

TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

SINGEL ONG. ODIJK

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 99.493

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

Datum : juni 2022

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
3	BELEIDSKADER.....	17
3.1	INLEIDING.....	17
3.2	RIJKSBELEID	17
3.3	PROVINCIAAL BELEID	19
3.4	REGIONAAL BELEID	22
3.5	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	33
4.1	INLEIDING.....	33
4.2	GELUID	33
4.3	LUCHTKWALITEIT	34
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	37
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	39
4.6	BODEM	42
4.7	WATER	44
4.8	ECOLOGIE.....	47
4.9	ARCHEOLOGIE	50
4.10	CULTUURHISTORIE	53
4.11	DUURZAAMHEID	54
4.12	VERKEER EN PARKEREN.....	55
4.13	TOETSING AAN M.E.R.-WETGVIING	58
5	JURIDISCHE ASPECTEN	60
5.1	INLEIDING.....	60
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	61
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	61
6	UITVOERBAARHEID	65
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING 67

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN – SINGEL (ONG) ODIJK
BIJLAGE 2	WELSTANDADVIES
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI
BIJLAGE 4	ADVIES ODRU OVER LUCHTKWALITEIT
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 6	AANVULLEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 7	WATERTOETS
BIJLAGE 8	QUICKSCAN ECOLOGIE
BIJLAGE 9	MEMO STIKSTOFDEPOSITIE
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
BIJLAGE 11	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is de woningbouwontwikkeling op het perceel aan de Singel in het zuidwesten van de kern Odijk. Deze locatie is momenteel braakliggend na het verdwijnen van de volkstuinen.

Hierop is door MIES architectuur, op initiatief van Prominent Vastgoed, een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van een nieuw woongebied met appartementen, inclusief een parkeerterrein op het achterterrein en een landschappelijk ingepast in aansluiting op de zijarm van de Kromme Rijn.

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 'Singel ong. Odijk' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde woningbouw en bijbehorende ontwikkeling van het gebied.

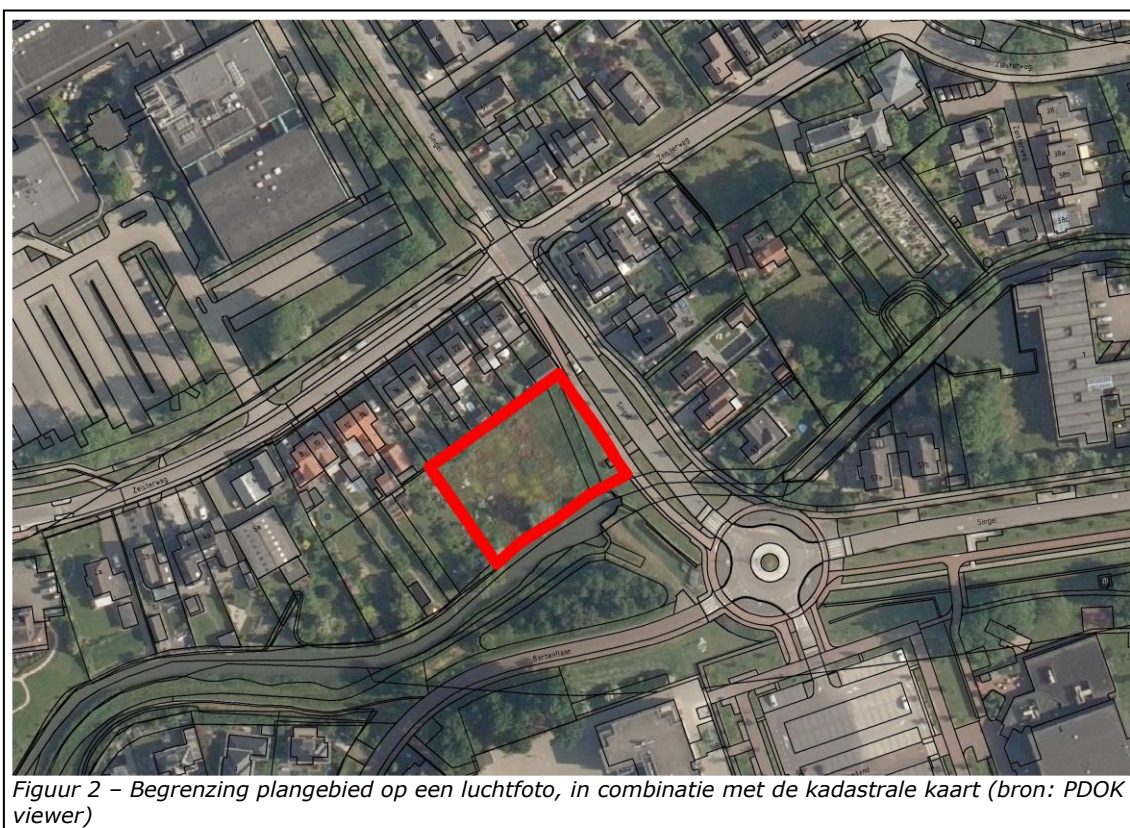
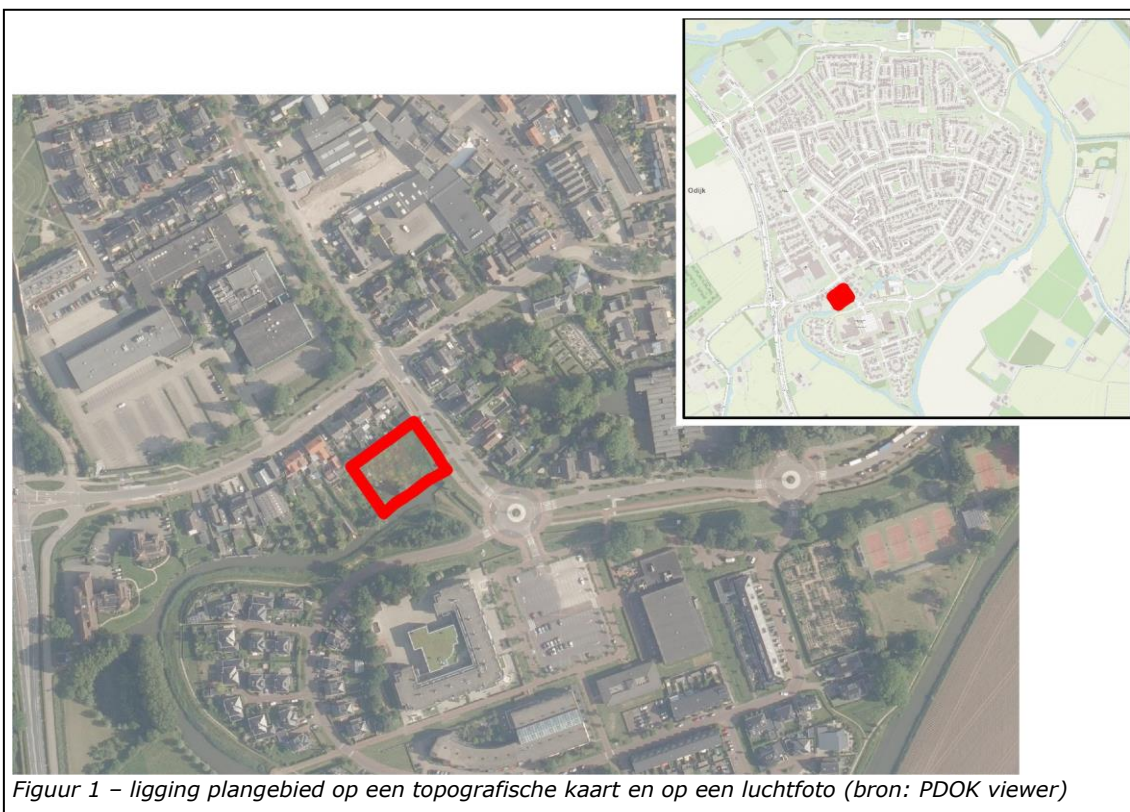
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Odijk, deel uitmakend van een gemengd gebied waar woningen, lichte bedrijvigheid en kantoren samenkomen. Het gaat om het perceel aan de Singel, kadastraal bekend onder de gemeente Odijk, sectie A, perceelnummer 3393 en (gedeeltelijk) 3318. Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van ca. 1.900 m².

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door achtertuinen behorend bij de woningen aan de Zeisterweg 16 t/m 26.

De zuidelijke grens wordt gevormd door de oude watergang van de Kromme Rijn en de westgrens door de tuinen die achter de Zeisterweg 12-14 liggen. Het westelijke perceel is alleen toegankelijk via het plangebied en deze toegankelijkheid moet gehandhaafd worden. De Singel zelf zorgt voor de begrenzing van het plangebied aan de oostzijde.

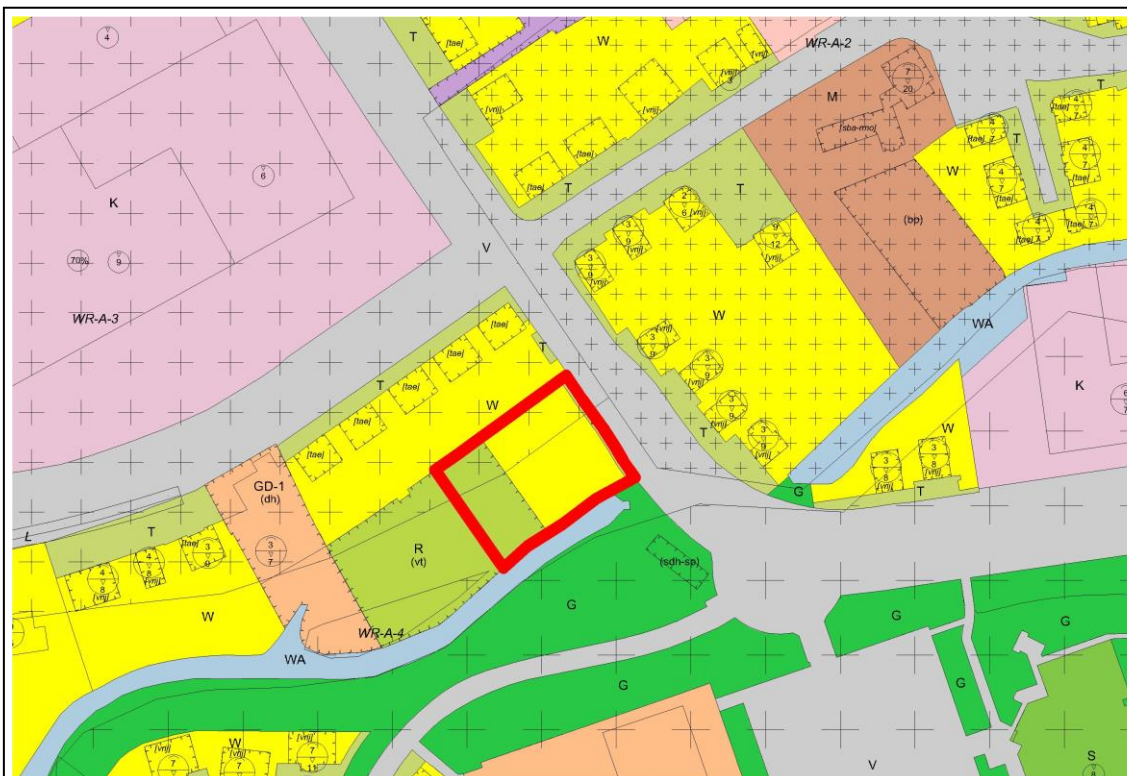
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en figuur 2 weergegeven en zijn afgestemd op de kadastrale grenzen en BGT.



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' dat op 17 juli 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gronden hebben de bestemming 'Wonen' en 'Recreatie' als bedoeld in artikel 17 en artikel 12 van de bijbehorende regels. In bijgaande figuur 3 is dit in beeld gebracht. De bestemming 'Recreatie' kent ook een aanduiding 'Volkstuin'.



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

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bestaande 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. De dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen.

Buiten het bouwvlak zijn ook bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen) toegestaan.

Binnen de bestemming 'Recreatie' is een recreatieve voorziening of instandhouding van landschaps-, natuur-, cultuurhistorie waarden dan wel watergangen toegestaan. Alsmede voor volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De beoogde woningbouwontwikkeling van het terrein aan Singel bestaat uit de realisatie van een nieuw woongebied (maximaal 12 woningen).

De huidige bestemmingen en bijbehorende bouwregels uit het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' laten een dergelijke ontwikkeling niet toe, omdat een bouwvlak voor de beoogde ontwikkeling ontbreekt. 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.

