantel wel een tweetal bomen aanwezig. In het stedenbouwkundig plan dat voor de woningbouwontwikkeling is opgesteld, bestaat het voornemen om deze twee bomen te behouden en in te passen.

3.5.4 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 2.2.4 'Verkeer en parkeren' is reeds op het parkeeraspect ingegaan.

3.5.5 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.

3.5.6 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.

3.5.7 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.

3.5.8 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 twee gebiedstypen. Het noordoostelijk deel aan de Schoudermantel, waarvoor een 'Plus niveau' voor welstand geldt. Dit betekent dat de locatie in een gebied of structuur ligt die

vanwege haar specifieke ruimtelijke of stedenbouwkundige opbouw extra aandacht behoeft.

Het achterterrein ligt binnen het gebied 'Lint Stationsweg/Provinciale' (H5.2) en het achterterrein binnen het gebied 'bedrijventerrein Kosterijland' (Gebiedstype B3.A). Ook hiervoor geldt een 'Plus niveau' voor welstand.



Figuur 20 – Uitsnede gebiedstypologiekaart als onderdeel van de Welstandsnota (bron: Evaluatie en Actualisatie Welstandsnota Bunnik, 2012)

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

De welstandsnota zelf is overigens niet het meest geëigende beleidsdocument om de ruimtelijke kwaliteit van een stedenbouwkundig plan voor een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Een beeldkwaliteitsplan is daartoe een beter instrument. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarom is voor de beoogde woningbouw in het plangebied een separaat beeldkwaliteitsplan³ opgesteld. Naast een analyse en beschrijving van het plan (vanuit stedenbouw) is ook de gewenste beeldkwaliteit van de architectuur in woord en beeld beschreven. De figuren in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting zijn daarop afgestemd en geven een beeld van de locatie, indeling, vorm en uitstraling van de nieuwe gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld.

Het plan is ook voorgelegd en beoordeeld door de commissie van ruimtelijke kwaliteit van Bunnik (Mooisticht). De commissie reageert positief op het plan en spreekt de waardering uit over het ontwerp. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.5 van deze plantoelichting.

³ ZEEP architects & urban designers, 'Beeldkwaliteitplan - Schoudermantel 6/6a', 2 maart 2020

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 geluidsluwe 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 binnen de

geluidszone van spoorlijn Utrecht-Driebergen-Zeist, de rijksweg A12, alsook de wegen Schoudermantel, Kosterijland, Vrumonaweg en Baan van Fectio.

Hiervoor dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Doel is het bepalen van de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer en het toetsen hiervan aan de grenswaarden.

Voor het geluid vanwege wegverkeer geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een (wettelijke) maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor railverkeer zijn deze waarden 55 resp. 68 dB.

Specifiek voor dit project is verder door de gemeente aangegeven dat de gecumuleerde geluidbelasting in de binnentuin (de gemeenschappelijke buitenruimte) vanwege het weg- en railverkeer en industrielaawaai, na aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder (alleen wegverkeer), niet meer mag bedragen dan 53 dB.

In dit kader is door SPA WNP ingenieursbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het rail- en wegverkeerslawaai op de gevels van de beoogde nieuwe woningen zijn berekend en gepresenteerd. Daarnaast is voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, rekening gehouden met het industrielaawaai van het naastgelegen bedrijventerrein van Vrumona.

De rapportage van dit onderzoek is integraal als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek

Toetsing Wet geluidhinder

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelastingen vanwege de Baan van Fectio lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelastingen van de overige (spoor)wegen zijn hoger dan de voorkeurswaarde, maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare waarde uit de Wgh zoals deze voor de (spoor)wegen geldt. In bijgaande tabel 2 is dit in beeld gebracht. Uitgangspunt daarbij is dat binnen het plangebied, ter hoogte van de noordelijke perceelgrens met Schoudermantel 4, een geluidscherm van 3 meter hoog over een lengte van 50 meter wordt gerealiseerd.

Weg	Voorkeurswaarde Wgh	Maximaal toelaatbare waarde Wgh	Maximaal berekende geluidbelasting
A12	48	53	53
Vrumonaweg	48	63	55
Kosterijland	48	63	60
Schoudermantel	48	63	62
Baan van Fectio	48	63	46
Spoorweg Utrecht -Driebergen-Zeist	55	68	68

Tabel 2 - Overzicht van de hoogste geluidsbelastingen in dB, per (spoor)weg
(bron: Akoestisch onderzoek - Rapport 21900319.R01a, SPA WNP ingenieurs)

⁴ SPA WNP ingenieurs, "Herontwikkeling Schoudermantel 6 en 6a in Bunnik Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder en goede ruimtelijke ordening" (Rapport 21900319.R01a), 11 juni 2020

Gezien de situatie en de berekende waarden, zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting, vanwege het verkeer op de omliggende wegen en de spoorweg bij de nieuwe woningen, te reduceren tot de voorkeurswaarde. In het genoemde akoestisch onderzoek zijn deze maatregelen evenwel beschouwd.

Om de woningen binnen het plangebied te kunnen realiseren moet het college van B&W van de gemeente Bunnik hogere waarden vastleggen in het kadaster tot de waarden zoals gegeven in bijgaande tabel 3.

Weg	Maximaal vast te stellen hogere grenswaarde	Aantal vast te stellen hogere grenswaarden
A12	53	35
Vrumonaweg	55	18
Kosterijland	60	36
Schoudermantel	62	14
Spoorweg Utrecht- Driebergen-Zeist	68	33

*Tabel 3 - Overzicht van de maximaal vast te stellen hogere waarden in dB
(bron: Akoestisch onderzoek - Rapport 21900319.R01a, SPA WNP ingenieurs)*

Toetsing richtlijnen

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege het weg-, railverkeer en industrieterrein, na aftrek volgens artikel 110g uit de Wgh, maximaal 53 dB bedraagt ter plaatse van de gemeenschappelijke buitenruimte. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde voor een geluidluwe (gemeenschappelijke) buitenruimte.

Op grond van het voorliggende bouwplan zijn er acht woningen die beschikken over een geluidluwe gevel en een eigen geluidluwe buitenruimte. Dit zijn de 4 grondgebonden woningen en de vier naastgelegen appartementen aan de noordzijde (binnenzijde) van het plan. De overige woningen in het plan hebben geen geluidluwe gevel. Om een geluidluwe gevel te realiseren, moeten gevelmaatregelen getroffen worden:

- Plaatsen van schermen langs de galerijen en/of op de balkons. De hoogte van deze schermen zijn afhankelijk van de locatie binnen het plan.
- Het volledig afsluiten van de loggia's aan de zijde van de Kosterijland en Schoudermantel.

Indien voor een geluidluwe gevel uitgegaan wordt van de 5 dB soepelere richtlijn, is de benodigde geluidreductie 5 dB lager en kunnen akoestische voorzieningen minder zwaar worden uitgevoerd.

Mogelijk is het vanuit architectonisch, stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet gewenst om voor deze woningen maatregelen te treffen, waarmee een geluidluwe gevel en/of buitenruimte wordt gerealiseerd (voorkeurswaarde Wgh) of aan de 5 dB soepelere eis wordt voldaan.

Cumulatie geluid en Bouwbesluit

Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het voor de gecumuleerde geluidbelasting aan te bevelen om uit te gaan van de totale geluidbelasting

vanwege alle relevante (spoor)wegen (inclusief Baan van Fectio) en het bedrijventerrein. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 69 dB.

