

**Bestemmingsplan Jochem
Janszplantsoen Odijk
Toelichting**

Opdrachtgever

Plegt-Vos West

Contactpersoon

de heer B. Winkelhorst

Kenmerk

R074357aa.19AXB4Z.jwi

Versie

06_001 (ontwerpbestemmingsplan)

Datum

10 januari 2020

Auteurs

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

J.C (Jos) Wiegman MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Huidige situatie.....	10
2.2	Toekomstige situatie	11
2.2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2.2	Plangebied/programma.....	11
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	15
3.1.4	Crisis- en herstelwet.....	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)	17
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016).....	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurplan gemeente Bunnik 2007 – 2015.....	20
3.3.2	Strategische agenda Bunnik (2016) en uitvoeringsstrategie (2017).....	21
3.3.3	Collegeprogramma 'Bunnik bouwen voor elkaar'	22
3.3.4	Stedenbouwkundige kaders Jochem Janszplantsoen Odijk.....	22
3.3.5	Woonvisie 2017-2021	23
3.3.6	Groenstructuurplan 2005-2015	24
3.3.7	Bomenverordening gemeente Bunnik 2017	25
3.3.8	Bunnik Duurzaam (2014)	25
3.3.9	Plan van Aanpak Ruimtelijke Adaptatie (2016).....	26
3.3.10	Gemeentelijk Rioleringsplan Bunnik 2018-2022	26
3.3.11	Regenwaterstructuurplan gemeente Bunnik.....	26
3.3.12	Archeologie-/monumentenbeleid (archeologische beleidskaart, erfgoedverordening en gemeentelijke monumenten)	27
3.3.13	Nota parkeernormen gemeente Bunnik	27
3.3.14	Welstandsnota Bunnik	28
4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Milieueffectrapportage	29
4.1.1	Beoordeling	29
4.1.2	Conclusie.....	30
4.2	Parkeren en verkeer	30

4.2.1	Parkeren.....	30
4.2.2	Verkeer.....	32
4.2.3	Conclusie.....	32
4.3	Luchtkwaliteit.....	32
4.3.1	Beoordeling.....	33
4.3.2	Conclusie.....	34
4.4	Geluid.....	34
4.4.1	Beoordeling.....	35
4.4.2	Conclusie.....	35
4.5	Bodemkwaliteit.....	35
4.5.1	Beoordeling.....	36
4.5.2	Conclusie.....	36
4.6	Externe veiligheid.....	36
4.6.1	Beoordeling.....	37
4.6.2	Conclusie.....	39
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	39
4.7.1	Beoordeling.....	40
4.7.2	Conclusie.....	40
4.8	Water.....	41
4.8.1	Beleid.....	41
4.8.2	Beoordeling.....	42
4.8.3	Conclusie.....	44
4.9	Ecologie.....	44
4.9.1	Beoordeling.....	45
4.9.2	Conclusie.....	47
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	47
4.10.1	Beoordeling.....	47
4.10.2	Conclusie.....	48
4.11	Duurzaamheid.....	49
4.11.1	Beoordeling.....	49
4.11.2	Conclusie.....	50
5	Juridische planbeschrijving.....	51
5.1	Planvorm.....	51
5.1.1	Algemeen.....	51
5.1.2	De verbeelding.....	51
5.1.3	De regels.....	51
5.2	Artikelsgewijze toelichting.....	52
5.2.1	Inleidende regels.....	52
5.2.2	Bestemmingsregels.....	52
5.2.3	Algemene regels.....	52
5.2.4	Overgangs- en slotregels.....	53
6	Uitvoerbaarheid.....	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	54
6.1.1	Grondexploitatie.....	54
6.1.2	Planschade.....	54
6.1.3	Conclusie.....	54

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.2.1	Participatieproces (tweede deel).....	54
6.2.2	Vooroverleg.....	56
6.2.3	Ontwerpfase	57
6.2.4	Vaststellingsfase	57

Bijlagen

Bijlage I	Akoestisch onderzoek
Bijlage II	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage III	Quickscan ecologie, aanvullende quickscan en vleermuizenonderzoek
Bijlage IV	Berekening stikstofdepositie
Bijlage V	Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Plegt-Vos is voornemens om ter plaatse van het Jochem Janszplantsoen in Odijk 12 grondgebonden sociale huurwoningen en 20 sociale huurappartementen te realiseren (in opdracht van woningcorporatie Portaal). Op dit moment zijn op de locatie 12 sociale huurwoningen aanwezig, in zes blokken van twee aaneengeschakelde woningen. De bestaande woningen worden gesloopt, waarna 12 nieuwe grondgebonden woningen en 20 appartementen worden gerealiseerd. De 20 appartementen komen in een woongebouw met twee bouwlagen, de grondgebonden woningen in twee blokken van vier en twee blokken van twee. Het appartementengebouw volgt de rooilijn van de bestaande woningen aan de Singel. De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' (vastgesteld op vastgesteld 17 juli 2014) en heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om het beoogde woningbouwprogramma te realiseren. De beoogde gebouwen vallen namelijk (deels) buiten de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan. Ook past het bouwplan niet binnen de geldende bouwregels, onder andere omdat de bouwhoogte wordt overschreden. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken moet (onder andere) een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Voorgeschiedenis en eerste deel participatieproces

Op 30 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van het Jochem Janszplantsoen vastgesteld (zie voor een toelichting paragraaf 3.3.4). De voorbereiding van dit besluit was al circa anderhalf jaar eerder gestart, waarbij was gekozen voor een uitgebreid participatieproces. Hierover is in de toelichting op de stedenbouwkundige kaders onder andere het volgende aangegeven:

- *Omdat de eerdere initiatieven zijn gestrand vanwege het ontbreken van draagvlak is er voor gekozen het proces op een andere manier aan te pakken en ruimte te laten voor inbreng vanuit 'de samenleving' (bewoners en direct omwonenden).*
- *Er hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden met de bewoners en de omwonenden. Belangrijk onderdeel van dit proces vormde de 'woonlabs' waarin letterlijk is gebouwd aan een nieuwe woonomgeving.*
- *Het college heeft de verkregen input uit het participatieproces vertaald in kaders. Deze kaders zullen het uitgangspunt zijn voor het vervolg van de planontwikkeling en voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan.*

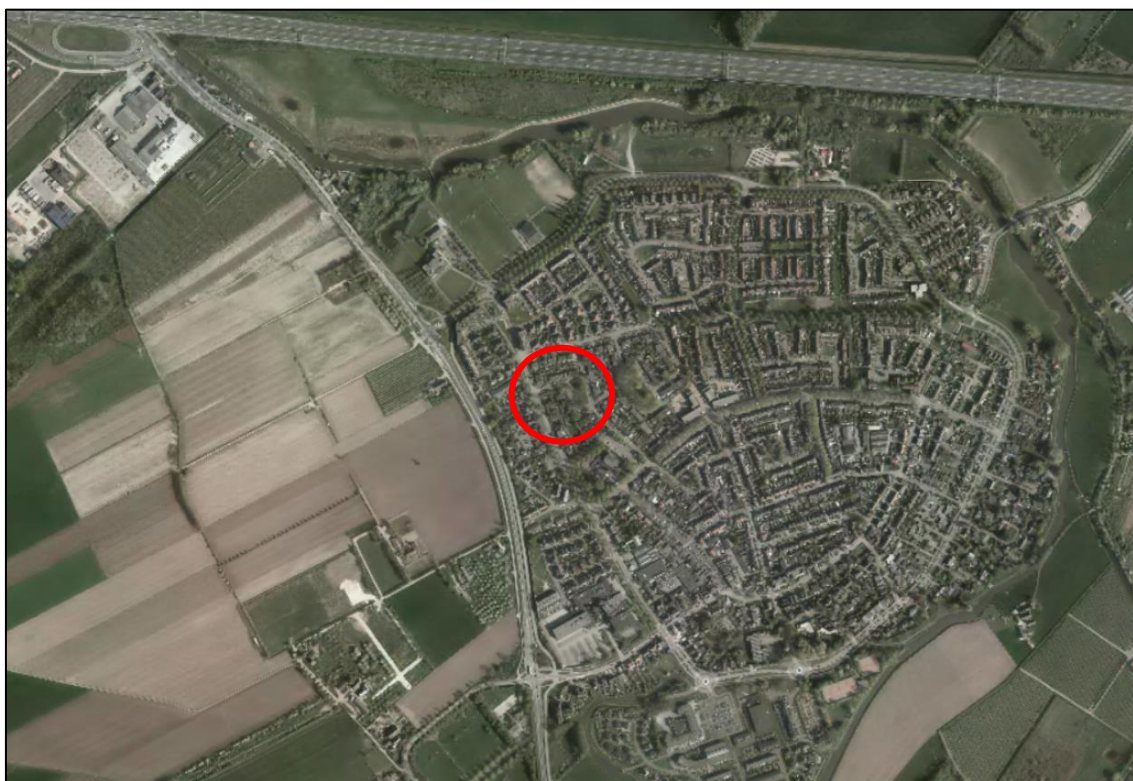
Op basis van de stedenbouwkundige kaders is Portaal vanaf begin 2018 de plannen voor het Jochem Janszplantsoen verder uit gaan werken, waarbij ook aan het hiervoor beschreven participatieproces een vervolg is gegeven. Voor een uitgebreide beschrijving van dit tweede deel van het participatieproces wordt verwezen naar paragraaf 6.2.1. Dit proces heeft geresulteerd in de planuitwerking zoals beschreven in paragraaf 2.2, op basis waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan het Jochem Janszplantsoen, in het westelijke deel van Odijk. Het plangebied wordt begrenst door de Meester Klaasstraat in het noorden, de Professor de Vrijerlaan in het oosten en de Singel in het westen. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich woningen. In de figuren 1.1 en 1.2 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.

Het plangebied beslaat in totaal circa 6.000 m² en omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Odijk, sectie A, nummers 2452, 2453 en een gedeelte van 3333.



Figuur 1.1

Luchtfoto met ligging plangebied (rood gemarkeerd) in Odijk.