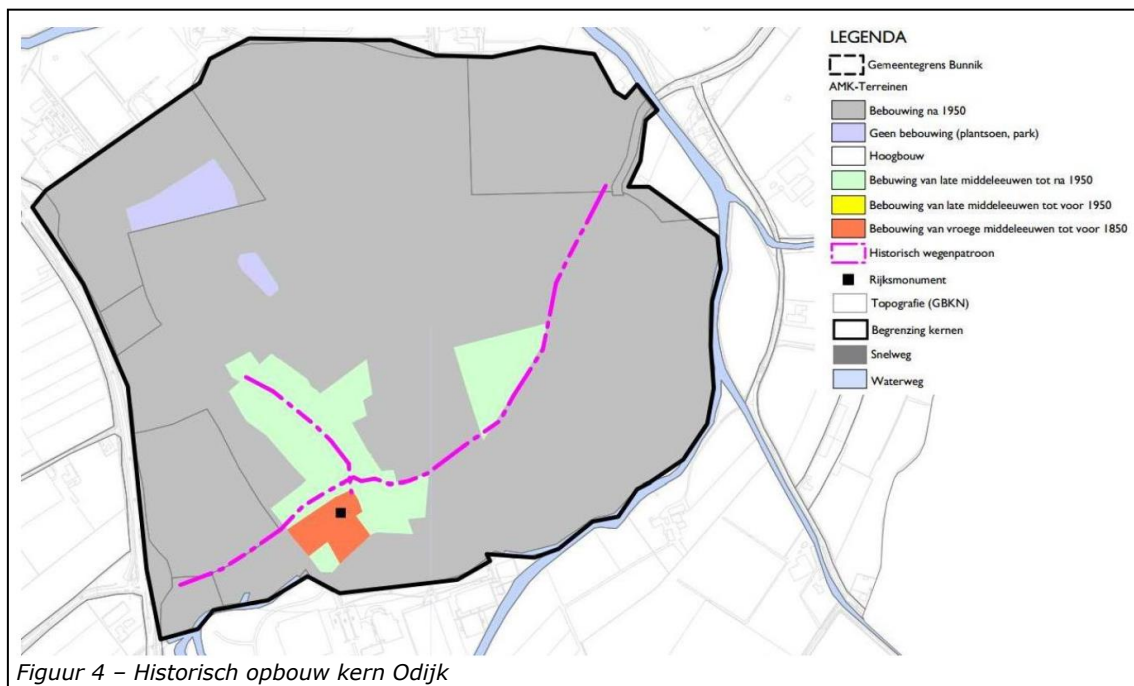
Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Ontwikkeling dorp Odijk op hoofdlijnen

Het dorp Odijk is ontstaan als agrarisch dorp langs de oever van de oude Kromme Rijn, op een kruispunt van de wegen richting Bunnik, Werkhoven, Rijsenburg en Zeist. De meandering van de Kromme Rijn werd omstreeks 1870 met een kanaal voor een deel afgesneden. Hierdoor ontstond ten zuiden van de kern het Rijneland.



De lintbebouwing concentreerde zich aanvankelijk langs belangrijke historische wegen, zoals De Meent en de Zeisterweg. Pas rond de tweede helft van de 20^e eeuw vindt verdichting plaats langs de bestaande wegen. Gevolg is een relatief compacte bebouwingsstructuur met afwisselende (lint)bebouwing.

Vanaf de jaren zestig van de 20^e eeuw steeg het inwonertal van Bunnik (en Odijk) sterk door de komst van stadsbewoners die buiten wilden wonen. Vanaf die tijd is er sprake van grootschalige uitbreiding met de totstandkoming van nieuwe uitbreidingsplannen. Het algemene uitbreidingsplan was de eerste die in 1969 werd vastgelegd. De laatste uitbreiding heeft plaatsgevonden op het Rijneland. Hiermee sluit de bebouwing van het zuiden tot noordoosten aan op de oevers van de Kromme Rijn. Ten noorden van de kern vindt tussen de oever en de Singel geen bebouwing plaatst. Dit heeft te maken met de geluidsbelasting vanwege de snelweg A12. De Singel is voor Odijk een belangrijke rondweg die de bestaande wijken en uitbreidingswijken ontsluit. De Singel is een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur in de kern Odijk. Dit geldt ook voor de groenstructuur waar de Singel een groen aanzicht heeft met bomen en groenvlakken.

2.1.2 Het plangebied en directe omgeving

Ruimtelijke en functionele karakteristiek

Op het perceel aan de Singel is geen bebouwing aanwezig. De gronden waren in gebruik als volkstuin. Dit gebruik is in 2017 gestopt, sindsdien is de grond een grasveld. Het terrein is alleen vanaf oostelijke zijde toegankelijk vanaf de Singel, maar op de perceelsgrens is een hekwerk met poort geplaatst. Dit om de overige volkstuinen op het westelijke perceel te kunnen bereiken. De zuidzijde van het plangebied grenst aan de oude waterloop van de Kromme Rijn.

Singel

De Singel loopt vanaf het plangebied in noordwestelijke richting naar de Zeisterweg en het gemeentehuis Bunnik. In zuidoostelijke richting loopt deze weg naar de wijk Rijneiland en de brug over de Kromme Rijn. De Singel vormt sinds de suburbanisatie van Odijk een belangrijke ontsluitingsweg voor de kern Odijk. Omdat langs de Singel in de loop der tijd ook nieuwe woningen zijn opgericht, is een diversiteit aan architectuurstijlen aanwezig. De Singel wordt niet als barrière ervaren voor het plangebied.



Figuur 5 – rondweg Singel, Odijk

Kromme Rijn

De oude watergang van de Kromme Rijn loopt ten zuiden van het plangebied. In oostelijke richting gaat deze middels een duiker onder de Singel door. In westelijke richting buigt de Kromme Rijn richting zuidoosten naar de samenkomst van het kanaal met de oorspronkelijke watergang. De Kromme Rijn wordt stedenbouwkundig gekenmerkt als bufferzone tussen de historische kern en nieuwbouwwijk Rijneiland. Ruimtelijk als ecologisch en groen-waterverbinding. De noordzijde kent veel (achter)tuinen van de lintbebouwing aan de Zeisterweg die aansluiten op de watergang waardoor dit gebied niet toegankelijk is voor publiek. De zuidzijde kent een groenstrook met paden langs de waterloop waardoor deze

beter toegankelijk is vanaf de zuidzijde. Opsommend kent de zone tussen de lintbebouwing en wijk Rijneland kent enige landschappelijk kwaliteit, maar er is ook een versnipperd beeld aanwezig. In de omgeving staat aan beide zijden bebouwing met een zelfstandig karakter en weinig samenhang.



Figuur 6 – Toegankelijkheid Kromme Rijn, Odijk

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.2.1 Randvoorwaarden voor ontwikkeling

Het college van burgemeester en wethouders heeft uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied. Deze kaders zijn door de gemeenteraad op 15 oktober 2020 vastgesteld. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 6.2.1 van deze plantoelichting. De relevante kaders zijn hieronder samengevat weergegeven.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Algemeen

Uitgangspunt is dat de woonbebouwing aan de Singel te oriënteren zodanig dat het hoofdaccent van het gebouw aan deze zijde ligt en een maximale zichtbaarheid vanaf de straat tot de oude meander van de Kromme Rijn waarborgt. Het bouwplan en beeldkwaliteitsplan dient een positief welstandsadvies te krijgen.

Hoogte

De maximale bouwhoogten bedraagt 2 lagen met een kap aan de Singel (max. bouwhoogte van 10 m).

Woningbouwprogramma

Het programma mag maximaal 15 appartementen bedragen op deze locatie. Het programma/verdeling zoals opgenomen in de Visie op Wonen 2017-2022 is het 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

Een derde van de huidige recreatiebestemming nadere aanduiding volkstuinen van het betrokken perceel groen te houden c.q. te vrijwaren van verstening. Tevens dient een landschapsinpassingsplan te worden opgesteld dat ter beoordeling aan de gemeente wordt voorgelegd.

De gemeentelijk strook grond (onderdeel van kadastraal perceel A3318 is nodig voor de ontsluiting van het plangebied; de gemeente bepaalt de voorwaarden waaronder dit gemeentelijk eigendom mag worden ingezet voor deze ontwikkeling.

Duurzaamheid

Bij de bouw van de woningen worden de principes gehanteerd van duurzaam en natuurinclusief bouwen.

Parkeren en verkeer

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

- Het eigen terrein wordt gedefinieerd als het kadastrale perceel (ODK 02A 3393 en ODK 02A 3318).
- Parkeren dient uit het zicht te worden gesitueerd.
- De verkeersontsluiting moet plaatsvinden aan de Singel.

Milieu

- Een watertoets dient te worden doorlopen bij het Waterschap HDSR en toetsing aan het Regenwaterstructuurplan van de gemeente.
- Ondanks dat de luchtkwaliteit past binnen de wettelijke norm, dient ook aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de advieswaarden WHO.

Communicatie- en participatieproces

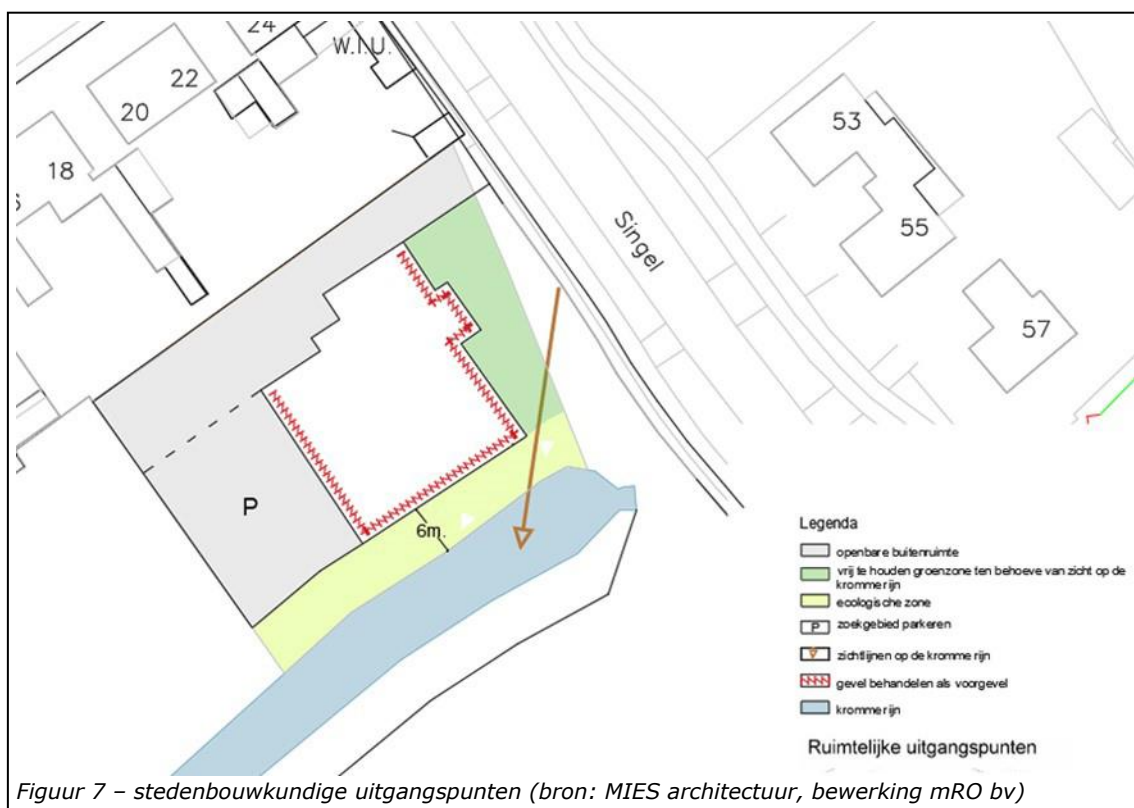
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het communicatie- en/of participatieproces met belanghebbenden waaronder omwonenden en de verslaglegging hiervan.

2.2.2 Het stedenbouwkundig plan

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een nieuw wooncomplex te ontwikkelen, in lijn met de hiervoor genoemde uitgangspunten vanuit de raad. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- de situering van de parkeerplaatsen en ontsluiting op de Singel;
- de situering van de voorgevel op 3 zijden, waardoor de relatie van het gebouw met omgeving wordt versterkt zodanig dat het hoofdaccent van het gebouw aan de zijde van de Singel ligt;
- de zichtbaarheid en afstand tot de Kromme Rijn vormgegeven door 6 meter afstand van de watergang te houden en deze zone in te richten als ecologische zone.