Invloed plan bij omliggende bestaande geluidgevoelige bestemmingen

De toename van het verkeer door de realisatie van het bouwplan zal het woon- en leefklimaat bij de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving van het bouwplan niet beïnvloeden.

4.2.3 Conclusie

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader voor weg- en spoorwegverkeerslawaaï (Wgh), mits de voorwaarden (geluidsschermbreedte ter hoogte van de noordelijke perceelgrens met Schoudermantel nr. 4 van 3 meter hoog en over een lengte van 50 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsook de vaststelling van hogere waarden) in acht worden genomen. Daartoe is het geluidsschermbreedte als geluidwerende voorziening als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen, en gaat het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Ook voldoet het plan aan de gemeentelijke richtlijn voor de aanwezigheid van een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte, aangezien de gecumuleerde geluidbelasting in de binnentuin maximaal 53 dB bedraagt.

Daar staat tegenover dat een groot deel van de woningen niet beschikt over een geluidluwe gevel. Wel heeft de architect in zijn plan al een pakket aan geluidswerende maatregelen opgenomen die zorgdragen voor veel ruimtelijke kwaliteit en tegelijkertijd ook veel wooncomfort creëren (zoals een samengesteld woonblok, geluidsschermen, (deels) afgesloten buitenruimten, inpandige en omsloten buitenruimten, glazen schermen voor te openen raamkozijnen, aangehangen buitenruimten, ventilatieroosters en behoud van bestaand groen). Verder zal de architect in het vervolg van de ontwerpfase en verdere uitwerking van de bouwplannen zich tot het uiterste inspannen om voor iedere woning een goed woon- en leefklimaat te creëren. Daarbij zal vanuit architectonisch (welstand), stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt een goede afweging worden gemaakt in het nemen van de juiste maatregelen in relatie tot het wenselijke beeld en een goede sluitende exploitatie.

De te nemen geluidsreducerende maatregelen zullen in een anterieure overeenkomst tussen gemeenten en initiatiefnemer worden vastgelegd.

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-uurgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 4 - 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 luchtkwaliteitsituatie.

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 39 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.

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) en de landelijke GGD. Hiervoor is door SPA WNP ingenieursbureau een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd⁵. De rapportage van dit onderzoek is integraal als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten luchtkwaliteitsonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van de nieuwe woningen niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht "niet in betekenende mate". In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit verder onderzocht en berekend. Hieruit blijkt het volgende:

- Zowel in de huidige situatie (2019) als de toekomstige situatie (2030) zonder en na plantrealisatie, voldoen de berekende concentraties vanwege het (extra) verkeer ruim aan de wettelijke grenswaarden. Uit de resultaten blijkt dat de concentraties in de toekomstige situatie lager zijn dan in de huidige situatie. Dit komt voort uit de lagere achtergrondconcentratie die in de toekomst verwacht wordt en uit lagere emissiefactoren voor vervoersmiddelen die voor toekomstige jaren worden gehanteerd.
- De WHO advieswaarde voor zeer fijnstof wordt in de huidige situatie overschreden. In de toekomstige situatie (vanaf 2024) wordt voor alle concentraties voldaan aan de WHO advieswaarden.
- De GGD waarden bestempelen luchtkwaliteit van de huidige situatie als zeer matig tot onvoldoende. In de toekomstige situatie wordt de luchtkwaliteit beoordeeld als redelijk tot zeer matig. Ondanks dat de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie beoordeeld wordt tot zeer matig, is dit een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie (2019).

In de beoordeelde situatie (2019) wordt voor alle concentraties voldaan aan de wettelijke grenswaarden. In de toekomstige situatie (vanaf 2024) wordt voor alle concentraties ook voldaan aan de (strengere) WHO advieswaarden. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat voor de luchtkwaliteit in de toekomstige

⁵ SPA WNP ingenieurs, "Herontwikkeling Schoudermantel 6 en 6a in Bunnik Onderzoek luchtkwaliteit" (Rapport 21900319.R02a), 22 april 2020

situatie ter plaatse van het bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

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

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.

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 5.

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

Tabel 5 - 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. 50 m van de spoorlijn Utrecht-Arnhem, ca. 215 m van de rijksweg A12 en in een gebied waar in de bestaande situatie al veel verschillende functies (wonen, bedrijvigheid en kantoren) aanwezig zijn. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd 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 diverse bedrijvigheid aanwezig. Zo bevindt zich aan de noordwestzijde een bedrijventerrein, 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 50 meter in een gemengd 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 200 meter in gemengd gebied.

Hoewel de bestaande fabriekshallen op ruim 200 meter van het plangebied liggen en het kantoor van Vrumona en bijbehorende parkeerplaats op meer dan 50 meter, ligt de grens van de bestemming 'Bedrijf' op ca. 5 meter ten westen van het plangebied. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 3 van deze plantoelichting. Deze gronden zijn echter vooral als 'groen' in gebruik, als onderdeel van de entree naar het bedrijf Vrumona. Het (afsluitbare) toegangshek naar het betreffende bedrijf ligt op ca. 40 meter. De geplande woningbouw wordt daarmee binnen de richtafstand gesitueerd.

Ten noordwesten van het plangebied, gelegen aan de Schoudermantel 2a, staat een kantoorgebouw. De bijbehorende kantoorbestemming ligt op meer dan 13 meter. Een kantoorfunctie valt onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied geldt. Dit levert op voorhand geen problemen op voor het plan.

Ten zuidwesten van het plangebied, op het perceel aan de Baan van Fectio 1, is het Postillion Hotel Bunnik Utrecht gevestigd. Een groot deel van het bijbehorende parkeerterrein, die op grond van het geldende bestemmingsplan een horecabestemming heeft, ligt westelijk van het plangebied. Deze activiteit (SBI-code 5221) valt onder milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied geldt.

De bijbehorende bestemmingsgrens ligt op ca. 20 meter van het plangebied, waarmee het beoogde woningbouwplan buiten de richtafstand valt. Omdat er sprake is van een groot en druk parkeerterrein adviseert de ODRU desalniettemin om het plan te toetsen aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit.

Ten zuiden van het plangebied is het bedrijventerrein Kosterijland gesitueerd. Op dit terrein zijn op grond van het geldende bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten uit maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied en aangezien het woningbouwplan op minimaal 20 meter van deze bedrijfsbestemming ligt en daarmee buiten de richtafstand, levert dit op voorhand geen problemen op.