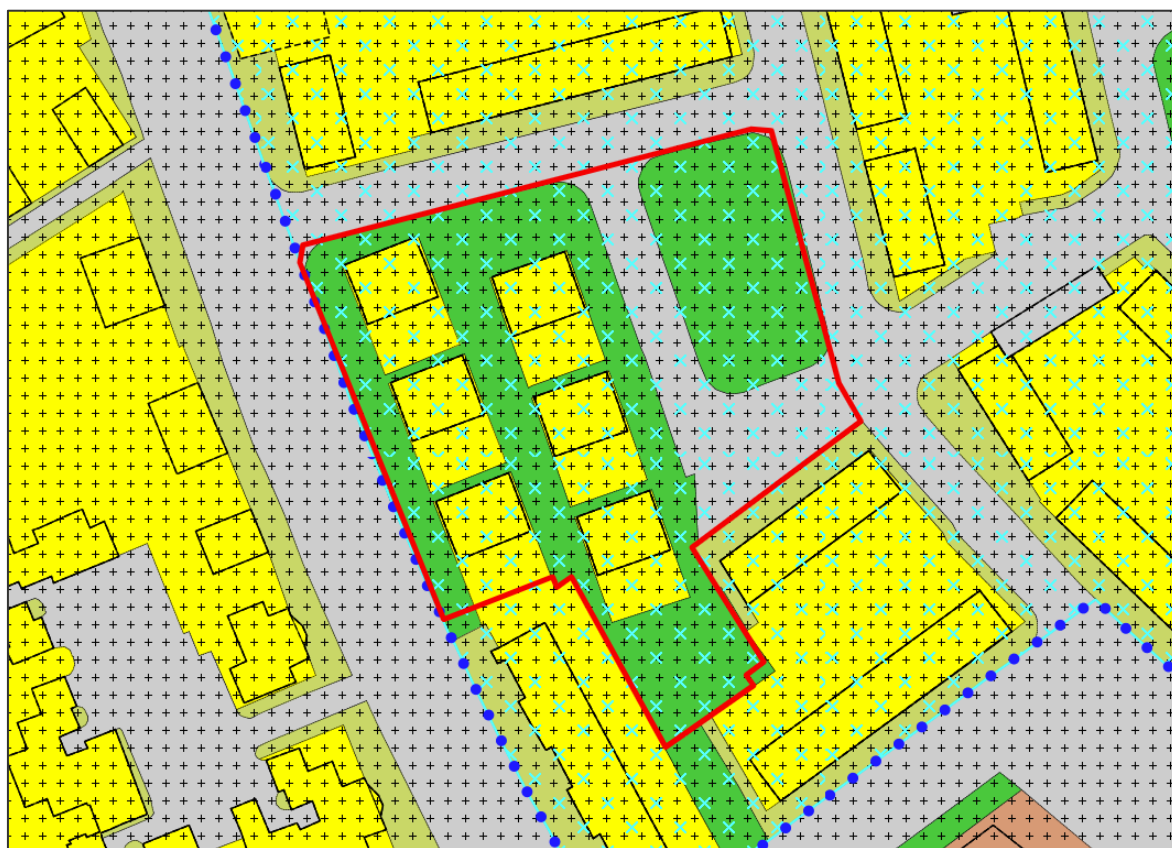


Figuur 1.2

Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) in nabije omgeving.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' dat op 17 juli 2014 is vastgesteld door de raad van de gemeente Bunnik. De gronden hebben de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' van toepassing, waaruit onder andere volgt dat dat bij verstoringen en te bebouwen oppervlakten van in totaal groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld een onderzoeksplicht geldt. Binnen de bestemming 'Wonen' liggen zes bouwvlakken, waarin een maximale bouwhoogte geldt van 6 meter. Verder is binnen de bouwvlakken de (bouw)aanduiding 'twee-aaneen' van toepassing.



Figuur 1.3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' met plangebied (rood omlijnd).

Het beoogde plan is in strijd met de bestemming. Er zijn namelijk woningen voorzien binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Tevens passen de gebouwen niet binnen de geldende bouwregels en bouwvlakken. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om het initiatief mogelijk te maken. Om de beoogde woningen te realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0312.bpODKjjplantsoen-on01;

- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Ook de verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de Zweedse Buurt, ten noordwesten van het centrum van Odijk. De buurt wordt gekenmerkt door aaneen gebouwde laagbouw woningen van maximaal twee bouwlagen en een plat dak. Ter plaatse van het Jochem Janszplantsoen en de Drie Jofferengarde zijn groenvoorzieningen aanwezig. Ten zuiden van de Pastoor Evert Aalbertszlaan staat de St. Nicolaaskerk. Aan de westzijde van de Singel en noordzijde van de Jodichemdreef komen meer gevarieerde woonvormen voor, zoals vrijstaande woningen met een kap. Circa 100 meter ten westen van de Singel (de westelijke grens van het plangebied) ligt de N229, deze provinciale weg verbindt Odijk met de A12 en Bunnik (en loopt in zuidelijke richting door richting Wijk bij Duurstede).

Het plangebied aan het Jochem Janszplantsoen wijkt af van de bebouwing in de omgeving wat betreft bouwhoogte. De 12 aanwezige sociale huurwoningen bestaan uit één bouwlaag en een plat dak, en hebben elk een oppervlakte van circa 50 m². De woningen staan in zes blokken van twee aaneengeschakelde woningen, met daartussen toegangspaden gelegen. Ook heeft elke woning een eigen tuin.



Figuur 2.1

Luchtfoto van het plangebied in vogelvlucht

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De beoogde woonbebouwing past qua functie binnen de Zweedse Buurt, aangezien deze wijk een woonfunctie heeft. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt voor de woningen aansluiting gezocht bij de laagbouw in de directe omgeving. De beoogde woningen krijgen één of twee bouwlagen en een plat dak. Verder wordt de infrastructuur enigszins aangepast. De wegverbinding Jochem Janszplantsoen wordt naar het westen toe verlegd. Waar in de huidige situatie nog een voet-/fietspad naar de éénlaagse woningen ligt, wordt in de toekomstige situatie de wegverbinding Jochem Janszplantsoen gesitueerd. Ter plaatse van de huidige wegverbinding worden met name woningen en tuinen gesitueerd. De wegverbinding Jochem Janszplantsoen wordt hierdoor circa 40 meter langer.

2.2.2 Plangebied/programma

De huidige bebouwing in het plangebied wordt gesloopt waarna 12 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen en 20 sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen zullen door woningcorporatie Portaal als sociale huurwoningen worden aangeboden.

Grondgebonden woningen

De 12 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen worden in vier blokken gerealiseerd: twee blokken van vier aaneengeschaalde woningen en twee blokken van twee aaneengeschaalde woningen. Van die laatste blokken komt er één ten zuiden van het aangepaste tracé van het Jochem Janszplantsoen te liggen (naast nummer 9). De overige blokken worden in een u-vorm ter plaatse van de huidige woningen en het voormalige tracé van het Jochem Janszplantsoen gesitueerd.