2.2.3 Groen / landschappelijke inpassing

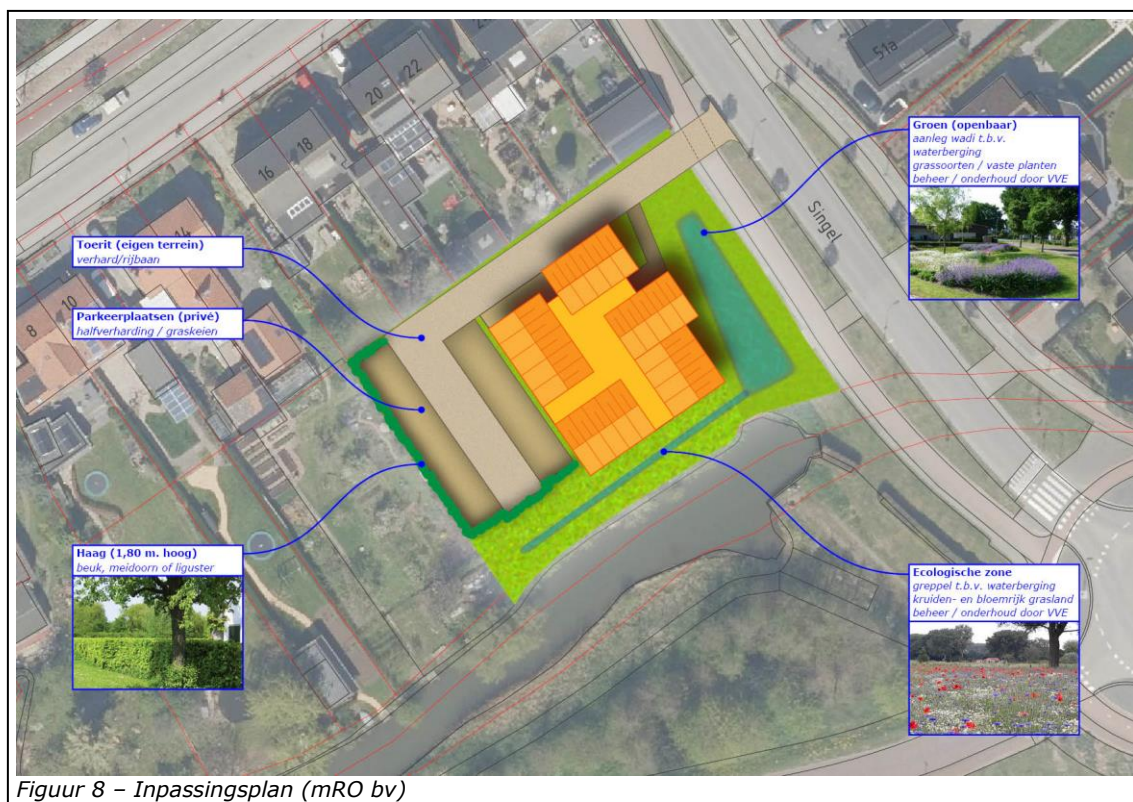
Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is een alzijdig gebouw in het groen, dit vertaalt zich naar een strook open groen tussen het hoofdgebouw en de Singel en de Kromme Rijn.

Door het parkeerterrein achter het gebouw te situeren, blijft de uitstraling naar het openbaar gebied voorzien van een groene inpassing.

Om de verharding aan de achterzijde te beperken is in de randvoorwaarden vastgelegd dat 30% van het groen, binnen de voormalige recreatiebestemming, behouden moet blijven. Dit komt neer op minimaal 199 m² groen. In Figuur 9 is inzichtelijk gemaakt dat hieraan voldaan wordt.

Het te behouden groen bij de Kromme Rijn zal worden gehandhaafd. Deze oever zal worden ingericht als ecologische zone met (zo veel mogelijk) behoud van het bestaande aanzicht en reliëf. Om dat te borgen is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn benoemd. Deze is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen en aan een voorwaardelijke bepaling gekoppeld voor het gebruik van de woningen.

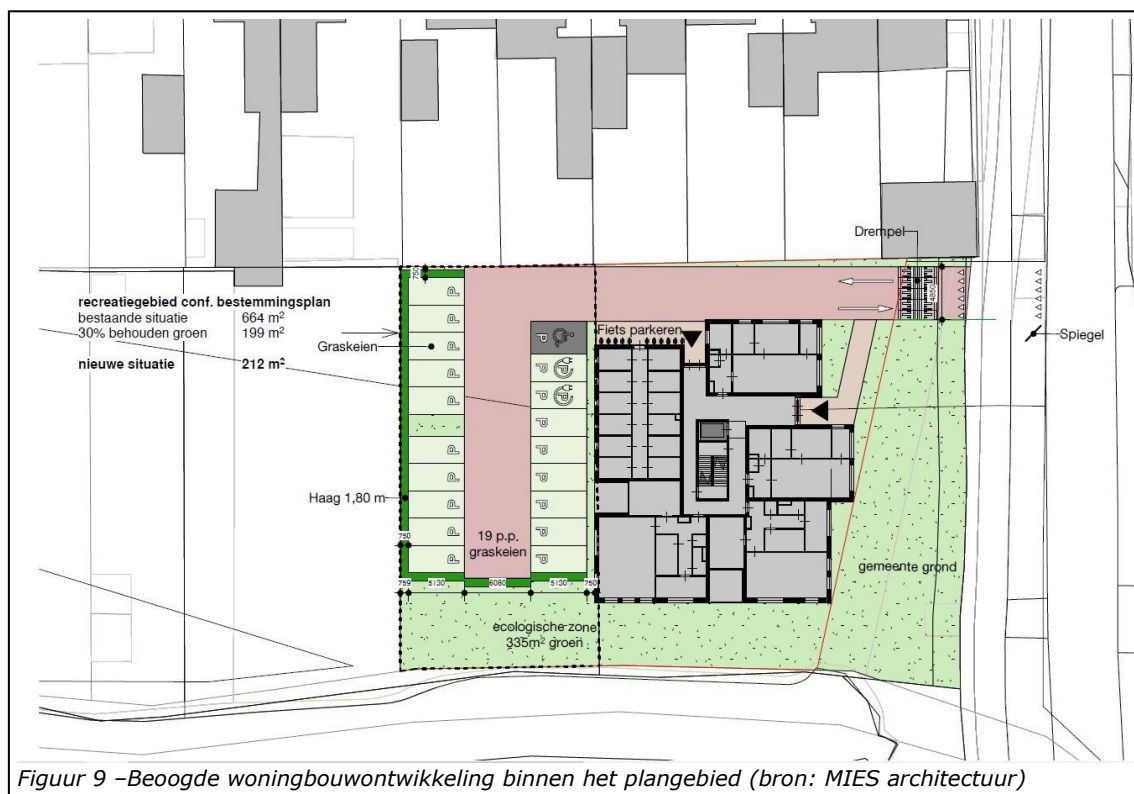
Onderdeel daarvan is om, gezien vanaf de Kromme Rijn, een groene uitstraling te behouden. Daarvoor wordt op de grens van het parkeerterrein een haag van 1,5 – 2 m. hoog geplaatst.



Figuur 8 – Inpassingsplan (mRO bv)

2.2.4 Bebouwing

Het plan gaat uit van 12 woningen, inclusief een parkeerterrein en een groene ruimte. In het plan dat momenteel voorligt is sprake van 4 appartementen in de (vrije)huursector, 4 appartementen in de midden categorie (boven liberalisatiegrens) en 4 appartementen in de sociale huur.



De omliggende bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen van 1 of 2 lagen met kap. Hier wordt bij aangesloten door het gebouw op te delen in volumes van 2 bouwlagen met een kapconstructie in diverse kaprichtingen. Zo ontstaat een 'alzijdig' gebouw met meerdere oriëntaties, dat in korrel en uitstaling aansluit op de omgeving.



Figuur 10 – Gevelimpressies woningbouw op het terrein Singel in Odijk (bron: MIES architectuur)



Figuur 11 – Gevelimpressies woningbouw op het terrein Singel in Odijk (bron: MIES architectuur)

2.2.5 Verkeer en parkeren

Het nieuwe woongebied zal voor het autoverkeer via de Singel worden ontsloten. Hiervoor zal een nieuwe in- en uitrit worden aangelegd. Vanaf deze in- en uitrit kan het parkeerterrein achter het nieuwe gebouw bereikt worden.

Het parkeerterrein biedt plaats aan 19 parkeerplaatsen. In paragraaf 3.5.7 wordt nader ingegaan op een toetsing aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

2.2.6 Beeldkwaliteit en welstand

Zoals ook aangegeven in paragraaf 2.2.1 van deze plantoelichting, is specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan¹ zal zelfstandig door de gemeenteraad worden vastgesteld. Voor de volledigheid is het als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Het heeft daarmee geen juridische werking in het kader van dit bestemmingsplan.

De inrichting van de woningbouwontwikkeling is ook al voorgelegd aan en besproken in de commissie van ruimtelijke kwaliteit van Bunnik (Mooisticht). In een eerste reactie van commissie Mooisticht (d.d. 1 oktober 2019) geeft zij aan zich te kunnen vinden in appartementen op deze locatie, maar het eerste ontwerp te prominent en zwaar vindt.

Als vervolg op de reactie van de commissie Mooisticht zijn de randvoorwaarden voor een gepaste woningbouwontwikkeling op dit plangebied aangeleverd. Deze randvoorwaarden zijn vastgesteld via een raadsbesluit op 15 oktober 2020.

Op 1 juli 2021 is een positief welstandsadvies² ontvangen van de commissie Mooisticht over het Beeldkwaliteitsplan en ontwerp voor de inrichting. De commissie gaf aan zich goed te kunnen vinden in het getoonde plan op hoofdlijnen en graag de details uitgewerkt zien worden ten tijde van de vergunningsfase.

¹ Mies architectuur & mRO b.v., 'Beeldkwaliteitsplan – Singel (ong)', juli 2020

² Mooisticht, principe welstandsadvies appartementen Singel ong. Odijk, 1 juli 2021

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

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

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

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

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

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

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

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Relatie met het plangebied

In het voorliggende woningbouwplan wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 12 nieuwe woningen in Odijk. Daarmee is sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Behoefte

Het voorliggende plan gaat uit van de bouw van een nieuw woningbouwcomplex op het voormalige volkstuinencomplex in Odijk. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 12 appartementen. 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 Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening. Hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio Utrecht hoog is en voorlopig ook hoog blijft. In de omgevingsvisie is sprake van een grote behoefte aan woningbouw, dat binnen het stedelijk gebied 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 (U16). Ook de U16 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 3.5.3). Ook uit deze woonvisie blijkt dat de verwachting bestaat dat de druk op de woningmarkt in Odijk hoog blijft en er vooral een extra druk op de (sociale) huurwoningmarkt is. Met het voorliggende plan, waarbij uitgegaan wordt van 4 woningen in de sociale huursector, 4 woningen in de middensector en 4 woningen in de vrije sector. Daarmee wordt invulling gegeven aan die ambitie.

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.

3.2.4 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht (OPU) vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

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

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

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

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

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Relatie met het plangebied

Dit geldt zonder meer voor de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen het 'stedelijk gebied' ligt. Daarbij is geen strijdigheid met de omgevingsvisie geconstateerd.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) vastgesteld. Ook deze is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in verschillende beleidsthema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.

Relatie met het plangebied

Voor het onderhavige plan raken de thema's 'Wonen', 'Water', 'Natuur', 'Cultuur en landschap' en 'Natuur' aan provinciale belangen.

Wonen

Voor het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Hierin worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

1. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
2. daarnaast in overig stedelijk gebied;
3. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructuurle corridors).

Aangezien de planlocatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan. Bovendien wordt voldaan aan het vastgestelde provinciale programma Wonen en werken, dat uitgaat van afspraken waarbij tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en - middensegment worden gebouwd. Hier wordt verder over uitgeweid in paragraaf 3.5.3. Tot slot wordt er in het plan rekening gehouden met gemaakte afspraken over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

Water

Het plangebied maakt deel uit van een gebied 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 aangeven 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.

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'Aardkundige waarden'. Als een locatie is aangewezen als 'aardkundige waarden' betekent dit dat de instructieregels uit artikel 7.10 van de IOV van toepassing zijn. Dit houdt in dat de aardkundige waarden in het plangebied beschreven moeten worden en aantasting beperkt moet worden. In paragraaf 4.10 wordt op dit aspect ingegaan.

Verder maakt de locatie ook deel uit van een zone dat is aangeduid als 'CHS-archeologische waardevolle zone'. Volgens artikel 1.13 van de IOV moet voor nieuwe bouwlocaties in een ruimtelijk plan aangeven worden hoe rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden vanuit Archeologische waarden. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Natuur

De locatie is aangewezen als aandachtsgebied stiltegebied. Hierbij is artikel 9.27 van de verordening van toepassing. Dit houdt in dat het toevoegen van geluidsbronnen in deze zone extra beoordelingsregels worden toegepast bij de toetsing van een vergunning of plan. Bij dat plan wordt geen geluidsbron toegevoegd, maar een geluidsgevoelig object, de extra regels zijn niet van toepassing voor dit plan.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de interim omgevingsverordening geconstateerd.