Akoestisch onderzoek

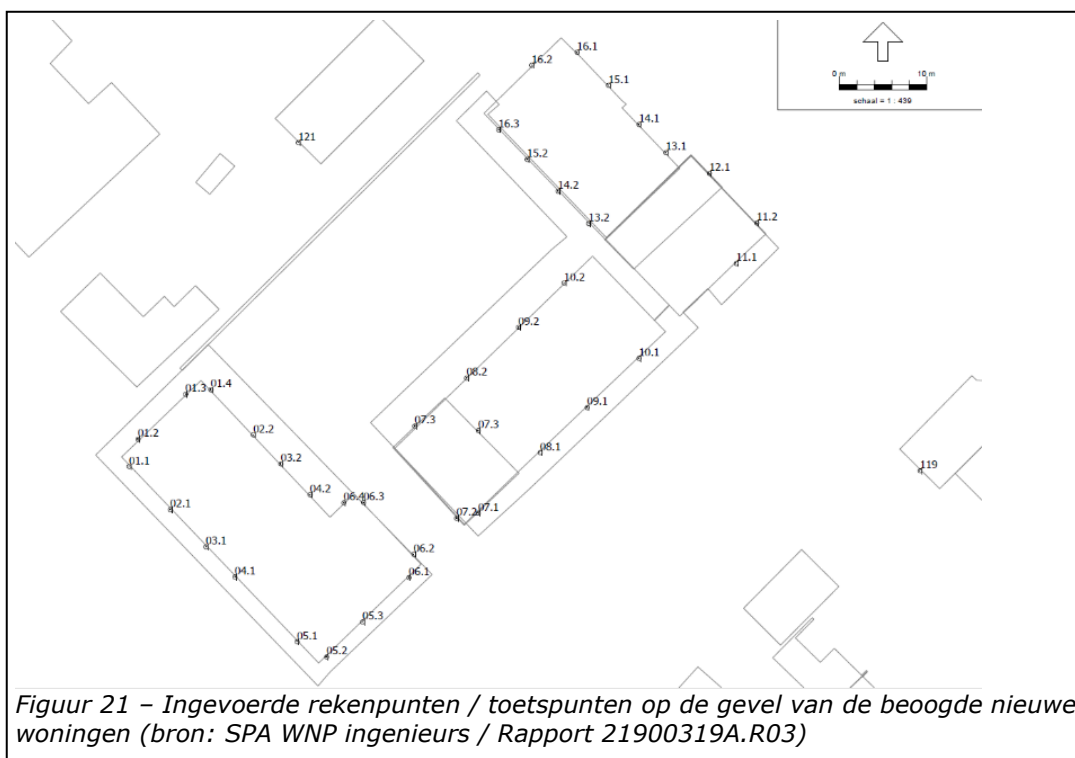
Op grond van de voorgaande constatering is door adviesbureau SPA-WNP een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶, waarbij de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woningen vanwege de activiteiten van het bedrijf Vrumona B.V. op het nabijgelegen bedrijventerrein zijn bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van een rekenmodel en is ook de vigerende vergunning van dit bedrijf beschouwd. In de vigerende vergunning van Vrumona B.V. zijn bij de woningen in de directe omgeving van de inrichting namelijk specifieke eisen opgenomen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, de maximale geluidniveaus en de equivalente geluidniveaus voor de indirecte hinder. Als bij de beoogde appartementen en grondgebonden woningen in het voorliggende plan wordt voldaan aan deze eisen, wordt gesteld dat bij deze nieuwe woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het onderzoek 'industrielawaai' is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder opgesomd.

Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op alle ontvangerpunten op de gevel van de beoogde nieuwe woningen wordt voldaan aan de geluideisen van de vigerende vergunning. Ook wordt voldaan aan de richtwaarde van stap 3 voor gemengd gebied uit de VNG-publicatie. In dit kader wordt verwezen naar tabel 6. De verwijzing naar figuur 6.2 in deze tabel komt overeen met bijgaande figuur 21.

Op basis hiervan wordt in het rapport gesteld dat bij de appartementen en grondgebonden woningen, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van de activiteiten van Vrumona B.V.

⁶ SPA WNP ingenieurs, "Schoudermantel 6/6A Bunnik – Industrielawaai" (Rapport 21900319A.R03), 6 mei 2020



Figuur 21 – Ingevoerde rekenpunten / toetspunten op de gevel van de beoogde nieuwe woningen (bron: SPA WNP ingenieurs / Rapport 21900319A.R03)

Ontvangerpunt (zie figuur 6.2)		Onderzochte bedrijfssituatie		
Id.	Omschrijving	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
01.1 t/m 06.4	Appartementen Blok 1	48	46	42
07.1 t/m 10.2	Appartementen Blok 2	42	40	38
11.1 t/m 12.1	Appartementen Blok 3	32	31	30
13.1 t/m 16.3	Grondgebonden woningen	40	39	37
Gestelde eis vergunning Vrumona		50	50	45
VNG richtwaarde stap 2		50	45	40
VNG richtwaarde stap 3		55	50	45

Tabel 6 – Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) in dB(A)
(bron: SPA WNP ingenieurs / Rapport 21900319A.R03)

Wat betreft de maximale geluidniveaus blijkt dat deze alleen op de noordwestgevel en zuidwestgevel van de appartementen van blok 1 worden overschreden in de nachtperiode (zie tabel 7). Bij alle overige grondgeboden woningen en appartementen wordt voldaan aan de standardeisen uit de vigerende vergunning van Vrumona B.V.

De overschrijdingen worden veroorzaakt door de vrachtwagens, die in de nachtperiode het terrein op- en afrijden. Aan de noordwestgevel en zuidwestgevel van blok 1 bevinden zich geen buitenruimten alleen de galerijen met de toegang tot de appartementen. Gelet op de standardeisen voor de geluidwering van gevels in het Bouwbesluit (20 dB) zullen de geluidpieken in de appartementen beperkt blijven tot maximaal 45 dB(A). Met andere woorden, in de woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De balkons van de appartementen zijn of aan de noordoostzijde c.q. aan de zuidoostzijde gesitueerd.

Ontvangerpunt (zie figuur 6.2)		Onderzochte bedrijfssituatie		
Id.	Omschrijving	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
01.1 t/m 06.4	Appartementen Blok 1	65	65	65
07.1 t/m 10.2	Appartementen Blok 2	56	56	56
11.1 t/m 12.1	Appartementen Blok 3	38	38	38
13.1 t/m 16.3	Grondgebonden woningen	56	56	56
Gestelde eis vigerende vergunning		70	65	60
VNG richtwaarde, stappen 2 en 3		70	65	60

Tabel 7 – Maximale geluidniveaus (L_{Amax}) in dB(A)
(bron: SPA WNP ingenieurs / Rapport 21900319A.R03)

Om de bedrijfsvoering van Vrumona B.V. niet te beïnvloeden, dienen de bij de appartementen optredende maximale geluidniveaus apart te worden vergund, dit overeenkomstig de eisen voor de woningen aan de Dr. Brevéestraat, ten noorden van het spoor.

Op advies van de ODRU zijn ook de geluidpieken bepaald op de gevels van de nieuwe woningen die afkomstig zijn van parkerende personenwagens op het parkeerterrein van het tegenoverliggende Postillion Hotel. De resultaten hiervan zijn in een separate notitie in beeld gebracht⁷.

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidniveaus beperkt blijven in alle perioden tot maximaal 60 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de richtwaarden van de stappen 2 en 3 van de VNG-brochure. Met andere woorden, door de parkerende personenwagens wordt het woon- en leefklimaat bij de appartementen niet beïnvloed. Ook deze notitie is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Motiveringsplicht

Zoals in het akoestisch onderzoek (Rapport 21900319A.R03) is aangegeven wordt voldaan aan stap 3 uit de VNG-brochure. Te meer omdat het aan- en afrijden van voertuigen in stap 3 is uitgezonderd van toetsing aan de L_{Amax} normen. Als onderdeel van stap 3 uit de VNG-brochure geldt echter nog wel dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom deze geluidsbelasting voor de betreffende situatie acceptabel wordt geacht. In paragraaf B5.3 van bijlage 5 van de VNG-brochure is deze toetsingssystematiek opgenomen. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De woningen voorzien vooral in betaalbare appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Een doelgroep waarvoor relatief weinig aanbod is op de woningmarkt binnen de gemeente Bunnik.