De woningen worden elk 7,2 meter breed en 10,5 meter lang. De woningen bestaan uit één bouwlaag, van circa 3 meter hoog. Elke woning krijgt daarmee een oppervlakte van circa 75 m². Verder krijgt elke woning een tuin van circa 65 m², waarin ook een schuur is gesitueerd.

Appartementen

Langs de Singel wordt een woongebouw met 20 sociale huurappartementen gerealiseerd, dat de rooilijn van de bestaande woningen aan de Singel volgt. Het woongebouw wordt circa 70 meter lang, 10 meter breed en bestaat uit twee bouwlagen van in totaal circa 6 meter hoog. Op de begane grond worden 9 appartementen en 20 bergingen gerealiseerd. Op de verdieping komen de resterende 11 appartementen. Elk appartement wordt 5,7 meter breed en 10 meter lang en heeft daardoor een oppervlakte van circa 57 m². Elk appartement krijgt tevens een buitenruimte (begane grond) of een balkon (verdieping) van 1,5 meter diep.

Het woongebouw wordt niet volledig rechthoekig. In het midden van het gebouw zit een knik van 6° waardoor de twee volumes niet volledig recht naast elkaar staan. In het midden (bij het rotatiepunt) bevindt zich een centrale ruimte met een trap, lift en brievenbussen.

Parkeerplaatsen

In het plangebied worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd:

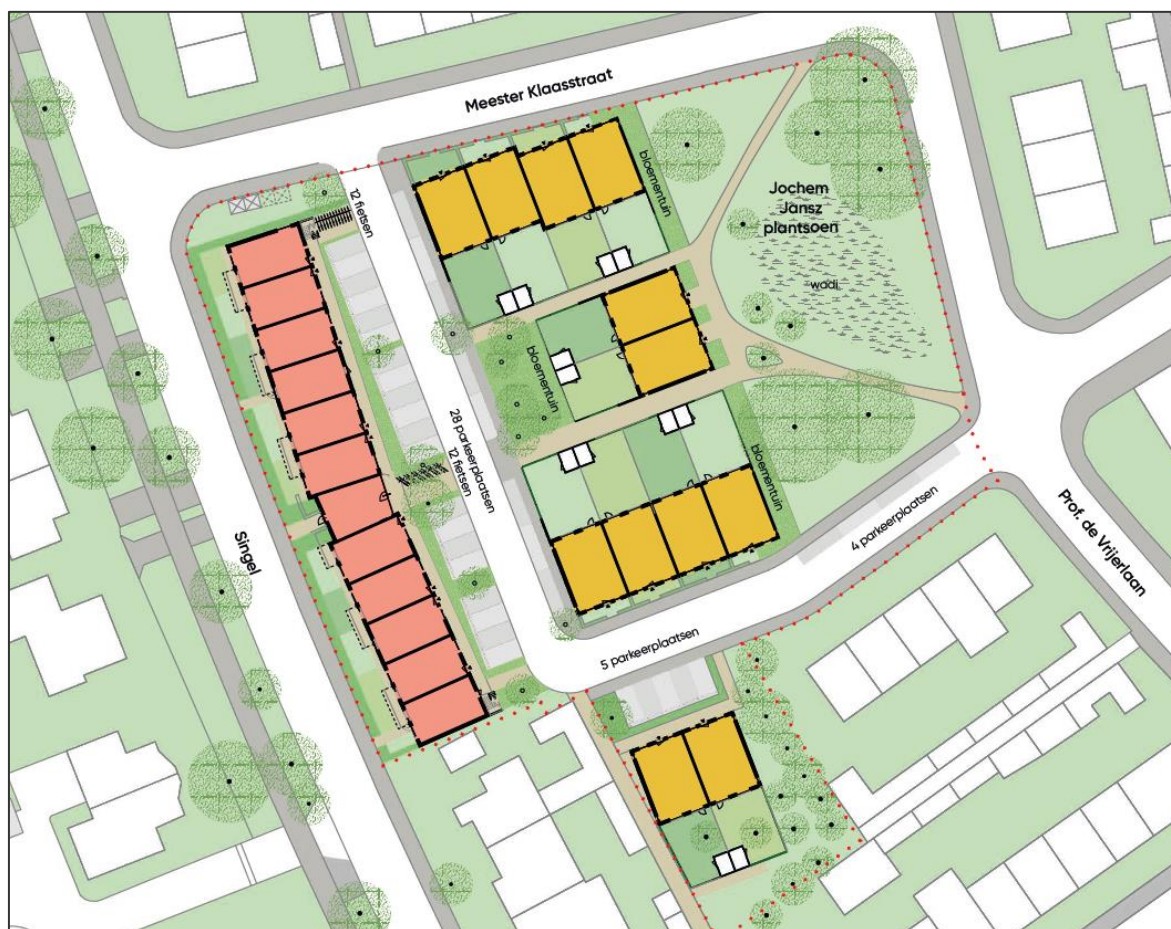
- 20 haakse parkeerplaatsen bij het woongebouw, ten westen van het nieuwe tracé van het Jochem Janszplantsoen;

- 8 langspaarkeerplaatsen aan de oostzijde van het nieuwe tracé van het Jochem Janszplantsoen;
- 5 haakse parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het nieuwe tracé van het Jochem Janszplantsoen, voor het blok van twee aaneengesloten woningen;
- 4 langspaarkeerplaatsen ten zuiden van de bestaande groenvoorziening (en tegenover de bestaande woningen met de huisnummers 1 tot en met 9).

Herinrichting groen

De bestaande groenvoorziening behoudt de huidige omvang en wordt opnieuw ingericht. Ter plaatse worden onder andere een wadi en een bloementuin gerealiseerd. Verder worden verspreid door het plangebied nieuwe bomen geplant, waarbij het uitgangspunt is dat de totale hoeveelheid bomen in de openbare ruimte gelijk blijft (bomen die ten behoeve van het plan worden gekapt, worden elders in het plangebied herplant). Bij de nadere uitwerking van de terreininrichting (in een groen-/bomenplan) moet blijken of dit uitgangspunt haalbaar is. Als het niet mogelijk is om alle bomen in het plangebied te herplanten, worden deze elders in de kern Odijk herplant (zodat het aantal bomen in de kern Odijk per saldo gelijk blijft).