3.4 REGIONAAL BELEID

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en langetermijn visie en waterdoelen zijn vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts. Het waterbeheerprogramma bevat een document om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel bedragen aan de grote maatschappelijke opgaven. Die in vier thema's is vormgegeven:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leef- en werkomgeving;
- Waterbewust leven en genieten van water.

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te agenderen moet een gebiedsgericht en integraal besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd.

Sinds het werkingsgebied van het HDSR divers zijn er ook verschillende opgaves aanwezig. In de gebiedsuitwerking is onderscheid gemaakt tussen gebiedsbrede opgaves en opgaves die per deelgebied om uitwerking vragen.

Gebiedsbrede wateropgave

De afvoer van water gaat voor een groot deel van de regio via het Amsterdam-Rijnkanaal, waarin beperkt ruimte is om extremere buien op te vangen. Het is nodig het watersysteem te optimaliseren en de afhankelijkheid ervan te verkleinen door een meer waterrobuuste inrichting van steden en polders.

Gebiedsgerichte wateropgave 'Kromme Rijngebied en Utrechtse Heuvelrug'

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Kromme Rijngebied en Utrechtse Heuvelrug', het plangebied kent geen gebiedsgerichte wateropgave kent sinds het is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

In de zogenaamde 'waterparagraaf' (paragraaf 4.7) wordt hierop nader ingegaan.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 Collegeprogramma 2018-2022 'Bunnik bouwen voor elkaar'

Het collegeprogramma 2018-2022 'Bunnik bouwen voor elkaar' vormt de basis voor de collegeperiode van de gemeente Bunnik voor de periode 2018-2022. De beschreven doelen komen uit de Strategische Agenda en de Uitvoeringsstrategie. De thema's waar de komende jaren prioriteit aan wordt gegeven zijn:

- leefkwaliteit dorpen, centra en voorzieningen;
- knooppuntontwikkeling en mobiliteit;
- focus op sociale kracht; Bouwen binnen en buiten de dorpen;
- versterken Recreatieve kracht;
- duurzaamheid, energie en klimaat;
- openbare orde en veiligheid;

- democratische vernieuwing, communicatie en participatie;
- bestuur en organisatie.

De bouw van 1.000 tot 5.000 woningen binnen en buiten de kernen wordt gezien als middel om de leefbaarheid van onze gemeente te behouden en te vergroten. De doelen voor bouwen binnen de dorpen zijn:

- het aantrekkelijker maken van de dorpen;
- het creëren van meer draagvlak voor voorzieningen en winkels, door een groter aantal inwoners;
- het vergroten van de doorstroming via het binnendorpelijk bouwen.

Onderhavig plan betreft een inbreiding binnen de bestaande dorpsgrenzen van de kern Odijk, waarbij het groene karakter langs de oevers van de vm. Kromme Rijn en de Singel behouden blijft.

Tevens wordt met het straatbeeld langs de Singel de 'entree' van de dorpskern Odijk versterkt.

Het voorgenomen plan maakt nieuwe woningbouw mogelijk. Daarmee neemt het draagvlak voor voorzieningen en de leefbaarheid in de kern Odijk blijvend toe en worden de mogelijkheden voor doorstroming in de woningmarkt vergroot.

3.5.2 Strategische Agenda

Op 23 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Bunnik de Strategische Agenda van Bunnik vastgesteld. Dat is een agenda voor de lange termijn, waarin de strategische keuzes van de gemeente op weg naar een goede toekomst voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bezoekers zijn weergegeven.

De kern van de strategische agenda betreft drie strategische keuzes die richting geven aan Bunnikse kwaliteit:

- Regionaal denken, lokaal doen.
- Focus op de Bunnikse kwaliteit
Bunnik richt zich op wonen voor gezinnen, (internationale) kenniswerkers, tweeverdieners en ouderen die kiezen voor groen, rust en ruimte met basisvoorzieningen dichtbij. In een dorpse omgeving verwelkomen wij economische bedrijvigheid die past bij onze schaal, onze innovatieve samenleving, als spin-off van het Utrecht Science Park (life sciences, health en duurzaamheid).
- Ruimte voor talent
Bunnik is een gemeente met veel menselijk kapitaal. Wij geven initiatieven van onze inwoners en ondernemers de ruimte, zoeken verbindingen waar mogelijk, kiezen voor innovatieve oplossingen en verliezen daarbij de kwetsbare medebewoners niet uit het oog.

Vanuit deze strategische keuzes zijn de rode draden uit het gesprek met de samenleving vertaald in de 4 pijlers van Bunnikse kwaliteit. Per pijler zijn de kernwaarden van Bunnikse kwaliteit benoemd en worden keuzes gemaakt om die kernwaarden verder te kunnen versterken:

- Gelukkig Bunnik
Kernwaarden: menselijke maat; met en voor elkaar; goede voorzieningen; dorpse bebouwing; behoud van het open en groene buitengebied.
- Gezond Bunnik
Kernwaarden: vitaal functioneren in de samenleving voor jong en oud; naar

eigen wens en met eigen regie; op eigen kracht, en met ondersteuning en zorg indien nodig.

- Dynamisch Bunnik

Kernwaarden: Bunnikse kracht in de regio, gefaseerde groei, groen-gezond-slim, in verbinding met het Utrecht Science Park en met veel ruimte voor innovatie en duurzaamheid.

- Behendig Bunnik

Kernwaarden: open en flexibel, op slimme manier kwaliteiten en behoeften van gemeente, samenleving en regio verbinden.

3.5.3 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. 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 de gemeente 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 4 woningen in de sociale huursector, 4 woningen in de middeldure categorie en 4 woningen in de vrije sector, wordt hierop aangesloten. Immers, ten minste 30% van de woningen valt onder de sociale huursector.

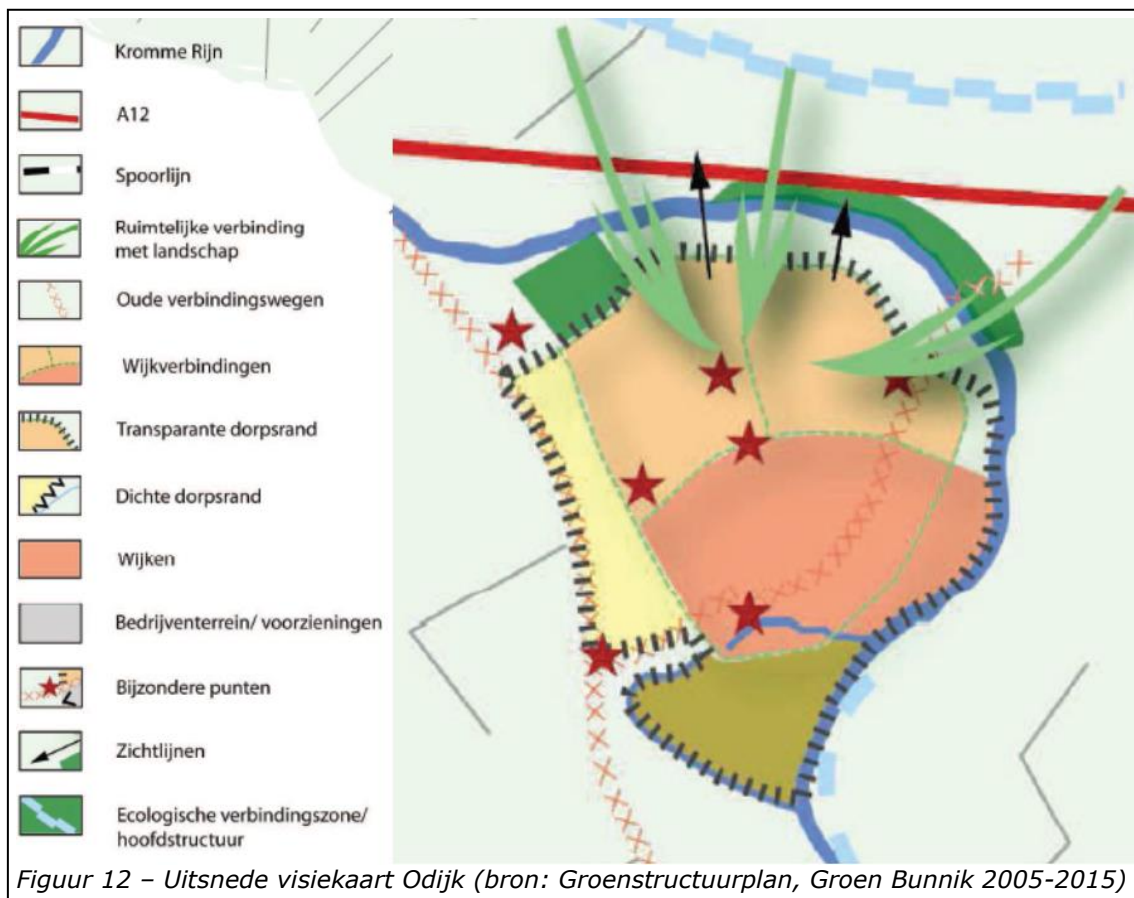
3.5.4 Groenstructuurplan: Groen Bunnik 2005-2015

Het Groenstructuurplan legt de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente vast en geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkelingen. De Kromme Rijn is bepalend voor de identiteit van de gemeente, immers 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 12 is dit voor Odijk inzichtelijk gemaakt.



3.5.5 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.

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 beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast een analyse en beschrijving van het plan (vanuit stedenbouw) is ook de gewenste beeldkwaliteit van de architectuur in woord en beeld beschreven.

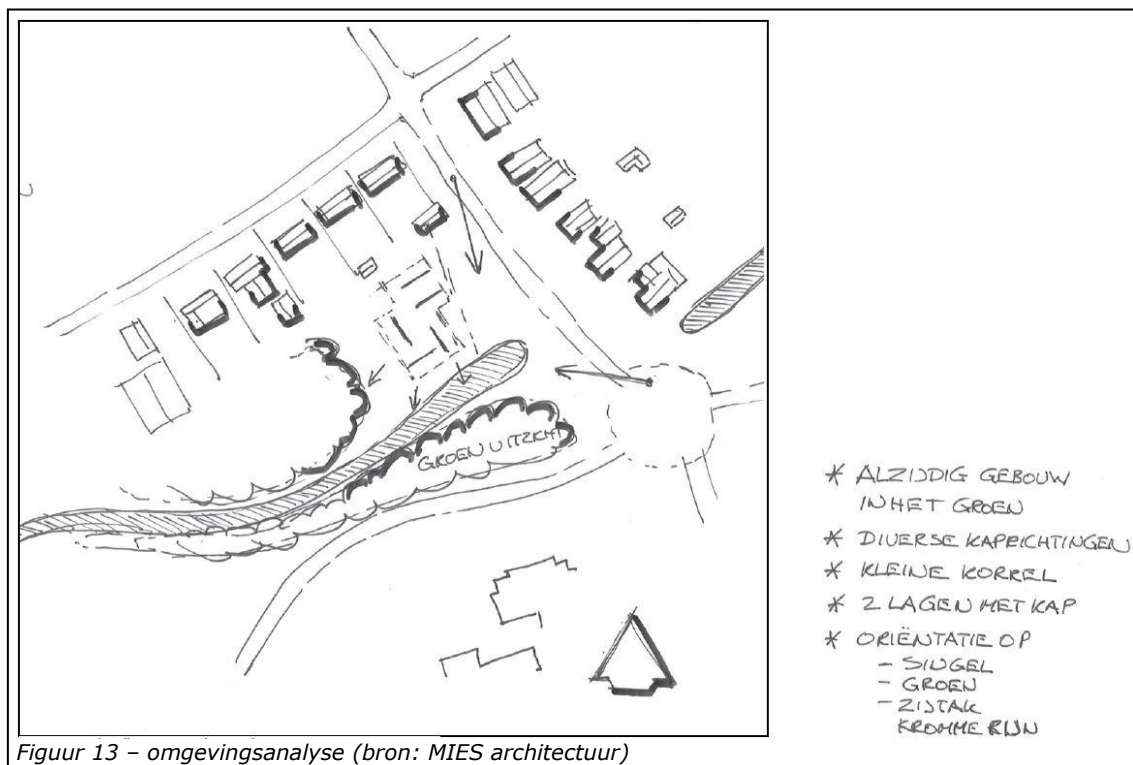
Het beeldkwaliteitsplan is in de volgende paragraaf 3.5.6 verder toegelicht.

3.5.6 Beeldkwaliteitsplan Singel, Odijk

Gezien de verschillende landschapsdrager die in relatie staan met het plangebied heeft de gemeente in haar randvoorwaarden als uitgangspunt gesteld dat een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en positief worden ontvangen door de commissie van ruimtelijke kwaliteit (Mooisticht) voor de planontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan het toetsingskader voor de ontwikkeling als het gaat om landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan zal in een separate procedure door de gemeenteraad worden vastgesteld waarmee dit document het toetsingskader vormt voor eisen van welstand. Voor de volledigheid is het als bijlage toegevoegd bij deze toelichting. De hoofdlijnen van het document, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, worden in deze paragraaf samengevat.