De beoogde woningbouw ligt weliswaar op een geluidsbelaste locatie (niet alleen vanwege het bedrijf Vrumona B.V., maar ook vanwege de ligging nabij de rijksweg A12, de wegen Schoudermantel, Kosterijland, Vrumonaweg en Baan van Fectio en de spoorlijn Utrecht-Driebergen-Zeist), maar kent tegelijkertijd een relatief geluidluwe binnentuin. Laatste vormt een ontmoetings- en verblijfsplek voor alle bewoners van het complex en wordt ook als zodanig ingericht. Met name door het realiseren van een 50 meter lang en 3 meter hoog scherm op de noordelijke perceelsgrens kan de voornoemde geluidluwe binnentuin voor de bewoners worden gewaarborgd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.2 van deze plantoelichting. Andere maatregelen om

⁷ SPA WNP ingenieurs, "Schoudermantel 6/6A Bunnik – Notitie 21900319.N01", 17 juni 2020

de geluidsbelasting te reduceren zijn niet goed mogelijk: het geluid van vrachtwagens voldoet aan laatste stand der techniek en maatregelen in de vorm van extra schermen zijn niet realistisch, omdat deze zeer omvangrijk in omvang moeten zijn. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt, in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit, is dit niet gewenst.

Wel kan met geluidisolatie in de gevels en diverse aanvullende constructies een goed binnenniveau worden gerealiseerd, ook op de verdiepingen. Dit geldt dan met name voor de relatief hoge geluidsbelasting die verband houdt met rail- en wegverkeerslawaai, aangezien voor wat betreft het aspect industrielawaai al sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau als de geluidwering van de gevels voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit.

Met het nemen van deze maatregelen ontstaat naar oordeel van de gemeente een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van het wooncomplex.

Invloed plangebied op de omgeving

Binnen het plangebied wordt een nieuw woongebied met 39 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 plangebied ligt in een gemengd gebied en op een geluidsbelaste locatie. Het woningbouwplan is zo goed mogelijk afgestemd op deze situatie. De woningen liggen weliswaar binnen de richtafstand van het Vrumonacomplex, maar van een onaanvaardbaar geluidsniveau is geen sprake.

Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek waarin is geconcludeerd dat er bij de nieuwe appartementen ten aanzien van de activiteiten van Vrumona B.V. sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om Vrumona B.V. niet te beperken in haar bedrijfsvoering, dienen de bij de appartementen optredende maximale geluidsniveaus (op de gevels van het beoogde appartementengebouw aan de Vrumonaweg) apart te worden vergund. Dit overeenkomstig de woningen aan de Dr. Brevéestraat, welke specifiek in de vigerende vergunning zijn genoemd. De vergunning van Vrumona B.V. zal op dit punt aangepast worden.

Ook wordt het woon- en leefklimaat bij de beoogde appartementen niet beïnvloed door het tegenoverliggende parkeerterrein behorend bij het Postillion Hotel en wordt tevens voldaan aan de richtwaarde van de stappen 2 en 3 met bijbehorende toetsingssystematiek voor gemengd gebied van de VNG-brochure.

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.

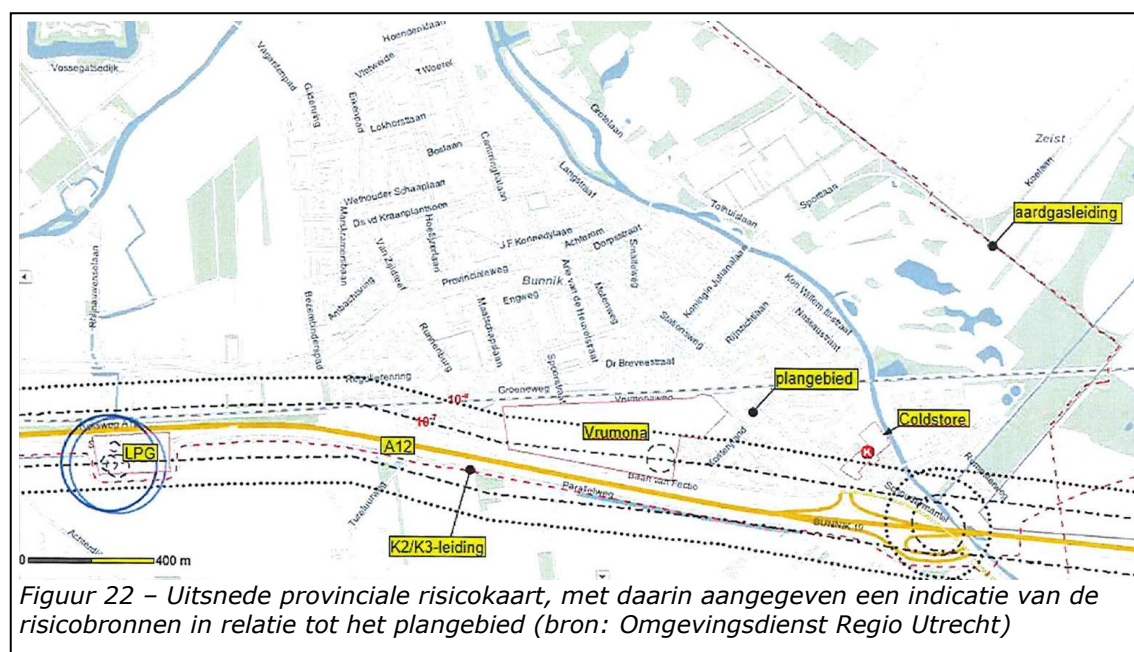
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een

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

De ODRU heeft aan de hand van de provinciale risicokaart een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 22).



Hieruit blijkt het volgende.

Risicovolle inrichtingen

- De frisdrankenfabriek Vrumona aan de Vrumonaweg 2, ten westen van het plangebied gelegen, heeft een voorziening voor opslag van brandgevaarlijke vloeistoffen en een kleine ammoniakkoelinstallatie. De contouren van het PR van 10^{-6} per jaar reiken niet buiten de inrichtingsgrens van Vrumona. Er is geen sprake van een GR. Deze risicobron vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.
- Het koel-vriesbedrijf Coldstore aan de Schoudermantel 47 heeft een ammoniakkoelinstallatie. De risicocontouren van het PR van deze installatie reiken buiten de inrichtingsgrens, maar vallen niet over het plangebied. De afstand tot aan het plangebied blijft nog ruim 290 meter. De risicobron vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.
- Ten zuidwesten van het plangebied ligt aan de rijksweg A12 een LPG-station. De afstand tot het plangebied is zo groot (ruim 1,7 km) dat de risico's van dit tankstation het plangebied niet beïnvloeden.
- Binnen het plan zelf worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

- Ten zuiden van het plangebied, op ca. 215 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 GR vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 is kleiner dan 10% van de oriënterende waarde. Het plangebied ligt ook buiten de contour voor $PR=10^{-8}$, zodat de invloed op het GR verwaarloosbaar tot nihil is.

Langs het weggedeelte van de A12 moet bovendien rekening gehouden worden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit is een zone van 30 m, gerekend vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook. Binnen deze zone is het oprichten van gebouwen in principe niet toegestaan. Het plangebied ligt buiten deze zone.

- Ten noorden van het plangebied, op ruim 50 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. 280 meter) dat de veiligheidseffecten van deze leiding niet van belang zijn voor het plangebied.
- Op een afstand van ruim 800 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. Overigens is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ook toegezonden aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 6.2.1 van deze plantoelichting en de "Nota van vooroverleg" die als bijlage is toegevoegd.