In de navolgende figuren zijn een situatietekening en twee impressies van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2.1

Situatietekening beoogde inrichting plangebied



Figuur 2.3

Impressie van het beoogde woongebouw, gezien vanaf de Singel



Figuur 2.4

Impressie van de grondgebonden woningen, gezien vanaf de Meester Klaasstraat

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk / functioneel relevant is voor het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De algemene doelstelling is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve eigen betrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Toetsing

Het voorgaande houdt in dat de betekenis van de SVIR voor het plangebied zeer beperkt is, met name omdat het een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied betreft. Het relevante beleidskader wordt in dit geval gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid, zie hiervoor de navolgende paragrafen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 1 januari 2017 is het besluit geconsolideerd.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een Rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied ligt in het Barro-gebied 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het betreft in dit geval de Romeinse Limes (titel 2.13 uit het Barro). De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn als volgt beschreven: *De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:*

- *forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;*
- *militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;*
- *scheepswrakken.*

In artikel 2.13.4 van het Barro is bepaald dat de provinciale verordening regels moet bevatten die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt die deze kernkwaliteiten aantasten. Voor verdere toetsing wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:

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

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

Uit de voornoemde begripsbepaling is op te maken dat de beoogde ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Daarbij is van belang dat de 12 grondgebonden woningen een vervanging van bestaande, vergelijkbare woningen betreffen. De nieuwe stedelijke

ontwikkeling betreft daarom uitsluitend de 20 sociale huurappartementen. Op grond van het Bro is een beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling vereist.

Regionale behoefte

Voor de beschrijving van de regionale behoefte wordt gebruik gemaakt van de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht. Voor de regio Utrecht, waar de gemeente Bunnik onderdeel van uitmaakt, wordt hierin uitgegaan van een kwantitatieve woningbehoefte van ruim 30.000 woningen tot en met 2028.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte blijkt uit de Woningmarktmonitor het volgende:

- Tot en met 2030 is er behoefte aan ruim 8.000 woningen in dorpse woonmilieus. Het plangebied wordt tot dit type woonmilieus gerekend.
- Tot en met 2030 wordt qua leefstijlen een toename van kleine huishoudens (circa 12.000) en senioren (ruim 30.000) verwacht. Dit zijn ook met name de doelgroepen voor de beoogde woningen.

Lokale behoefte

In de 'Visie op wonen 2017 – 2021' heet de gemeente Bunnik vastgelegd wat de gemeente in deze periode wil bereiken op het gebied van wonen. In de visie is een geprognosticeerd woningbouwprogramma tot 2030 opgenomen. Tot 2030 is er een kwantitatieve behoefte van circa 1.390 woningen. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte is in de visie onder andere het volgende opgenomen:

- *Gemeente Bunnik heeft de ambitie om op lange termijn een sociale huurwoningvoorraad te hebben van 20%. Zou gestreefd worden naar een aandeel sociale huur van 30% in de totale woningvoorraad in 2030, dan zouden er tot 2030 circa 1.300 sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden.*
- *De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat grotendeels uit één- en tweepersoonshuishoudens en dit aantal neemt toe.*
- *De nadruk bij de koopsector ligt op eengezinswoningen. In de huursector is meer behoefte aan appartementen.*

Uit het voorgaande volgt onder andere de ambitie om het structurele tekort aan sociale huurwoningen te verminderen en om tot 2030 ruim 400 goedkope (lees: sociale) huurwoningen te bouwen.

Toetsing

Op basis van de voorgaande beschrijving blijkt dat sprake is van een regionale en lokale behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Daar komt bij dat het initiatief een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft.

3.1.4 Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden. De kern van deze wet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De Chw omvat onder andere maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de Chw en zijn alleen van toepassing op de op grond van de Chw aangewezen projecten.

Specifiek voor de beoogde ontwikkeling zijn de Chw-bepalingen ten behoeve van het stroomlijnen van bestuursrechtelijke procedures voor een aantal specifieke plannen en besluiten relevant. Deze

versnellingen hebben vrijwel uitsluitend betrekking op de beroepsfase. Zo worden bijvoorbeeld de termijnen voor de rechter bekort. In artikel 1.1 lid 1 onder a is bepaald dat deze versnellingen onder andere toepasbaar zijn voor de ontwikkeling of verwezenlijking van categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten die in bijlage I van de Chw zijn opgenomen. Eén van deze categorieën betreft een bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan in dit geval sprake is.

Het voorgaande houdt concreet met name in (op basis van artikel 1.6 en 1.6a van de Chw):

- Dat de termijn waarop de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak moet doen over een eventueel beroep inzake dit bestemmingsplan wordt bekort tot zes maanden (na afloop van de beroepstermijn).
- Dat de indieners van een eventueel beroep na afloop van de beroepstermijn geen (aanvullende) beroepsgronden meer kunnen aanvoeren. Het instellen van een zogenoemd 'pro forma'-beroep is daardoor niet mogelijk.

Toetsing

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de Crisis- en herstelwet en meer specifiek de daarin opgenomen procedurele versnellingen kunnen worden toegepast voor dit bestemmingsplan. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan en bij de bekendmaking van de vaststelling hiervan nadrukkelijk wordt vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), hierna PRS, geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen.

In de PRS is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven, op basis van de volgende pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om de provincie Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsgebied.

Verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Voor de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt

verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het beleid sluit aan bij de Ladder duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Specifiek voor de gemeente Bunnik wordt in de herijking in 2016 het volgende genoemd over het stedelijk programma: *In de gemeente Bunnik liggen de bebouwingskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1275 woningen, waarvan 275 op grotere en kleinere binnenstedelijke locaties.*

Duurzaamheid

In de structuurvisie is aangegeven dat de provincie het gebruik van duurzame energiebronnen wil stimuleren en dat bij gebiedsontwikkeling wordt gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Daarbij wordt onder meer gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte-koudeopslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Overig

In de structuurvisie wordt het plangebied tevens gerekend tot de volgende (deel)gebieden:

- Overstroombaar gebied; hier wil de provincie overstromingen voorkomen en goed voorbereid zijn als zich toch een overstroming voordoet (ondanks maatregelen).
- CHS-Archeologie; de provincie wil het duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ') bevorderen.
- Landschap rivierengebied; hier wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:
 - o schaalcontrast van zeer open naar besloten;
 - o samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
 - o samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
 - o de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied en de relatief beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling is aantasting van deze kernkwaliteiten niet aan de orde.

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van 32 woningen binnen de bebouwde kom van Bunnik mogelijk. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie en bevindt zich binnen de rode contour van bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen zijn binnen deze contour in beginsel toegestaan.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016), hierna PRV, bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene

regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016).

Mobiliteitstoets (Artikel 1.6)

Het betreffende artikel luidt als volgt: *De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.*

Voor de mobiliteitstoets wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (Artikel 1.7)

In het betreffende artikel is onder andere de volgende regel opgenomen: *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.*

Het plangebied is daarbij specifiek aangeduid als 'Archeologie'. In de toelichting op artikel 1.7 is hierover het volgende vermeld: *Bij het behouden van archeologische waarden gaat het om regels die aantasting van archeologisch erfgoed voorkomen of tot het uiterste beperken. Daartoe moeten zowel bekende als te verwachten waarden worden beschermd. Behoud in situ (in de bodem) heeft altijd de voorkeur. Het geven van een dubbelbestemming verdient aanbeveling als de archeologische waarden zich over meerdere andere bestemmingen uitstrekken. Daarbij dient de rangorde tussen de bestemmingen te worden aangegeven. Ter bescherming van de waarden dienen zo nodig aanlegvoorschriften te worden opgenomen. Daar waar binnen de Limeszone hoge of zeer hoge bekende archeologische waarden voorkomen is het voor de effectieve bescherming van deze waarden nodig om ingrepen, werken of werkzaamheden waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter te voorkomen, tenzij is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad. Bij de bescherming van de hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarden binnen de Limeszone is archeologisch onderzoek nodig wanneer werken of werkzaamheden uitgevoerd gaan worden in een oppervlakte van meer dan 100m² waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter. Hiervan kan op basis van een archeologische onderbouwing gemotiveerd afgeweken worden.*

Vanwege het voorgaande is in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen en is ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Landschap (Artikel 1.8 lid 2)

Het betreffende artikel luidt als volgt: *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.*

Bij het betreffende artikel is in de PRV de volgende toelichting gegeven: *Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Dit impliceert dat het*

stedelijk gebied, waarbinnen het plangebied is gelegen, in beginsel is uitgezonderd van de toepassing van dit artikel.

Overstroombaar gebied (Artikel 1.13)

Het betreffende artikel luidt als volgt: *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.*

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. Voor een nadere toelichting inzake het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Verstedelijking en duurzaamheid (Artikel 4.1 lid 3)

Conform de PRS is het plangebied in de PRV aangeduid als stedelijk gebied. In aanvulling hierop is voor het plangebied ook nog de volgende regel met betrekking tot duurzaamheid van toepassing: *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.*

In de toelichting op dit artikel is het volgende vermeld:

Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een (relatief) kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling. Energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen zijn daarbij een aandachtspunt. Voor een nadere toelichting inzake dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Toetsing

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat het initiatief niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan gemeente Bunnik 2007 – 2015

Het structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015 is op 31 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In het structuurplan wordt aangegeven welke veranderingen in de gemeente spelen. Er worden aanpassingen van de infrastructuur voorbereid en er bestaan ideeën voor een versterking van de werkgelegenheid. Daarnaast is sprake van een substantiële woningbouwopgave, waarmee de gemeente tegemoet wil komen aan behoeften vanuit de eigen

gelederen. Door de gunstige ligging van de gemeente ten opzichte van Utrecht en de rest van de Randstad is er ook van buiten veel belangstelling om zich in deze gemeente te vestigen.

Op de Structuurplankaart is het plangebied aangewezen als woongebied. Langs de Singel is een versterking van laanbeplanting voorzien. Verder zijn binnen het plangebied geen bijzondere ontwikkelingen voorzien.

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 32 woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied blijft daardoor een woonfunctie houden. Er worden geen andere functie mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is daarom in lijn met het Structuurplan van de gemeente Bunnik.

3.3.2 Strategische agenda Bunnik (2016) en uitvoeringsstrategie (2017)

Op 31 mei 2016 is 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. Ze passen bij de Bunnikse identiteit en sluiten aan op de sterkte-zwakte analyse die met de samenleving is opgesteld:

1. Regionaal Denken, Lokaal Doen.
2. Focus op de Bunnikse kwaliteit.
3. Ruimte voor talent.

Door middel van het gesprek met de samenleving zijn de strategische keuzes vertaald in de 4 pijlers van Bunnikse kwaliteit: Gelukkig, Gezond, Dynamische en Behendig Bunnik. Per pijler zijn de kernwaarden van Bunnikse kwaliteit benoemd en worden keuzes gemaakt om die kernwaarden verder te kunnen versterken:

1. Gelukkig Bunnik: menselijke maat; met en voor elkaar; goede voorzieningen; dorpse bebouwing; behoud van het open en groene buitengebied.
2. Gezond Bunnik: 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.
3. Dynamisch Bunnik: 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.
4. Behendig Bunnik: open en flexibel, op slimme manier kwaliteiten en behoeften van gemeente, samenleving en regio verbinden.