Omgevingsanalyse



Figuur 13 – omgevingsanalyse (bron: MIES architectuur)

Stedenbouw

Het plangebied ligt stedenbouwkundig gezien op een bijzondere locatie tussen de kern Odijk en de wijk Rijneland, aan een dode arm van de Kromme Rijn. Bij stedelijke uitbreidingen in het verleden, is de ontwikkeling van Odijk gekoppeld aan een nieuwe drager van de ruimtelijke structuur in de vorm van de Singel. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Singel. Nieuwbouw op de geplande locatie kan een belangrijke bijdrage vervullen aan de kwaliteit van De Singel als identiteitsdrager en de entree van de het centrumgebied (De Singel, De Meent) aan de zuidzijde versterken.

Een aantal locaties langs de Singel en de Kromme Rijn hebben een opvallende c.q. bijzondere functie en uitstraling. Ook het plangebied leent zich, gezien de locatie, voor een bijzonder gebouw.

Landschap

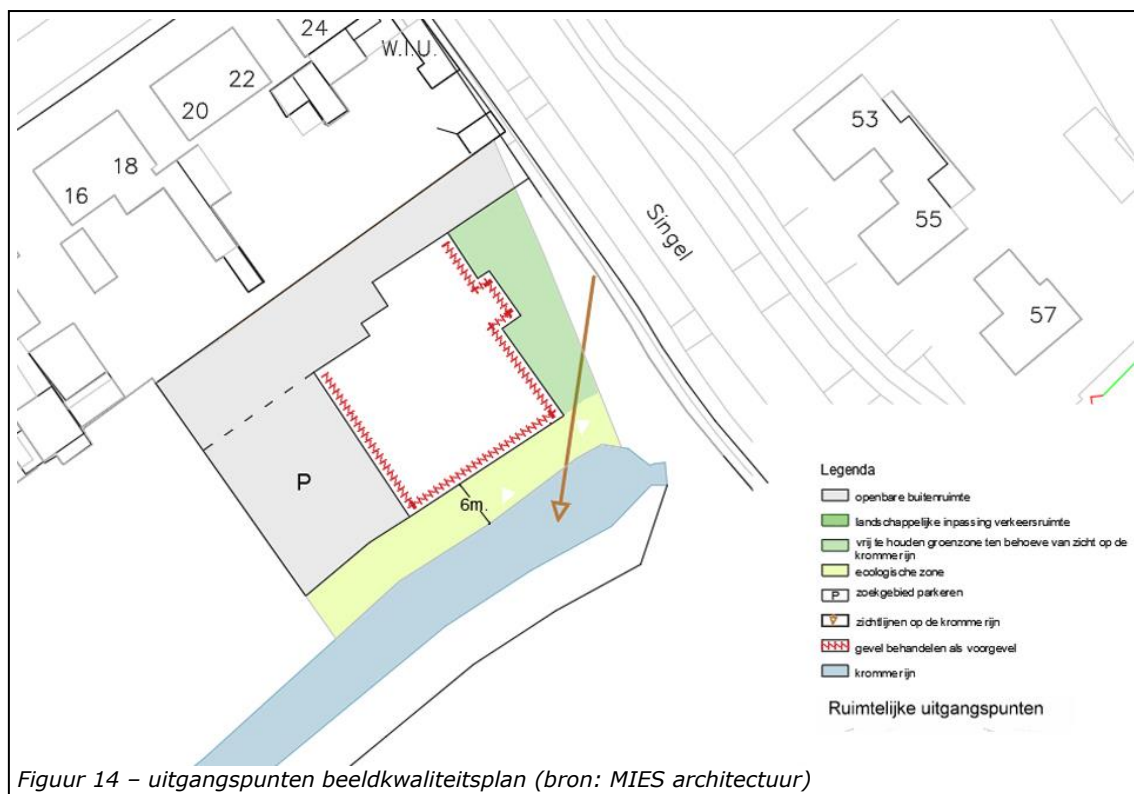
Het plangebied is momenteel bufferzone tussen verschillende wijken in de kern Odijk. Het heeft een groenfunctie met open zicht op de Kromme Rijn. Dit open zicht is in het geval van deze 'dode arm' uniek. In de invulling van deze locatie is het daarom van belang dit zicht en open ruimtelijk beeld op Kromme Rijn te handhaven en te versterken.

Cultuurhistorie waarden

De Kromme Rijn is historisch gezien altijd een belangrijke verbinding geweest met een vervoersfunctie tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede. De relatie tussen de (voormalige) Kromme Rijn en bebouwing in de kernen is daarbij met name belangrijk geweest.

Het plangebied leent zich goed om te zoeken naar bebouwing die aansluit bij deze typologie met een wat grotere korrelgrootte en als verbijzonderd element in de omgeving.

Uitgangspunten



Stedenbouw

De nieuwbouw op het plangebied draagt bij aan de Singel als identiteitsdrager. Verbijzondering vindt plaats door grotere korrelgrootte met een oriëntatie en situering van de voorgevel op de Singel en Kromme Rijn. Parkeren vindt plaats uit het zicht van de Singel.

Landschap

Een maximale zichtbaarheid op de Kromme Rijn moet behouden blijven. Rondom de bebouwing moet een open groene structuur gerealiseerd worden die vrij toegankelijk is voor voetgangers.

Het gebouw wordt als alzijdig gebouw in het landschap ontworpen. Het gebouw komt vrij aan de oevers te staan. Het parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast.

Minimaal een derde van de huidige recreatiebestemming van het betrokken perceel blijft groen en onverhard zie Figuur 9.

3.5.7 Parkeernormen gemeente Bunnik

Op 19 maart 2019 heeft de gemeente de 'Parkeernormen gemeente Bunnik' vastgesteld waarin per functie is aangegeven welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen in acht genomen moet worden. Daarbij is onderscheid gemaakt in parkeernormen voor 'Bunnik / Odijk', voor 'Werkhoven' en 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 gedefinieerd als het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke projecten en ontwikkelingen in de kernen Bunnik, Odijk, 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 2.2.5 is reeds op het parkeeraspect ingegaan en ook in paragraaf 4.12 wordt dit nader gemotiveerd.

3.5.8 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.

3.5.9 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.

3.5.10 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.

3.5.11 Regenwaterstructuurplan Bunnik

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

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

Infiltreren, bergen, afvoeren

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

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

Nieuwbouw

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

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

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

3.5.12 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 ingegaan op de bescherming van de archeologische waarden.

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 aspect wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorwegen en 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.

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.

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 N229, N410, Zeisterweg, Singel en Barbeellaan.

Hiervoor dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Doel is het bepalen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer 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.

In dit kader is door onderzoeksbureau Alcedo BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de gevels van de beoogde nieuwe woningen zijn berekend en gepresenteerd.

De rapportage³ van dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geluidbelastingen, vanwege de geluidsgezoneerde weg N229, inclusief correctie, 43db bedraagt. Aan de voorkeursgrenswaarde van het Wgh wordt voldaan.

Vanwege de 30 km/uur wegen bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 48 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. De geluidsbelasting vindt plaats vanwege de Singel en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB exclusief correctie conform de Wgh. Er is geen sprake van relevante cumulatie.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

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 1 weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m³)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM_{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 1 - 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.

³ Alcedo BV, 'Nieuwbouw appartementen Singel (ong) te Odijk, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', Rapport 21-08353.R01.V01, 21 juli 2021

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 PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

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 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van de bouw van maximaal 12 nieuwe woningen. Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		46
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 2 – Resultaten NIBM - tool

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

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van 16-18 µg/m³ in 2018 naar 10-12 µg/m³ in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) neemt naar verwachting af van 19-20 µg/m³ in 2018 naar 17-18 µg/m³ in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) neemt naar verwachting af van 12-12,5 µg/m³ in 2018 naar 10-10,5 µg/m³ in 2030.

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

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

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

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

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

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

In het kader van eerdere planontwikkeling voor woningbouw is uit de beantwoording⁴ van een raadvraag gebleken dat het niet voldoen aan de nieuwe

⁴ ODRU, *Consequenties aanscherping WHO advieswaarden voor luchtkwaliteit*
Schoudermantel 6 Bunnik, 11 november 2021

advieswaarden van de WHO, *niet* betekent dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er wordt immers voldaan aan het wettelijk kader (EU grenswaarden) en aan de oude advieswaarden van de WHO. Het toetsen aan de aangescherpte WHO waarden wordt door de ODRU als niet realistisch beschouwd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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 afstandsstep 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 3.

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 3 - 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 ruime afstand van rijks- of provinciale wegen. In de (directe) omgeving zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig. Het gebied wordt om die reden aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

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 bevinden zich geen bedrijfsfuncties. Op grotere afstand, ca. 200 m . ten noorden van het plangebied, bevindt zich aan een tankstation op een klein gemengd gebied aan de Singel. Een dergelijk benzineservicestation (zonder LPG) volgens categorie 2 (SBI-code 505) valt onder milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 30 meter in een rustig woongebied geldt. Het maatgevende aspect daarbij is geur en geluid.

Overigens kan worden gesteld dat er op kortere afstand van dit object reeds (meerdere) woonfuncties zijn gelegen.

Invloed plangebied op de omgeving

Binnen het plangebied wordt een nieuw woongebied met 12 woningen opgericht. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de (woon)omgeving. Tevens worden er geen bedrijven gehinderd door deze ontwikkeling

4.4.3 Conclusie

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

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

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

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

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

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

Beleidskader elektromagnetische straling

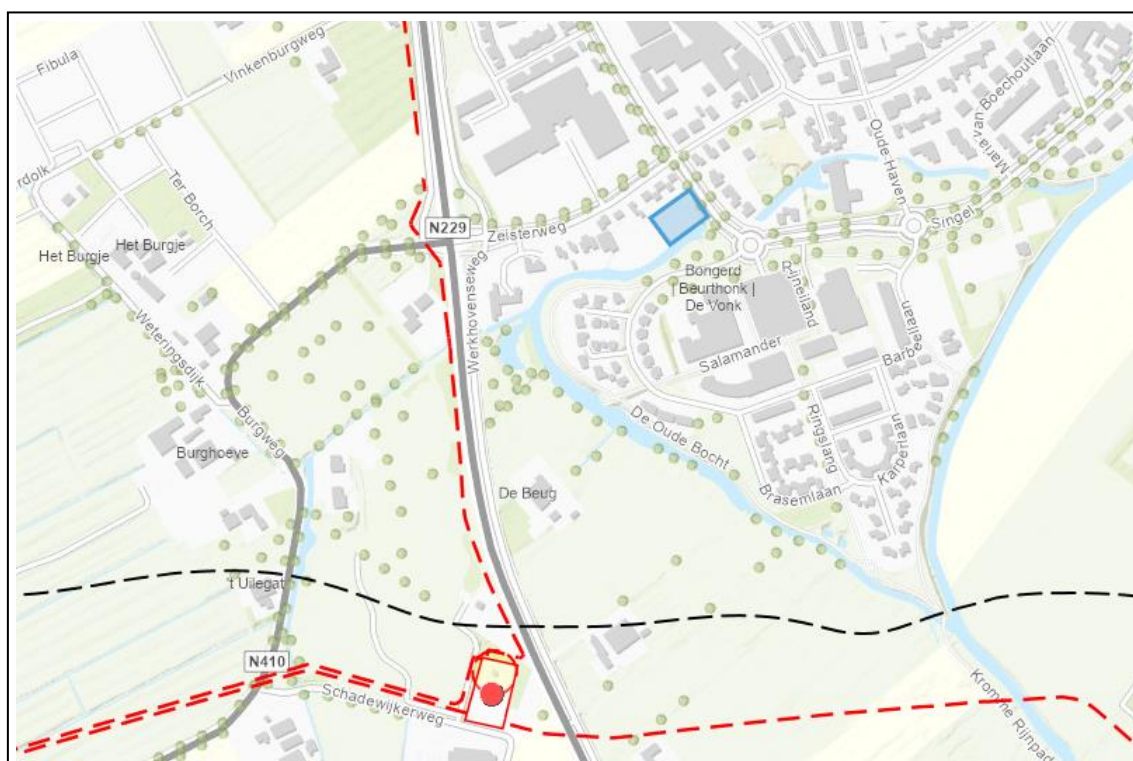
Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen extern veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema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

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

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

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is aan de hand van de risicokaart een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 15).