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

In het verleden is binnen het plangebied een garagebedrijf en een verkoopafleverpunt voor brandstoffen actief geweest. Als onderdeel van de ontmanteling van deze bedrijfsactiviteiten zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarbij is in het oostelijk deel van het plangebied (zijde Schoudermantel, ter plaatse van het voormalige pompeiland) een ernstige verontreiniging met minerale olie en aromaten aangetoond. Deze verontreiniging is tussen 1996 en eind 1999 gesaneerd (evaluatieverslag voormalig tankstation aan de Schoudermantel 6 te Bunnik, Biosoil BV, rapportnummer 5422.0447, d.d. februari 2000). Uit het evaluatieverslag blijkt dat er alleen grond is ontgraven op de onderzoekslocatie. Het vermoeden bestaat dat er na de sanering een restverontreiniging onder de weg is achtergebleven. Dit is bevestigd in een aanvullend onderzoek uit 2008 dat op de planlocatie heeft plaatsgevonden, waarbij ter plaatse van de wegzijde (noordelijke deel) van de locatie een sterke verontreiniging aan minerale olie en aromaten aangetoond in het grondwater.

Als onderdeel van de verkoop van de gronden en bijbehorende opstallen is in 2010 door adviesbureau Grondslag BV opnieuw een verkennend en aanvullend bodemonderzoek voor het gehele plangebied (perceel Schoudermantel 6 en 6a) uitgevoerd, met als doel het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Dit onderzoek⁸ is volledigheidshalve integraal als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

En hoewel dit onderzoek reeds in 2010 is uitgevoerd, zijn de omstandigheden nadien niet wezenlijk veranderd. Op grond daarvan wordt aangenomen dat de conclusies en aanbevelingen uit dat onderzoek ook niet zijn gewijzigd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten verkennend en aanvullend bodemonderzoek

In het onderzoek is specifiek aandacht besteed aan:

- een voormalige ondergrondse tank voor huisbrandolie (HBO) ten oosten van het bestaande bedrijfspand (welke nog niet eerder is onderzocht);
- de in 2008 geconstateerde sterke verontreiniging met minerale olie en aromaten in grondwater (om te controleren of de verontreinigingen zich niet verder hebben verspreid);
- een verkennend asbestonderzoek.

⁸ Grondslag BV, "Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Schoudermantel 6 te Bunnik" (Project 15969), 9 juli 2010

Verontreiniging ter plaatse van de weg

Ter plaatse van de weg is op het perceel een sterke verontreiniging met minerale olie en aromaten aanwezig. De verontreiniging is zeer waarschijnlijk afkomstig van onder de weg. In de kern is het grondwater tot een diepte van 6 m-mv nog sterk verontreinigd, vermoedelijk is het grondwater niet meer sterk verontreinigd vanaf circa 8 m-mv. Vanaf 11 m-mv worden er geen verhogingen meer gemeten.

De oppervlakte van sterk verontreinigd grondwater binnen de perceelgrenzen wordt geraamd op circa 130 m² (18m x 7m). De dikte van het pakket sterk verontreinigde grondwater is circa 5 meter. Het totale volume sterk verontreinigde grondwater wordt geraamd op circa 650 m³. In vergelijking met het vorige onderzoek (uit 2008) lijkt er geen sprake van een ongeoorloofde verspreiding van de verontreiniging. Wel kan gesteld worden dat na de sanering van 1996 en eind 1999 er onder de weg een restverontreiniging is achter gebleven. In de jaren na de sanering heeft er vanuit deze restverontreiniging verspreiding naar het perceel plaatsgevonden.

Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in het grondwater groter dan 100 m³ is, is er sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De verontreiniging is ontstaan vóór 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezige restverontreiniging onder trede 4 (registreren en controleren) van de saneringsdoelstelling uit de Wet Bodembescherming valt.

Met het onderzoek is aangetoond dat er in vergelijking met het vorig onderzoek nauwelijks tot geen verspreiding heeft plaatsgevonden.

Voormalige HBO-tank

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is zeer beperkt. De oppervlakte wordt geraamd op circa 9 m² (3m x 3m). De dikte van het pakket sterk verontreinigde grond is circa 0,20 meter. Het totale volume sterk verontreinigde grond wordt geraamd op circa 2 m³.

Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in grond en grondwater kleiner is dan respectievelijk 25 en 100 m³, is er geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

Asbest

Tijdens de visuele inspectie van het maaiveld en de opgegraven grond uit de gaten en de boringen is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Voor het onderzoek van de fijne fractie (< 2cm) is een mengmonster van de verharding samengesteld en geanalyseerd op asbest. In het mengmonster van de fijne fractie is geen asbest aangetoond.

Aanbevelingen

Met betrekking tot de verontreiniging van het grondwater wordt in het onderzoeksrapport aangeraden om in overleg met het bevoegd gezag deze te verwijderen.

De sterke verontreiniging ter plaatse van de voormalige HBO-tank hoeft formeel niet gesaneerd te worden (geen ernstig geval van bodemverontreiniging). Echter dien men er wel rekening mee te houden dat indien er graafwerkzaamheden of dat er een aanvraag voor een bouwvergunning wordt gedaan voor deze locatie, er belemmeringen kunnen zijn.

4.6.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied (nog) niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals omschreven in de Wet Bodembescherming. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') opgesteld te worden.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd.

Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering.

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

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 Ruimtelijke Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening.
- Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 – 2021.

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021';
- Legger oppervlaktewateren.
- Keur en handboek watertoets.

Lokaal

- Waterplan 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 overstrooming - overstroomingsrobuust 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 geïnfiltrerd. 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

Huidig watersysteem

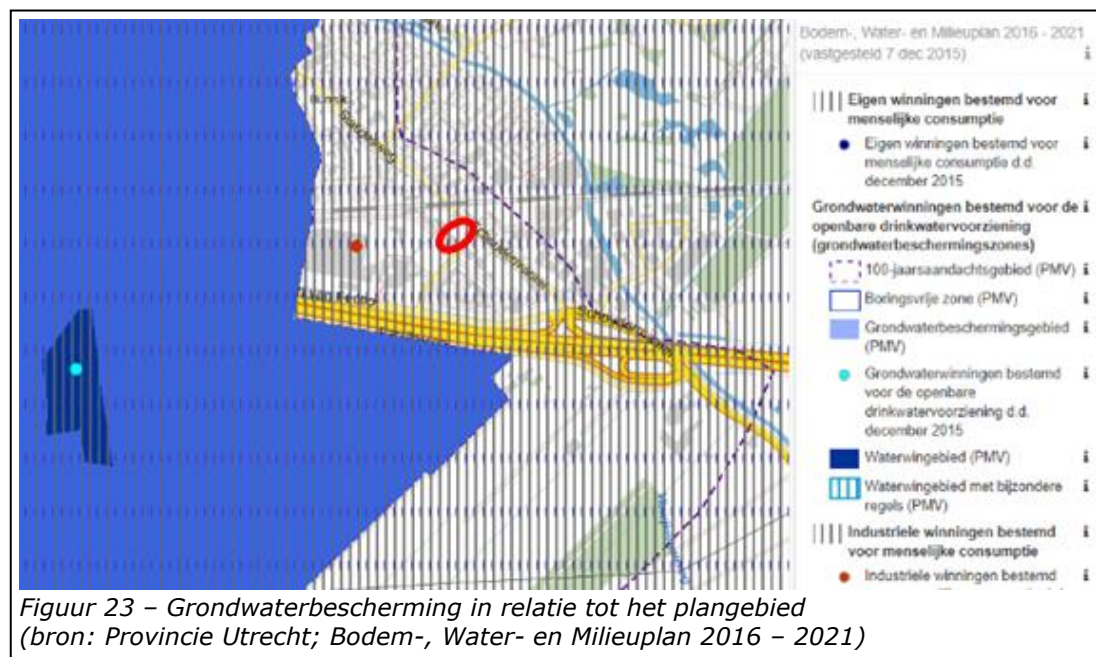
Bebouwing en verharding

Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 3.200 m² en ligt in de bebouwde kom van Bunnik, in een stedelijke omgeving.