Toetsing Strategische agenda

Ten aanzien van wonen is het volgende in de agenda opgenomen. De gemeente wil een bijdrage leveren aan de groei van de regio, maar wel passend bij het dorpse karakter. Dit betekent dat de gemeente geen grootschalige uitbreiding in korte tijd gaat realiseren, maar inzet op gefaseerde bouw over een langere periode. Nieuwbouw- en verbouwplannen moeten een meerwaarde opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit in de dorpskernen en/of het buitengebied (open en groene uitstraling). Hierbij houdt de gemeente rekening met het behouden van het kleinschalige en dorpse karakter waarbij verdichting van de openbare ruimte de voorkeur geniet boven hoogbouw.

Onderhavig bestemmingsplan betreft de herontwikkeling/verdichting van de openbare ruimte. Er vindt geen hoogbouw of een grootschalige uitbreiding plaats. Daarmee blijft het kleinschalige en dorpste karakter behouden. Het plan is daarmee in lijn met de Strategische agenda.

Toetsing uitvoeringsstrategie

De uitvoeringsstrategie is een uitwerking van de Strategische agenda. In de uitvoeringsstrategie zijn vijf opgaven onderscheiden, waarvan in dit geval met name 'Bouwen in de dorpen' relevant is. Deze opgave en de bijbehorende ambitie is als volgt samengevat:

We willen de dorpen verfraaien door nieuwe woningbouw toe te voegen. Dichtbij voorzieningen zetten we in op het bouwen van appartementen voor ouderen, om hen te verleiden te verhuizen uit hun grote eengezinswoningen. De nieuwbouw moet bijdragen aan zelfredzaamheid, aan een energiearme samenleving en aan klimaatbestendigheid van de dorpen. Met aantrekkelijker dorpen vergroten we de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie. Bovendien is bouwen binnen de bestaande kernen een kans op een mooie woning voor jong en oud.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de ambities in de uitvoeringsstrategie, met name omdat het de bouw van appartementen in de kern van Odijk en relatief dichtbij voorzieningen betreft.

3.3.3 Collegeprogramma 'Bunnik bouwen voor elkaar'

In het collegeprogramma 'Bunnik bouwen voor elkaar' wordt invulling gegeven aan gemaakte afspraken uit het coalitieakkoord en aan de Strategische agenda en uitvoeringsstrategie. In het programma zijn thema's beschreven die bestuurlijke prioriteit hebben, waarvan in dit geval met name het thema 'Bouwen binnen en buiten dorpen' relevant is. Hierover is onder andere het volgende aangegeven: *Bouwen binnen de dorpen doen we vooral voor onze huidige inwoners. Een goed aanbod van nieuwe woningen - aansluitend bij hun wensen - biedt kansen voor onze inwoners om door te stromen. De woningen die daarbij worden achter gelaten, kunnen weer worden bewoond door nieuwe inwoners, zoals jonge gezinnen. Door gedifferentieerd te bouwen zetten we in op inclusieve en levensloopbestendige dorpen. Daarbij wil dit college per locatie bekijken welke woningen, voor wie, en met welke kwaliteit passend is. Bij deze afweging spelen aspecten als woningbehoefte, ligging en kwaliteit van de woonomgeving en de afstand tot voorzieningen een belangrijke rol.*

Daarbij worden onder andere de volgende acties genoemd:

- *We zetten in - op initiatief van bedrijven - op transformatie van binnendorpelijke (bedrijfs)locaties naar woningbouw.*
- *We stellen beeldkwaliteitsplannen vast om nieuwbouw aan te laten sluiten bij bestaande bebouwing en het karakter van de kernen.*

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt een herontwikkeling c.q. transformatie mogelijk, waarbij binnen het dorp Odijk extra woningbouw wordt gerealiseerd. Onderdeel van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee nadrukkelijk binnen het collegeprogramma.

3.3.4 Stedenbouwkundige kaders Jochem Janszplantsoen Odijk

Op 30 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van het Jochem Janszplantsoen vastgesteld. Hierin zijn kaders opgenomen inzake beeldkwaliteit ('Bunnikse schaal en maat' en ruimtelijke kwaliteit), verkeer, openbare ruimte, groen en duurzaamheid.

Toetsing

De kaders voor beeldkwaliteit zijn vertaald in het beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van verkeer en openbare ruimte zijn de kaders met name bij de beoordeling van het de aspecten parkeren en verkeer in paragraaf 4.2 getoetst. De kaders voor groen zijn met name getoetst in het kader van de beoordeling van de aspecten water en ecologie in de paragrafen 4.8 en 4.9. Voor de toets qua duurzaamheid wordt verwezen naar de beoordeling van dit aspect in paragraaf 4.11.

Waar relevant zijn de stedenbouwkundig kaders ook vertaalt in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Het betreft met name de volgende zaken:

- Bouwhoogte (twee bouwlagen langs de Singel, één bouwlaag daarachter);
- Rooilijn (gelijk met de te slopen woningen Singel 7 en 9 en de woningen aan de Singel 19 en verder);
- De rijloper aan de westzijde van het Jochem Janszplantsoen mag vervallen (er mag tot het huidige grasveld/groengebied worden gebouwd);
- Het huidige Jochem Janszplantsoen (grasveld/groengebied) wordt behouden;
- Eventuele groenstroken gesitueerd tussen de bouwblokken wordt toegedeeld aan de woningen als tuin.

Gelet op het voorgaande en de genoemde beoordelingen in hoofdstuk 4 kan gesteld worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige kaders.