Figuur 15 – Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven een indicatie van de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Het gasontvangstation Odijk van Stedin aan de Schadewijkerweg 1, ten zuidwesten van het plangebied gelegen, heeft een gasdrukregel- en meetstation station voor aardgas. De contouren van het PR van 10^{-6} per jaar reiken maximaal 15 meter

buiten de inrichtingsgrens van het gasontvangststation Odijk. Er is geen sprake van een GR. Deze risicobron vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Binnen het plan zelf worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

Op een afstand van ruim 550 meter ten zuiden van het plangebied is een grote regionale aardgasleiding (A-510) aanwezig. Het betreft een hogedrukaardgasleiding met een diameter van 35,98 inch en een werkdruk van 66,2 bar. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour (belemmeringsstrook) en het invloedsgebied (450 meter) voor het GR van deze leiding. Daarmee vormt deze leiding geen belemmering voor het bouwplan.

Langs de westelijke zijde van de provinciale weg N229 ligt een regionale aardgasleiding (W-506-01). Het betreft een hogedrukaardgasleiding met een diameter van 12,76 inch en een werkdruk van 40 bar. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour (belemmeringsstrook) en het invloedsgebied (140 meter) voor het GR van deze leiding. Daarmee vormt deze leiding geen belemmering voor het bouwplan.

Transportroutes

Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 1100 meter ligt de A12. Over de A12 worden verschillende stoffen over getransporteerd, waaronder toxische vloeistoffen die in de stofcategorie LT2 vallen. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt daarmee 880 meter. Het plangebied ligt buiten dit invloedsgebied vormt daarmee geen belemmering voor het planontwikkeling.

Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 220 meter ligt N229. Deze route is door de gemeente Bunnik aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen van GF3 (stofcategorie). Het invloedsgebied van de weg bedraagt daarmee 355 meter. Het plangebied ligt op 220 meter van de weg. Het invloedsgebied vormt een belemmering voor het bouwplan. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de N229 is een beperkte groepsrisicoverantwoordelijkheid noodzakelijk.

Beperkte verantwoording groepsrisico (N229)

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de N229 ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt voor de verantwoording van het groepsrisico alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zullen de hulpdiensten zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met gevaarlijke stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron van de calamiteit. De hulpdiensten richten zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt

gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat de in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Het voorliggende woningbouwplan kent geen combinatie van zorg en wonen, dus gaat het hier om 'zelfstandige bewoning' waarvoor geldt dat de mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen.

Daarnaast is hiervoor van belang dat er vanuit het plangebied in oostelijke richting, dus van de bron af, kan worden gevlucht. Het appartementencomplex geeft hier invulling aan, door het behouden van twee uitgangen van het interne trappenhuis aan de noord- en oostzijde van het gebouw.

Beperkte verantwoording groepsrisico (Bouwbesluit)

Naast de bestrijdbaarheid in het kader van de N229 moet het bouwplan ook voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en specifiek aan afdeling 6.7 en 6.8. In deze afdelingen worden eisen gesteld aan de bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen) in de omgeving van bouwwerken. In dit kader wordt in voorliggend bestemmingsplan geen inrichting mogelijk gemaakt die op voorhand de bestrijdbaarheid van een calamiteit in de weg staat.

Het terrein is vanaf de Singel toegankelijk. De Singel is een doorgaande en goed bereikbare verbinding die verschillende delen van Odijk verbindt. Vanaf de Singel en de inrit is het complex goed bereikbaar aan zowel de voor- en achterzijde.

Bewoners kunnen via het openbare terrein aan de zijde van de Singel én de inrit op de Singel het terrein verlaten en zich in veiligheid brengen. Vanaf de Singel kunnen zij zich zowel in noordelijke als zuidelijke richting verspreiden.

Op en rondom het terrein zijn voldoende plekken waar bluswatervoorzieningen kunnen worden aangebracht, in zowel openbaar gebied als op het perceel zelf.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat de (technische) toets aan het bouwbesluit ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning plaats vindt.

Elektromagnetische straling

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

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

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 stonden er op het plangebied een aantal volkstuinen. In dit kader is door PJ milieu bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de bodemverontreiniging op de gronden het plangebied bestudeerd en gepresenteerd. In eerste instantie is daarbij het perceel onderzocht waarop de nieuwbouw is voorzien, daarna is ook de strook in gemeentelijk eigendom aan de Singel onderzocht. De rapportages van beide onderzoeken^{5 6} zijn als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten verkennend en aanvullend bodemonderzoek

In het onderzoek is specifiek aandacht besteed aan:

- De mogelijke aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen als gevolg van eerder gebruik.
- Een globale inspectie naar asbest verricht.
- In verband met de afvoer van grond is de bovengrond aanvullend geanalyseerd op PFAS.

Vooronderzoek

De locatie is in gebruik geweest als boomgaard, waarbij de bovengrond (0,0 – 0,3 m-mv) verdacht is ten aanzien van OCB's. De veldonderzoeken zijn daarom conform de NEN 5740 (strategie voor verdachte locaties) onderzocht.

Veldonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' formeel standhoudt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond, echter zijn er verontreinigingen in de vorm van OCB's aangetoond boven de achtergrondwaarde.

Eveneens is de locatie op basis van de aangetroffen bijmengingen (sporen baksteen) en het vooronderzoek onverdacht ten aanzien van asbesthoudende materialen.

Aanbevelingen

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het de herinrichting van de locatie en de grondroerende werkzaamheden. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek (incl. asbest in grond) te adviseren.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

⁵ PJ milieu bv, 'verkennend bodemonderzoek nieuwbouw 15 appartementen Singel Odijk', 20039301A, 8 juli 2020

⁶ PJ Milieu bv, verkennend bodemonderzoek Singel (tegenover nr. 53) Odijk', 20039302A, 11 april 2022

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

- Omgevingsvisie Provincie Utrecht;
- Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.
- Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 – 2021.

Regionaal / HDSR

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

Lokaal

- Regenwaterstructuurplan Bunnik 2018.

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

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

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een projectgebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltreerd. Bovendien dient een toename in verhard oppervlak groter dan 500m² 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. 1.600 m² en ligt in de bebouwde kom van Odijk, in een stedelijke omgeving.

Binnen het plangebied was tot 4 jaar terug een volkstuintencomplex met een lichte verharding (kasopbouw) van circa 30 m².

Het plangebied is overwegend onverhard en als moestuinten gebruikt.

Grondwaterbescherming

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

Overstroombaar gebied

Het plangebied ligt binnendijs, heeft een relatief beperkte omvang en betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. De beoogde woningen en appartementen betreffen geen kwetsbare en vitale objecten en kunnen ook niet als 'woonwijk' getypeerd worden. Om die reden zijn specifieke bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's niet noodzakelijk.

Oppervlaktewater en waterkeringen

Nabij het plangebied is een primair oppervlaktewater aanwezig. Het gaat om de oude watergang van de Kromme Rijn (Watergang - LE006662). Deze watergang wordt gehandhaafd in de doorstroming, toegang onderhoudswerkzaamheden en voorkomen wateroverlast. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Aan de overzijde van de watergang is een te beschermen natuurvriendelijke oever. Deze wordt niet aangetast of gehinderd door de ontwikkeling van het plangebied.

Kaderrichtlijn water (KRW)

De watergang behoort tot een watergang met ecologische doelstelling KRW. Het gaat om een watertype RMB Riviertje, met een KRW – Code R06. De status is 'sterk veranderd'. Voor deze status moeten de ecologische doelen moeten hiervoor regionaal afgeleid worden. Hier geven provincie en waterschap geen verdere invulling aan in beleidsstukken.

Bodem en geohydrologie

Op grond van informatie uit het bodemonderzoek valt op te maken dat de bodem binnen het plangebied vanaf het maaiveld tot een diepte van 1,5 m-mv hoofdzakelijk uit klei, zwak zandig bestaat. Vanaf een diepte van ca. 1,5 m-mv zand voor.

De grondwaterstand bevond zich tijdens het onderzoek op een diepte 1,0, m-mv.

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 Singel neemt de verharding in het gebied toe. Zoals reeds aangegeven is het terrein in totaal ca. 1.600 m² groot, Op grond van de Keur van het HDSR is watercompensatie nodig, aangezien de toename van het verharde oppervlak groter is dan 500 m² voor een project binnen stedelijk gebied.

In overleg met de gemeente en het HDSR is door adviesbureau TAUW een watertoets opgesteld, waarin de compensatie-opgave is bepaald en uitgewerkt in de vorm van een voorstel. Daarin is gekozen om te voorzien in berging in de vorm van een wadi die op de strook aan de voorzijde langs de Singel, in combinatie met een greppel langs de oever aan de zuidzijde. Een en ander is nader uitgewerkt in de watertoets⁷ in bijlage 7 bij deze toelichting. Volledigheidshalve wordt verwezen naar deze bijlage.

Conform de wensen van het waterschap dient te worden voorzien in een compensatie van (ten minste) 70 mm. Er is een ontwerp opgesteld waarin aan deze eis kan worden voldaan. In het oostelijke deel van het plangebied (op gemeentelijke grond) wordt een wadi gerealiseerd die over loopt in een greppel in west-oostelijke richting in het zuiden van het plangebied. De greppel dient als berging dat hemelwater van de westelijk gelegen parkeerplaats opvangt.

Er is gekozen voor een greppel in het zuiden van het plangebied om het huidige aanzicht van de oever langs de Kromme Rijn te behouden.

In totaal bedraagt de capaciteit van het ontwerp voor de waterberging 84,9 m³ (bij een oppervlak van 349 m²). Hiermee wordt voldaan aan de gewenste bergingsopgave van 75,8 m³ bij een 70 mm bui. Door het bergingsoverschot van 9 m³ is er ruimte om de dimensies van de hemelwatervoorziening aan te passen bij de verdere uitwerking van het ontwerp.

⁷ TAUW, Watertoets ontwikkeling appartementen Singel, Odijk, 31 mei 2022



Figuur 16 - Overzicht hemelwatervoorziening. Licht groen: bodem, donkergroen is talud. (bron: rapportage Tauw)

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.

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.

4.7.4 Conclusie

Met inachtneming van de bevindingen van de watertoets zijn er geen beperkingen vanuit het aspect water voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

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 Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht 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

Voor het aspect ecologie is een Quickscan natuurtoets⁸ opgesteld door Buro ontwerp & omgeving. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten uit de rapportage benoemd. De rapportage is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

⁸ Quickscan natuurtoets Herontwikkeling Singel 35 Odijk, Buro Ontwerp & Omgeving, 14-07-2020 (3285.01)

Soortenbescherming

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten geconstateerd. Wel kunnen er algemene zoogdieren en amfibieën voorkomen zoals egels, bruine kikkers en gewone padden. Hierbij moet gelet worden op de algemene zorgplicht (Wnb artikel 1.11). Daarnaast kunnen er ook algemene vogelsoorten tot broeden komen in het projectgebied. Alle in het wild levende vogelsoorten mogen niet opzettelijk gestoord, gevangen of gedood worden volgens de Vogelrichtlijn (Wnb artikel 3.1). Hiervoor wordt aangeraden de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen uit te voeren.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Rijntakken en Koland & Overlangbroek, welke op respectievelijk 11,5 kilometer afstand van het projectgebied liggen. Negatieve effecten op deze gebieden worden vanwege de aard van de ingreep en de afstand tussen het projectgebied en de Natura 2000-gebieden niet verwacht.

Daarnaast ligt het projectgebied op een afstand van circa 380 meter van gebieden die behoren tot Natuur-netwerk Nederland. Gezien de afstand tot het projectgebied, zullen de kernkwaliteiten en ontwikkelingen van het NNN niet worden aangetast.

Houtopstanden

De drie bomen in het projectgebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te kappen bomen bevinden zich binnen de bebouwde kom, waardoor er geen sprake is van overtreding Wnb. Daarnaast zijn ze niet vermeld in de waardevolle en monumentale bomenlijst Odijk.

Stikstofdepositie

In de Wet en het Besluit natuurbescherming (Wnb en Bnb) is sinds 1 juli 2021 een partiele vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht opgenomen voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van het bouwen en slopen van bouwwerken en het aanleggen, veranderen of verwijderen van werken, inclusief daarmee samenhangende vervoersbewegingen. Deze vrijstelling betekent dat voor bestemmingsplannen die bouwactiviteiten en/of de aanleg of wijziging van werken mogelijk maken, zoals het onderhavige plan dat woningbouw mogelijk maakt, de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de aanlegfase niet in beschouwing hoeven te worden genomen.

Middels een AERIUS-calculatie is onderzocht of er sprake is van eventuele stikstofdepositie op het naastgelegen natura 2000 gebied. Daarbij gebruiksfase conform dit bestemmingsplan in kaart gebracht. De rekenresultaten en de stikstofnotitie⁹ zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie door de ontwikkeling niet groter is dan 0,00 mol per hectare per jaar. Verder is sprake van een zeer ruime afstand tot Natura 2000-gebieden dat negatieve effecten door andere factoren dan stikstof eveneens zijn uit te sluiten. Het onderwerp Natura 2000 vormt daarom geen belemmering voor de voorgenen ontwikkeling.