Binnen het plangebied zijn twee gebouwen aanwezig: de bestaande Villa "Burbank" (Schoudermantel 6a) met een grondoppervlakte van ca. 210 m² en een voormalige bedrijfsloods waarin de Kringloopwinkel (De Ekokring) gevestigd is. Deze winkelhal met opslagruimte heeft een grondoppervlakte van ca. 850 m². Het gebied tussen deze gebouwen is deels ook verhard en als parkeerterrein in gebruik, en is ca. 900 m² groot. Het overige deel van het plangebied is onverhard en als tuin behorend bij de villa in gebruik.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied noch grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het gebied in de bijbehorende 100-jaarszone, zie bijgaande figuur.



Ook maakt het plangebied deel uit van de in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking, 2016) aangegeven aanduiding 'beschermingszone drinkwaterwinning'. In paragraaf 3.3 van deze plantoelichting is daarop reeds ingegaan.

Oppervlaktewater en waterkeringen

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

Bodem en geohydrologie

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 4,0 m-mv hoofdzakelijk uit zand (matig fijn) bestaat. Wel komen tot een diepte van ca. 2,5 m-mv op verschillende dieptes kleilagen voor met variërende diktes.

Ook de grondwaterstand is wisselend maar bevond zich tijdens het onderzoek in ieder geval op een diepte > 2,1, m-mv.

Riolering

Het gebied waar de beoogde planontwikkeling plaatsvindt, ligt tussen de Schoudermantel, het Kosterijland en de Vrumonaweg. Aan de zijde van de Schoudermantel en het Kosterijland is een gemengd rioleringssysteem aanwezig. Ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van de aansluiting met het bedrijventerrein Kosterijland, is een gescheiden rioleringssysteem aanwezig.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

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

Als gevolg van de beoogde woningbouw aan de Schoudermantel 6/6a neemt de verharding in het gebied toe. Zoals reeds aangegeven is het terrein in totaal ca. 3.200 m² groot, waarvan momenteel ca. 1.960 m² is verhard (ca. 1.060 m² met gebouwen en ca. 900 m² met terreinverharding).

Op grond van de plannen die momenteel voorliggen wordt uitgegaan van een woningbouwcomplex met maximaal 39 woningen, inclusief een (half)verdiepte parkeergarage en een gemeenschappelijke groene buitenruimte die als 'binnentuin' wordt vormgegeven. Daarvan wordt in totaal ca. 2.050 m² verhard ten behoeve van gebouwen (inclusief parkeerkelder) en ca. 350 m² voor erfverharding, o.a. in de vorm van (toegangs)paden, hellingbanen en parkeren op het maaiveld aan de zijde van de Schoudermantel. De totale oppervlakteverharding bedraagt in de nieuwe situatie ca. 2.400 m², een toename van ca. 440 m² ten opzichte van de huidige situatie.

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 uitgangspuntenkader voor de herontwikkeling van het terrein eisen gesteld: de aanleg van een infiltratiesysteem met 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak⁹. Ervan uitgaande dat het hemelwater afkomstig van de gebouwen wordt afgekoppeld dient de infiltratievoorziening in dit kader ca. 92 m³ (2.050 x 0,045) 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

⁹ In de gemeentelijke kaders voor de herontwikkeling is uitgegaan van 40 mm berging, maar naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is dit aangepast naar 45 mm

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 vooral uit matig fijn zand. Daarmee zijn er goede randvoorwaarden aanwezig om hemelwater te kunnen laten infiltreren. In dit kader wordt er gedacht om een tweetal wadi's te creëren; één parallel aan de Schoudermantel en één in het binnenterrein van het woningbouwcomplex. Ook is het plan om de bestrating zoveel mogelijk in halfverharding uit te voeren, met een grote mate van doorlatendheid, en eventueel voorzien van grindkoffers/infiltratiekratten. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen grenzend aan de binnentuin. Bovendien wordt gedacht om gebruik te maken van sedum op de platte dakvlakken van het woningbouwcomplex, zodat hemelwater ook daar gebufferd kan worden. In de nu voorliggende plannen gaat het dan om een drietal dakvlakken van het beoogde woningbouwcomplex; op de hoek Schoudermantel/Kosterijland, het platte dakvlak aan dan Kosterijland en op de hoek Vrumonaweg/ Kosterijland. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen worden de mogelijkheden hiervoor nader uitgewerkt.

Klimaatadaptie

Bij de bouw van het woningbouwcomplex wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Hittestress wordt tegengegaan door het nieuw te creëren binnenterrein zoveel als mogelijk in de vorm van een binnentuin met diverse groenelementen in te richten. De bestaande volwassen boom blijft in dit kader behouden en geïntegreerd in de binnentuin, met daarin verder ook hoogteverschillen, onderbegroeiing en (bloeiende) grassen met ontspannen voetpaden in halfverharding zonder opsluiting. Zoals genoemd zijn er ook plannen om groene sedumdaken in het plan op te nemen. Verdroging van de bodem wordt tegengegaan middels de infiltratie van hemelwater via wadi's en waterdoorlatende bestrating en grindkoffers/infiltratiekratten (zie boven). Wateroverlast wordt eveneens tegengegaan door deze maatregelen. 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 in de halfverdiepte parkeergarage uit te rusten met 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.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen riolering (DWA). Aangesloten wordt op de het gemeentelijke rioleringsstelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater vervolgens worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de dimensionering (o.a. aansluiting op riolering) in beeld worden gebracht. Zoals reeds aangegeven wordt het hemelwater (HWA) afkomstig van de gebouwen afgekoppeld.

Waterkwaliteit

Om het hemelwater van verhardingen en daken zo schoon mogelijk te houden, zodat het zuiveringsproces zo eenvoudig mogelijk is (bij afvoer via het gescheiden systeem), is het gewenst om bij het bouwen rekening te houden met de materiaalkeuze. Daartoe dient het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Watertoets

Het plan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan het HDSR voorgelegd. Naar aanleiding van de reactie van het HDSR is de waterparagraaf op onderdelen aangepast. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 6.2.1 en de 'Nota van Vooroverleg' die als bijlage is toegevoegd.

4.7.4 Conclusie

De bouw van de nieuwe woningen in het plangebied hebben naar verwachting geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

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 Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) 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 Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden 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 en bijbehorende herinrichting van het terrein aan de Schoudermantel 6 en 6a in Bunnik) op de natuur, is door ecologisch adviesbureau Waardenburg een Notitie quickscan Wet natuurbescherming¹⁰ opgesteld, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een oriënterend veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 14 juni 2019 plaatsgevonden.

De notitie is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Beschermde soorten

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van vleermuizen in de mogelijk te kappen bomen in het plangebied zijn uitgesloten. Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen in de te slopen opstallen worden eveneens uitgesloten. Geschikte mogelijkheden om weg te kruipen ontbreken en mestsporen van vleermuizen zijn niet aangetroffen tijdens de inwendige en uitwendige inspectie van de gebouwen.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen en gierzwaluwen waargenomen op / rond de twee gebouwen in het plangebied. In de gebouwen bleken ook géén geschikte nestplaatsen voor huismussen en gierzwaluwen aanwezig. De aanwezigheid van nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats wordt daarmee uitgesloten. De schoorsteen leek op het moment van veldbezoek in gebruik als nestplaats door kauwen.

De bomen en struiken in het plangebied vormen potentiële nestgelegenheid voor algemene broedvogels van stedelijk gebied.

Grondgebonden zoogdieren

De tuin vormt matig geschikt leefgebied van algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren van het 'Beschermingsregime andere soorten' waarvoor een vrijstelling geldt voor overtreding van verbodsbepalingen bij

¹⁰ Bureau Waardenburg, 'Notitie quick scan Wet natuurbescherming Schoudermantel 6 en 6a te Bunnik' (kenmerk: 19-0507/19.05305/FleVI), 19 juli 2019

ruimtelijke ingrepen. Op grond van verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en het veldonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied géén betekenis heeft voor andere beschermde soorten grondgebonden zoogdieren.

Andere soortgroepen

Aan de hand van verspreidingsgegevens (NDFF), de aanwezige biotoop (bebouwing en tuin) en de ecologische vereisten van beschermde soorten wordt geconcludeerd dat het plangebied géén betekenis heeft voor andere beschermde soorten.

Op grond van de bovenstaande resultaten wordt in de Quicksan geconcludeerd dat bij de planning en uitvoering van de sloop- en kapwerkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels om negatieve effecten hierop – en daarmee overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb - te voorkomen. Dit kan door de sloopwerkzaamheden en het rooien van beplanting buiten het broedseizoen uit te voeren.

Globaal moet voor het broedseizoen rekening worden gehouden met de periode half maart tot half augustus. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis, geldt een vrijstelling of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Als onderdeel van de sloop van de oude villa binnen het plangebied wordt er zekerheidshalve nog wel nader onderzoek gedaan of dit gebouw ook geschikt is voor het verblijf van beschermde soorten. Dit nader (vleermuis)onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, aan de hand van de daarvoor geldende protocollen. De resultaten van dit onderzoek worden dit najaar verwacht. Zodra deze bekend zijn, wordt hiervan verslag gedaan.

Gebiedsbescherming

Negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden zijn op grond van de aard van de ingreep (kleinschalig en lokaal) en de afstand tot deze gebieden (> 10 km) op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten op houtopstanden zijn eveneens op voorhand uitgesloten, omdat er geen houtopstanden gekapt worden die onder de Wnb beschermd zijn.

Stikstofdepositie

In de genoemde Quicksan is het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet expliciet aan de orde gesteld. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Ruimtelijke projecten, waaronder (kleinschalige) woningbouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woningen in het plangebied gasloos worden gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor maximaal 39 appartementen is echter zo beperkt dat op een afstand van ruim 11 km tot de 'Oostelijke Vechtplassen' (het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, de locatie in het stedelijk gebied van Bunnik is gesitueerd (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op zeer ruime afstand is gesitueerd. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw.

Hierdoor is dan ook niet te verwachten dat sprake is van stikstofdepositie ($> 0,00$ mol/ha/jr) op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde herontwikkeling.

Wel zal er nog een nader onderzoek naar verblijfplaatsen voor beschermde soorten in de te slopen villa worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat deze in het gebouw aanwezig zijn, zal een ontheffing Wnb voor het verwijderen van verblijfplaatsen van beschermde soorten aangevraagd worden bij het bevoegd gezag, de provincie Utrecht, en zullen ook maatregelen genomen worden in de vorm van het aanbieden van tijdelijke én permanente verblijfplaatsen. Dit is een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan.

Met andere woorden, het aspect ecologie staat niet in de weg aan de voortgang van deze bestemmingsplanprocedure.

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 3.5.7 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"

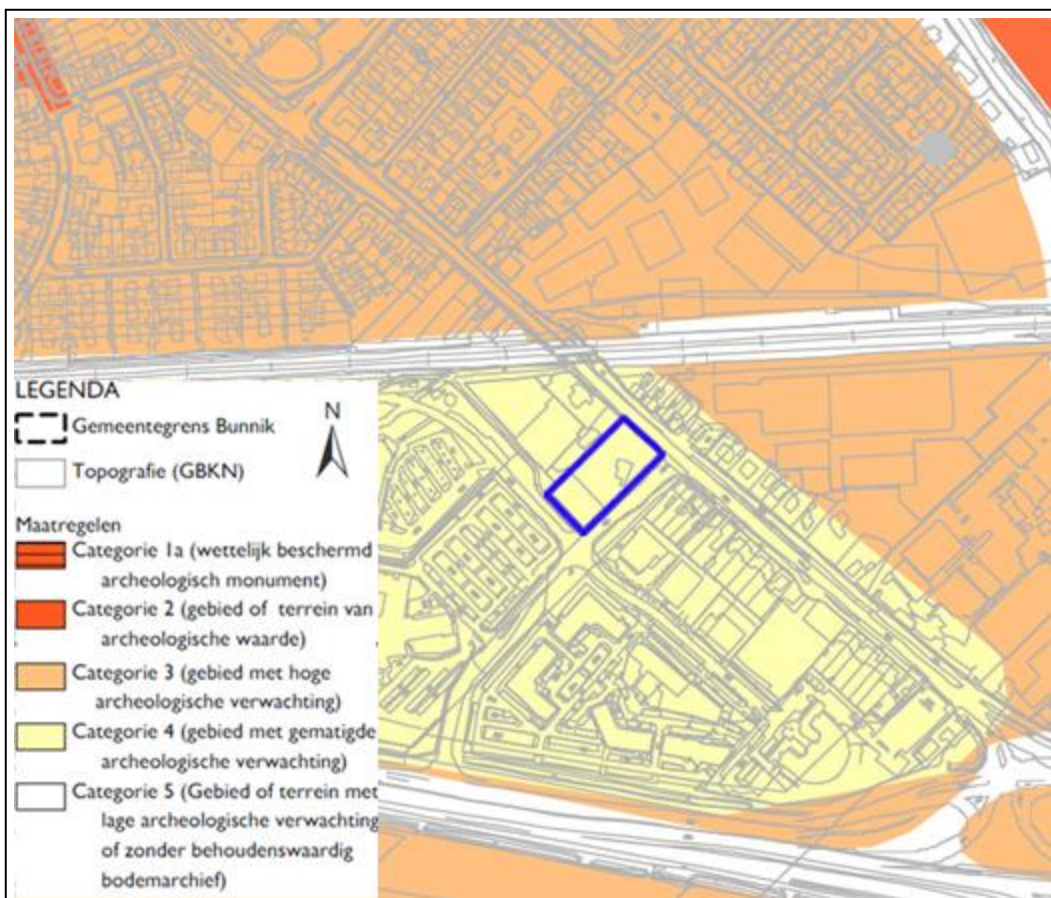
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 5.000 m² en dieper dan 1 m –mv.

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 24 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".



Figuur 24 – Archeologische (verwachtings)waarde Bunnik in en nabij het plangebied (bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (oktober, 2011))

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. 3.200 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 heeft geen status als beschermd stads- of dorpsgezicht. Wel is binnen het plangebied een monument aanwezig. Het betreft de monumentale boom op het terrein. Deze blijft behouden en krijgt een prominente plaats in het nieuw te creëren binnenterrein. Rondom deze boom is een bebouwingsvrije zone van 15 meter opgenomen, die middels de aanduiding 'waardevolle boom' op de verbeelding en in de regels is vastgelegd.