⁹ Stikstofdepositieonderzoek Singel (ong) Odijk, mRO b.v., 28-01-2022.

Aanvullend onderzoek

Er is geen nader onderzoek nodig en de werkzaamheden kunnen zonder vergunning van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd.

4.8.3 Conclusie

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

Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

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.

Provinciaal beleid

Vanuit de provinciale omgevingsvisie en verordening is het plangebied aangeduid als CHS – Archeologische waarden. Bij deze aanduiding geldt een regeling voor het verder beschermen van Archeologisch waarden in de provincie. Volgens de regeling

is een onderzoeksplicht noodzakelijk bij ingrepen vanaf een bepaalde omvang en verstoringsdiepte:

1. Gebied of terrein met van 'CHS – Archeologische waarden'

Er geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen boven de 100 m². Van deze onderzoeksplicht kan worden afgeweken door middel van een motivering. De provinciale aanduiding is een generieke aanduiding op basis van Limes zoals opgenomen in het Barro. In het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' is een vertaling van de 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' verwerkt. Dit geeft een gebiedspecifiek beeld van de te verwachten archeologische waarden. Gezien de omvang van het plangebied en de specifieke locatie wordt afgeweken van provinciaal beleid, naar het gemeentelijk beleid.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.5.11 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.

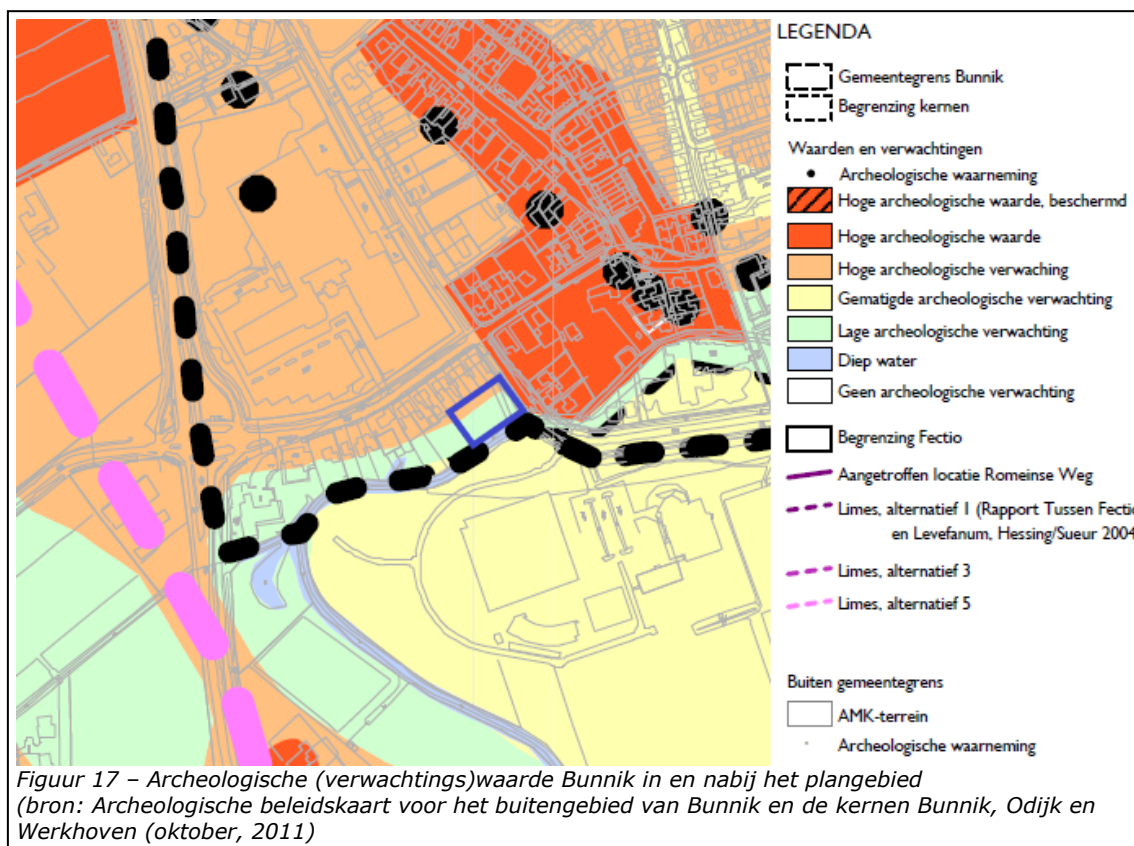
5. Gebied zonder of terrein met 'lage archeologische verwachting'

Een nadere beschermingsregeling is niet nodig.

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het raadplegen van de 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' geeft inzicht in het geldende archeologisch beschermingsregime. In figuur 17 is een uitsnede opgenomen.

Hieruit blijkt dat het plangebied gedeeltelijk is aangewezen als een gebied van 'Hoge archeologische verwachting' en 'Lage archeologische verwachting'.



Het bovengenoemde archeologisch beschermingsregime is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' en de lage verwachtingswaarde tot een gehele vrijstelling 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 0,5 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
2. bebouwing / grondwerkzaamheden waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

Archeologisch onderzoek

Door bureau Transect is in eerste instantie een archeologische bureauonderzoek en later een inventariserend veldonderzoek verricht. De (gecombineerde) onderzoeksrapportage¹⁰ is in bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd. De resultaten zijn verkort weergegeven.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied een middelhoge verwachting geldt op archeologische resten uit de periode Late IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen. Voor wat betreft de Nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting. Er is geen historische bebouwing aanwezig aan het begin van de 19^e eeuw, waardoor hier de verwachting op oudere bebouwing (uit de perioden daarvoor) in het plangebied eveneens laag is.

¹⁰ Transect, Odijk, Singel Gemeente Bunnik (UT) Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, 31 mei 2022

In het veldonderzoek is op basis van proefboringen vastgesteld dat in het plangebied restgeulafzettingen van de Kromme Rijn aanwezig zijn. Er is gesteld dat het plangebied altijd nat en drassig is geweest en historisch gezien niet geschikt voor bewoning. Het plangebied heeft zodoende een lage archeologische verwachting, vanwaar er in het kader van de nieuwbouwplannen geen aanvullende maatregelen worden geadviseerd.

Het bevoegd gezag heeft deze conclusies bevestigd en geoordeeld dat het plangebied vrij kan worden gegeven voor archeologische verwachtingen.

Volledigheidshalve wordt gemeld dat er altijd een risico bestaat op de aanwezigheid van water-gerelateerde resten, in de vorm van beschoeiingen, scheepswrakken en visfinken. Deze zouden tijdens de graafwerkzaamheden aan het licht kunnen komen, zeker wanneer in het gebied diepreikende graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Mochten dergelijke resten worden aangetroffen, moeten deze resten op grond van de Erfgoedwet 2016 artikel 5.10 en 5.11 op het moment van vondst verplicht worden gemeld. Dit kan bij de gemeente Bunnik of rechtstreeks bij het RCE.

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

Provinciaal beleid

Vanuit de provinciale omgevingsvisie en verordening is een deel van het plangebied aangeduid als landschap - Aardkundige waarden. Bij deze aanduiding geldt de instructieregel artikel 7.10 voor het beschermen van aardkundige waarden. De regel luidt als volgt:

Artikel 7.10 Instructieregel aardkundige waarden

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aardkundige waarden bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied aangewezen aardkundige waarden.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige aardkundige waarden, de daaraan toe te kennen waardering, het door de gemeente te voeren beleid voor aardkundige waarden en de wijze waarop rekening wordt gehouden met de aardkundige waarden in het plan.

Gezien het feit dat er geen gemeentelijk beleid en regeling is opgesteld voor aardkundige waarden, is een motivering en toepassing van regels ter bescherming van aardkundige waarden niet aan de orde.

Gemeentelijk beleid

Het plangebied heeft geen status als beschermd stads- of dorpsgezicht. Er is geen monument aanwezig binnen het plangebied.

De Singel is een belangrijke verbindingsweg binnen de kern Odijk. In ruimtelijke zin heeft dit zich vertaald in bebouwing langs deze route. Omdat aan de Singel in de loop der tijd diverse nieuwe woningen zijn opgericht is wel een grote diversiteit aan architectuurstijlen aanwezig.

In het voorliggende plan in het beeldkwaliteitsplan met de bebouwingsstructuur van de Singel rekening gehouden door het wooncomplex op de weg te oriënteren. Door te kiezen voor een bijzondere kapconstructie met afwisselende kaprichtingen, wordt een verbijzonderde bebouwing aan de Singel gecreëerd.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 DUURZAAMHEID

4.11.1 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 BENG-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 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.

4.11.2 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;
- Het bouwplan dat voldoet aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG);
- Het bouwplan voorziet in aardgasvrije bebouwing;

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.

4.11.3 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.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

4.12.1 Beleid en regelgeving

Op 19 maart 2019 heeft de gemeente de 'Parkeernormen gemeente Bunnik', vastgesteld, waarin per functie is aangegeven welke parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen in acht genomen moet worden. Het doel van de nota is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke projecten. Hierdoor kan in de toekomst worden voorzien in de parkeerbehoefte waarbij tevens de bereikbaarheid en leefbaarheid worden gewaarborgd. Daarbij is onderscheid gemaakt in parkeernormen voor 'Bunnik / Odijk', voor 'Werkhoven' en voor gebieden 'buiten de bebouwde kom'. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381).

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.

4.12.2 Verkeer en parkeren in relatie tot het plangebied

Verkeer

Het toevoegen van 12 appartementen leidt tot een maximale toename van 68 voertuigbewegingen per etmaal in het verkeersbeeld van de omliggende wegen. Als onderdeel van het akoestisch onderzoek zijn verkeersgegevens gedeeld afkomstig van de ODRU en Provincie Utrecht. Deze gegevens zijn in een verkeersmodel berekend op het jaar 2031.

Er is daarbij rekening gehouden met een autonome groei van 1% op de Singel. Gezien het beoogde jaar 2031 wordt de verkeersbewegingen van de nieuwe woningen een autonome groei van 1% per jaar toegepast. Met het jaar van realisatie van het plan liggende in 2023. In 2031 zal door het plan het verkeersbeeld in 2031 een toename kennen van 74 voertuigbewegingen per etmaal bedragen.

Singel

Er is vastgesteld dat de verkeersbewegingen per etmaal op de Singel ligt tussen de minimaal 1.290 tot maximaal 2.567 voertuigbewegingen per etmaal ligt.

Dit is procentuele toename van 2,9% - 5,7% in voertuigbeweging op de Singel. De Singel is een 30km/h weg. Het ontsluiten van het plangebied op de Singel zorgt niet voor een significante toename in verkeersbewegingen, welke tot onacceptabel verkeersbeeld leidt.

Zeisterweg

Ter hoogte van de Zeistweg is het aantal verkeersbewegingen per etmaal vastgelegd tussen minimaal 2.768 tot maximaal 5.013 bewegingen. Ter hoogte van de Zeistweg vindt als gevolg van het beoogde plan een toename van 1.5% - 2.7%. De Zeisterweg is een 30km/h weg ter hoogte van de kruising met de Singel. De toename op de Zeisterweg zorgt niet voor een significante toename in verkeersbewegingen, welke tot onacceptabel verkeersbeeld leidt.

Veiligheid Ontsluiting

Het plangebied wordt in oostelijke richting ontsloten, middels een nieuwe in- en uitrit op de Singel. Via deze ontsluiting wordt het appartementencomplex ontsloten. Het wegprofiel van de Singel bestaat uit een voetpad - fietspad (twee rijrichtingen) – middenberm – rijbaan (tweerijrichtingen) – middenberm – fietspad (één rijrichting) – voetpad. De inrit doorkruist daarbij het voetpad, fietspad (twee rijrichtingen) en middenberm om de rijbaan tot kunnen bereiken.

Het zichtveld vanaf de inrit op de Singel geeft goed overzicht op verkeer afkomstig uit het zuiden. Bestuurders wordt voldoende zicht gewaarborgd om mogelijke verkeersconflicten te voorkomen.

Het zichtveld op verkeer afkomstig uit het noorden wordt volledig onttrokken door de schuur welke aanwezig is op het achtererf van Zeisterweg 26. Bestuurders krijgen niet voldoende zicht om mogelijke verkeersconflicten te voorkomen. Met name met kwetsbare verkeersdeelnemers als fietser en voetgangers op de Singel.

Ruimtelijke aanpassing

Om verkeersconflicten te voorkomen moeten ruimtelijke aanpassing plaatsvinden. Deze hebben het doel om de zichtbaarheid, signalering en snelheid te verbeteren om verkeersdeelnemers meer tijd te geven om mogelijke conflicten waar te nemen en veilig op te lossen.