Ook is de Schoudermantel van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen de kernen Bunnik en Odijk. In ruimtelijke zin heeft dit zich vertaald in lintbebouwing langs deze route. Omdat aan de Schoudermantel in de loop der tijd diverse nieuwe woningen zijn opgericht is wel een grote diversiteit aan architectuurstijlen aanwezig.

In het voorliggende plan is binnen de milieukaders (lees: geluidsaspecten) met de lintstructuur van de Schoudermantel rekening gehouden door de nieuwe woningen in het oostelijk deel van het plangebied zoveel mogelijk met de voorgevels op de weg te oriënteren. Door ter plaatse een verspringing in de gevellijn te creëren, te kiezen voor een bijzondere kapconstructie met afwisselende bouwhoogten, alsook een afwijkend materiaalgebruik voor de verbinding tussen de verschillende bouwvolumes, wordt het ritme van de lintbebouwing aan de Schoudermantel voortgezet.

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.

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

- De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over hergebruik van de materialen bij de sloop van de bestaande gebouwen (Kringloopwinkel en de villa), in het kader van een circulaire economie en het betonketenconvenant.

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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 39 nieuwe woningen gerealiseerd, als onderdeel van een stedelijke herontwikkeling op de gronden behorend bij het perceel Schoudermantel 6 en 6a 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'¹¹. 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

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

¹¹ mRO b.v., 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Schoudermantel 6 en 6a Bunnik, juni 2020

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 werkteerrenen. 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 een ieder.

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), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012) en het

bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'. Wel is het begrip 'peil' (artikel 1.37) aangepast. Dit in verband het feit dat onder de begane grond van het gebouw een (half)verdiepte parkeergarage en bergingen worden voorzien. Bovendien is specifiek voor balkons het overschrijden van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen, als onderdeel van de 'ondergeschikte bouwdelen' (art. 2.7) op 2 meter gesteld. Dit geldt ook voor entreepartijen / hellingbanen en stoepen die nadrukkelijk in het voorliggende bouwplan een rol spelen.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen / gronden tussen de voorgevel van de beoogde nieuwe woongebouwen en de aangrenzende wegen (Schoudermantel, Kosterijland en Vrumonaweg). 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'. 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, speeltoestellen en tuinmeubilair, maar ook erkers en balkons) mogen worden gebouwd. Inhoudelijk zijn de regels binnen de bestemming 'Tuin' daarmee afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Wel is specifiek een aanduiding 'parkeergarage' opgenomen om de beoogde (half) verdiepte parkeergarage en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Aan de zijde van het Kosterijland en Vrumonaweg ligt de constructie van dit ondergrondse bouwwerk namelijk niet geheel onder het gebouw. Voor bouwwerken bij deze constructie (zoals muren), alsook voorzieningen ten behoeve van de toegang naar het gebouw (zoals hellingbanen en trappen) zijn maximale toegestane hoogten opgenomen.

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, met uitzondering van de woning in het noordoosten van het plangebied, nabij het perceel Schoudermantel 4. Ter plaatse wordt een grondgebonden woning voorzien. Deze is met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grondgebonden' ook op de verbeelding aangegeven.

Het maximum aantal toegestane woningen is in de regels benoemd, waarbij expliciet is bepaald dat minimaal 30 % van het aantal te realiseren woningen uit sociale huurwoningen moet bestaan. De verhuur van sociale huurwoningen moet plaatsvinden door een woningcorporatie. Deze eis is afgestemd op de (gemeentelijke) kaders voor de herontwikkeling van het plangebied en de voorwaarde vanuit de gemeentelijke woonvisie.

De woningen / hoofdgebouwen dienen binnen de aangeduide bouwvlakken op de verbeelding gebouwd te worden. Deze bouwvlakken mogen 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. Indien op de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, dient het hoofdgebouw op deze lijn georiënteerd te worden. Dat is aan de zijde van de Schoudermantel het geval.

De beoogde (half)verdiepte parkeergarage, inclusief bergingen en bijbehorende voorzieningen, is wel buiten het bouwvlak toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen. Voor de bouwwerken bij deze constructie zijn ook maximale toegestane hoogten benoemd, aangezien dit bouwkundig als één constructie wordt beschouwd.

In het bestemmingsplan zijn verder regels opgenomen voor het oprichten van erf-bebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uit-bouwen, bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken). Dit betreft regels voor de situering, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing. Deze regeling is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', specifiek voor gestapelde woningen. Vanwege de bestaande en de te behouden monumentale boom op het terrein is een aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen waarmee een bebouwingsvrije zone van 15 meter rondom deze boom is vastgelegd. Uitzondering hierop vormt de bouw van een geluidsscherm.

Deze realisering van dit scherm is namelijk in de specifieke gebruiksregels als een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen vanwege de geluidsbelasting afkomstig van het weg- en railverkeer. Hierin is aangegeven dat het gebruik van de gronden voor wonen uitsluitend is toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', een geluidsabsorberend geluidsscherm wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De voorwaarden (bouwhoogte, lengte) zijn afgestemd op het akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai dat specifiek voor dit plan is uitgevoerd.

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 grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

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

3. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
4. 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'.

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 blijktens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor bestaande en afwijkende maatvoeringen opgenomen. Hierbij is geregeld dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Deze moet in principe onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Specifiek voor de beoogde parkeergarage in voorliggend plan is hiervoor een uitzondering opgenomen.

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 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 blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Ook is er een regeling voor mantelzorg opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, als onderdeel van de modelregels binnen de gemeente Bunnik, 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 11 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 11 verwezen naar deze nota.

Artikel 12 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 13 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 Schoudermantel 6-6a in Bunnik beoogd. De ontwikkeling betreft een woningbouwplan met maximaal 39 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, e.d.) 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 zogenaamde vooroverlegplan voor de beoogde herontwikkeling van het terrein Schoudermantel 6 en 6a is door ZEEP architects & urban designers namens de initiatiefnemer als onderdeel van het communicatie- en participatieproces op 13 juni 2018 tijdens een informatieavond aan belanghebbenden (waaronder omwonenden) voorgelegd en besproken. Om duidelijkheid aan de initiatiefnemers en inwoners te kunnen bieden heeft het college de kaders voor de herontwikkeling van het terrein opgesteld. Deze zijn op 7 maart 2019 behandeld in het Open Huis, waarna de gemeenteraad de betreffende kaders (inclusief amendement) op 28 maart 2019 heeft vastgesteld.

Naar aanleiding van deze kaders, alsook de complexe geluidssituatie in de (directe) omgeving, is door de initiatiefnemer gekozen voor een aangepaste planopzet ten opzichte van het vooroverlegplan dat in 2018 is gepresenteerd. Dit nieuwe plan is op 3 september 2020 tijdens een informatieavond wederom aan omwonenden en belangstellenden gepresenteerd.

Overleg

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

In totaal hebben zes overlegpartners gereageerd. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte "Nota van vooroverleg", welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, wordt verwezen naar deze nota.

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 een ieder 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 Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder en goede
ruimtelijke ordening**

Bijlage 2 Onderzoek Luchtkwaliteit

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Industrielawaai

Bijlage 4 Notitie geluid parkeerterrein

Bijlage 5 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 6 Notitie quick scan Wet natuurbescherming

Bijlage 7 Beeldkwaliteitplan - Schoudermantel 6/6a

Bijlage 8 Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.- beoordeling

Bijlage 9 Nota van Vooroverleg