De zichtbaarheid richting het noorden wordt verbeterd door het plaatsen van een verkeerspiegel. Deze verkeerspiegel gunt een zichtlijn tussen de inrit en het voetpad, fietspad en motorverkeer uit noordelijke richting. Daarmee kunnen verkeersdeelnemers anticiperen op mogelijke verkeersconflicten.

De signalering dient verkeersdeelnemers te waarschuwen op mogelijke conflicten en het gewenste verkeersgedrag bij conflicten. Dit kan middels wegmarkeringen, bebording en weginrichtingen plaatsvinden. Het plaatsen van voorrangsdriehoeken op de inritweg voor het eerste kruisingspunt (voet- en fietspad) en het tweede kruisingspunt (rijbaan) signaleert dat verkeer uit de inrit voorrang dient te verlenen aan alle verkeersdeelnemers bij kruisingspunten. Een drempelconstructie met een plateau ter hoogte van het voet- en fietspad dient tevens te signaleren dat autoverkeer uit het plangebied het gebruiksgebied van fietsers en voetgangers doorkruist. Bebording dient te signaleren dat fietsers uit twee richtingen te verwachten zijn en deze deelnemers voorrang dienen te krijgen.

De snelheid rondom conflicten is niet alleen bepalend voor schade en letsel, maar ook voor het bieden van reactietijd en bedenktijd. Het treffen van snelheidsbeperkende maatregelen vormt naast het instellen van maximale snelheid een pallet aan mogelijkheden om verkeersveiligheid te verbeteren. De snelheid op de Singel is 30km/h deze snelheid is voor een doorgaande route, geen woonerf zijnde niet verder terug te dringen. Daarnaast vormt het conflict tussen motorverkeer niet de grootste risico bij deze casus. Voor een inrit is een snelheid

van 15km/h te verwachten. Sinds het geen openbare weg bedraagt is het aanpassen van de inrichten van de inrit de beste werkwijze op snelheid terug te dringen. Het profiel van de inrit kent een smal profiel van 4,85meter welke voldoende ruimte biedt voor personenauto's om elkaar te passeren, maar snelheid daarbij dienen beide deelnemers hun snelheid te beperken. Het inrichten van een de voorgenoemde verkeersdrempel moet snelheden van autoverkeer significant terugdringen afkomstig uit de Singel en de inrit.

Met deze wijzigingen wordt een verkeersveilige ontsluiting van het plangebied bereikt.

Parkeren motorvoertuigen

In de parkeernota zijn voor diverse woningtypen parkeernormen aangegeven. Zo dient bij kleine sociale huurwoningen tot 65 m² rekening gehouden te worden met 1,0 parkeerplaatsen per woning en bij middelcategorie huurwoningen vanaf 65 m² met 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor dure huurappartementen wordt een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid is in de normering rekening gehouden met een aandeel voor bezoekers.

Op basis van het type woningen dat momenteel in het voorliggende woningbouwplan wordt voorgestaan, dient rekening gehouden te worden met in totaal 18 parkeerplaatsen. In bijgaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt:

Functie	Aantal	Norm (pp per woning)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Kleine sociale huurwoning (40- 65 m ²)	4	1,0 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	4,0 (waarvan 1,2 voor bezoekers)
huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur > 65 m ²)	4	1,6 (0,3 toegankelijk voor bezoekers)	6,4 (waarvan 1,2 voor bezoekers)
koop, appartement, duur	4	1,7 (0,3 toegankelijk, voor bezoekers)	6,8 (waarvan 1,2 voor bezoekers)
Totaal			17,2 (18)

Tabel 4 - Parkeerbehoefte

Voorliggende ontwikkeling maakt op het perceel, op eigen terrein, in totaal 19 parkeerplaatsen mogelijk. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke norm.

Parkeren fietsen

Naast beleid voor het parkeren van auto's, is in de Nota Parkeernormen van de gemeente Bunnik ook beleid voor fietsparkeren opgenomen. Uitgangspunt van dit beleid is dat bij nieuwe ontwikkelingen (ook) voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor fietsen, waarbij voor het bepalen van de parkeerbehoefte de actuele CROW-kencijfers kunnen worden gehanteerd.

In aansluiting op de Nota parkeernormen is de parkeerbehoefte voor fietsen bepaald aan de hand van de actuele kencijfers uit de 'Leidraad fietsparkeren' van de CROW. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De 12 appartementen vallen onder de categorie 'appartement (met fietsenberging)', waarvoor een kencijfer van 0,75 parkeerplaats per kamer (met een minimum van 2 plekken per woning) van toepassing is.
- De 8 appartementen omvatten elk 2 kamers en hebben elk, een met de fiets bereikbare, eigen berging op de begane grond. De oppervlakte per berging bedraagt minimaal 6 m².
- De 4 appartementen omvatten elk 1 kamer en hebben elk, een met de fiets bereikbare, eigen berging op de begane grond. De oppervlakte per berging bedraagt minimaal 6 m².
- De hiervoor genoemde kencijfers betreffen de fietsparkeerplaatsen voor bewoners. In de openbare ruimte wordt daarnaast rekening gehouden met 0,5-1 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Omdat het fietsgebruik in de gemeente Bunnik op basis van cijfers van het Fietsberaad als 'gemiddeld' is te typeren, wordt voor bezoekers een kencijfer van 0,75 parkeerplaats per woning gehanteerd.
- De capaciteit van een berging c.q. fietsenshuur bedraagt 2 of 3 fietsen, uitgaande van een minimale oppervlakte van respectievelijk 4,1 en 5,8 m².

Op basis van het voorgaande is de volgende parkeerbehoefte voor fietsen berekend:

- Voor de bewoners van de appartementen zijn per woning 2 plaatsen nodig, in deze behoefte kan worden voorzien in de eigen berging.
- Voor de bezoekers van de appartementen zijn in de openbare ruimte (12 x 0,75=) 9 parkeerplaatsen nodig.

Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte voor de fietsen van bewoners wordt voorzien. Voor bezoekers is in de openbare ruimte een parkeerbehoefte van 9 plaatsen aan de orde. In het plangebied worden daarom minimaal 9 parkeerplaatsen voor fietsen gerealiseerd ter hoogte van de centrale ingang van het woongebouw. Deze plaatsen worden zodanig gesitueerd dat het gebruik van de openbare ruimte en de doorgang voor voetgangers en mensen met een kinderwagen of rolstoel niet wordt gehinderd.

Hiermee wordt ook voor het parkeren van fietsen voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.12.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het aspect verkeer en parkeren voor het bestemmingsplan.

4.13 TOETSING AAN M.E.R.-WETGIVING

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 12 nieuwe woningen gerealiseerd, als onderdeel van een stedelijke herontwikkeling op de gronden behorend bij het perceel Singel in Odijk. 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'. Deze notitie¹¹ is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

4.13.3 Conclusie

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

¹¹ mRO b.v., Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling – Singel (ong) Odijk, maart 2022

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 werkerreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming. Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 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 Odijk 2012'.

Artikel 3 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, watergangen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, recreatie en nutsvoorzieningen. Binnen groen zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel bouwwerken, geen gebouwen

zijnde zoals erfafscheidingen, e.d. tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Voor speeltoestellen is een maximale hoogte van 4 meter opgenomen. Parkeren binnen groen is middels een specifieke gebruiksbepaling uitgesloten.

Omwille van de realisatie van de verplichte waterberging, is deze specifiek aangeduid met de aanduiding 'waterberging'. Deze waterberging is in de bestemming 'Wonen – Gestapeld' als voorwaardelijke verplichting gesteld voor de woonfunctie.

Artikel 4 Wonen - Gestapeld

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

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 ontwikkeling van het plangebied en de voorwaarde vanuit de gemeentelijke woonvisie.

De woningen / hoofdgebouw 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 Singel en Kromme Rijn het geval.

In het bestemmingsplan zijn verder regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, 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.

Beroep of bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden. Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.

Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Tevens is bepaald dat er geen detailhandel is toegestaan én dat de activiteiten niet tot een onevenredige aantasting van de parkeer- en verkeerssituatie mogen leiden.

Voorwaardelijke bepalingen

In de specifieke gebruiksregels zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, volgens welke het gebruik van de gebouwen voor de woonfunctie enkel is toegestaan, indien de verplichte waterberging en de landschappelijk3 inpassing is gerealiseerd én duurzaam in stand wordt gehouden binnen 1 jaar na gereedmelding van de woningen. Op deze manier kan eerst het gebouw worden gerealiseerd en vervolgens de inrichting van het terrein, inclusief de waterberging, zorgvuldig worden gerealiseerd.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene 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 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 Odijk 2012'.

Artikel 9 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 10 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 11 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 12 Slotregel

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 ontwikkeling van de gronden gelegen op het perceel 3393 aan de Singel in Odijk beoogd. De ontwikkeling betreft een woningbouwplan met maximaal 12 woningen.

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

Inspraak

Het plan voor de beoogde herontwikkeling van het terrein aan de Singel in Odijk is als onderdeel van het communicatie- en participatieproces door de initiatiefnemer op verschillende momenten voorgelegd en besproken met omwonenden en andere belanghebbenden.

Zo is er in februari 2020 contact geweest (middels brief / email) met omwonenden om nader kennis te maken en te brainstormen over de locatie. Naar aanleiding van de kaders die door de gemeenteraad voor de herontwikkeling van dit terrein zijn vastgesteld, heeft de initiatiefnemer de omwonenden in mei 2021 hiervan een update gegeven.

Vervolgens heeft op 22 september 2021 een buurtbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij omwonenden en geïnteresseerden door de initiatiefnemer zijn geïnformeerd over de plannen. Tijdens deze bijeenkomst hebben buurtbewoners, overige belanghebbenden en geïnteresseerden kennis kunnen nemen van het plan en zijn

ook in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Na de bijeenkomst is door de initiatiefnemer ook de mogelijkheid geboden om vragen te stellen en / of opmerkingen te plaatsen. Hiervoor kon contact opgenomen worden met de initiatiefnemer van het pan.

Een aantal omwonenden heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, waarna tussen de initiatiefnemer en deze bewoners nader overleg heeft plaatsgevonden.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners, waaronder de provincie Utrecht het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld worden.

6.2.2 Ontwerpfase

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

Titel : Beeldkwaliteitsplan – Singel (ong) Odijk
Auteur : Mies architectuur & mRO b.v.
Referentie : 99.493 / BKP
Datum : juli 2021

BIJLAGE 2 WELSTANDADVIES

Titel: Principe welstandsadvies appartementen Singel (ong) Odijk
Auteur : Commissie Mooisticht
Referentie : BNK19-0089-3
Datum : 1 juli 2021

BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

Titel: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Nieuwbouw appartementen
singel (ong) te Odijk
Auteur : Alcedo
Referentie : 21-08353.R01.V02
Datum : 2 februari 2022

BIJLAGE 4 ADVIES ODRU OVER LUCHTKWALITEIT

Titel: Consequenties aanscherping WHO advieswaarden voor luchtkwaliteit
 Schoudermantel 6 Bunnik
Auteur : Omgevingsdienst Regio Utrecht
Referentie : Z/19/156096 / D - 547108
Datum : 11 november 2021

BIJLAGE 5 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Titel : Verkennend bodemonderzoek Nieuwbouw 15 appartementen Singel
 (t.o. huisnummer 53 / perceel 3393) Odijk
Auteur : PJ milieu bv
Referentie : 20039301A
Datum : 8 juli 2020

BIJLAGE 6 AANVULLEND BODEMONDERZOEK

Titel : verkennend bodemonderzoek Singel (tegenover nr. 53) Odijk
Auteur : PJ milieu bv
Referentie : 20039302A
Datum : 11 april 2022

BIJLAGE 7 WATERTOETS

Titel : Watertoets ontwikkeling appartementen Singel, Odijk
Auteur : TAUW
Referentie : N001 1285610FMS-V02-xab-NL
Datum : 31 mei 2022

BIJLAGE 8 QUICKSCAN ECOLOGIE

Titel : Quickscan natuurtoets
Auteur : buro ontwerp&omgeving
Referentie : 3285.01
Datum : 14 juli 2020

BIJLAGE 9 MEMO STIKSTOFDEPOSITIE

Titel: Stikstofdepositieonderzoek - Singel (ong) Odijk
Auteur : mRO BV
Referentie : 99.493 / STK
Datum : 29 oktober 2021.

BIJLAGE 10 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Titel: Odijk, Singel Gemeente Bunnik (UT), Een Archeologisch
Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO),
verkennende fase
Auteur : Transect
Referentie : 20060105
Datum : 31 mei 2022

BIJLAGE 11 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Titel : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling – Singel (ong) Odijk
Auteur : mRO b.v.
Referentie : 99.493 / MER
Datum : maart 2022