3.3.5 Woonvisie 2017-2021

De Woonvisie is op 25 januari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Dit is wat de gemeente tot 2021 wil bereiken op het gebied van het wonen.

Er is in Bunnik niet voldoende en betaalbaar aanbod voor de huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. Daarnaast kent Bunnik vergrijzing en is het noodzakelijk om voldoende zorg geschikte woningen te hebben. Ook mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening moeten komende jaren op zichzelf gaan wonen in plaats van in beschermde woonzorginstellingen.

Er zijn tot 2030 circa 1.390 extra woningen nodig om de eigen bevolking de kans te bieden om in de eigen gemeente te blijven wonen. Naast extra woningen voor de groei van de eigen bevolking, heeft Bunnik de ambitie om nog meer extra woningen te bouwen voor instroom vanuit de regio.

Om sturing te geven op dit woningbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad zijn de volgende ambities geformuleerd:

1. Beschikbaarheid sociale huurwoningen vergroten.
2. Doorstroming bevorderen en verminderen van scheef wonen.
3. Inzetten op de combinatie wonen/zorg en woningen voor kwetsbare doelgroepen.
4. Duurzaamheid in wonen: nieuwbouwwoningen worden energieneutraal en gasloos en in de bestaande bouw ligt de focus op verduurzaming.
5. Leefbaarheid en de schaal van Bunnik: nieuwbouw is passend in de sfeer en het karakter van de drie dorpen en komt tegemoet aan de eisen van de doelgroepen van beleid.

In de Visie op wonen is het woningbouwprogramma gebaseerd op de woningbehoefteraming van de regio U16 (16 gemeenten van de regio Utrecht). In de periode 2015-2030 is de kwantitatieve behoefte voor Bunnik geraamd op circa 1.390 woningen. Het woningbouwprogramma 2015-2030 omvat circa 885 woningen.

Als de woonbehoefte afgezet wordt tegen het huidige aanbod wordt duidelijk dat een groot deel van de kwalitatieve woonbehoefte appartementen betreft:

- Kleine sociale huurappartementen voor jonge 1 á 2 persoonshuishoudens (starters op de woningmarkt) en ouderen met een laag inkomen.
- Vrije sectorhuurappartementen voor de middeninkomens, zowel starters op de woningmarkt die nog niet kunnen kopen en te veel verdienen voor een sociale huurwoning en ouderen die een koopwoning achterlaten.
- Koopappartementen, voor ouderen die willen kopen en een koopwoning in Bunnik achterlaten.

In de Woonvisie is aangegeven dat een sfeer en schaal, passend bij Bunnik, op vele manieren is te bereiken. Het gaat om de juiste verhouding tussen bebouwing enerzijds en openheid en groen anderzijds. Dit kan met verschillende woningtypen en woningdichtheden. Zo kunnen op eenzelfde perceel - en met behoud van dezelfde oppervlakte aan openbare buitenruimte - méér woningen gebouwd worden als gekozen wordt voor gestapelde bouw in plaats van grondgebonden, vrijstaande woningen. Waar ruimte is en accenten gewenst zijn, is het mogelijk om beperkt gestapeld te bouwen, passend bij de Bunnikse maat en schaal.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 32 sociale huurwoningen. Ten opzichte van de huidige situatie gaat het om een toename van 20 woningen. Daarmee draagt deze ontwikkeling bij aan de kwantitatieve woningbehoefte van 1.390 woningen en de specifieke behoefte aan meer sociale huurwoningen. Het betreffen relatief kleine en goedkope woningen. De doelgroep van deze woningen zijn 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarmee wordt ook de kwalitatieve behoefte ingevuld. Dit plan is in lijn met de Woonvisie.

3.3.6 Groenstructuurplan 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.

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.

Op de uitwerkingskaart van Odijk is de bestaande groenvoorziening aan het Jochem Janszplantsoen aangewezen als stedelijk groen en langs de Singel is een bomenrij aangegeven. In het Groenstructuurplan wordt over de bomenrij aan de Singel het volgende genoemd: *Vanaf de Singel moet op de plekken waar dat kan, bijvoorbeeld vanaf de noordzijde, het landschap te*

ervaren blijven. Bomen in een open profiel in bloemrijke bermen of extensief te beheren gras zijn hier op zijn plaats. In delen waar de Singel door bebouwd gebied loopt, kan wegbegeleidende beplanting toegepast worden die bijdraagt aan een hogere beeldkwaliteit. Op deze wijze kan de Singel aantrekkelijker worden gemaakt zonder dat de eenheid verdwijnt. De lindes, esdoorns en kastanjes vormen als het ware de ruggengraat.

Toetsing

De groenstructuur ter plaatse van het plangebied langs de Singel blijft zoveel mogelijk intact. Aan de westzijde van de woningen aan de Singel (nummers 7 t/m 17) is in de huidige situatie een groenbestemming opgenomen. Deze groenbestemming wordt in het huidige bestemmingsplan ook opgenomen. De bestaande groenvoorziening wordt gehandhaafd en heringericht.

3.3.7 Bomenverordening gemeente Bunnik 2017

Op 18 januari 2018 is de door de gemeenteraad vastgestelde Bomenverordening gemeente Bunnik 2017 in werking getreden. Hierin is onder andere bepaald dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning een boom of houtopstand te (doen) vellen:

- a. *Waarvan de gemeente eigenaar is,*
- b. *waarvan de gemeente onderhoudsplichtige is,*
- c. *welke deel uitmaakt van landschappelijke beplanting in het buitengebied, bestaande uit knotbomen, houtsingels of vrijgroeïende hagen,*
- d. *welke staat vermeld op de bomenlijst.*

Tevens biedt de verordening de mogelijkheid om bij een dergelijke omgevingsvergunning een herplantplicht op te leggen.

Toetsing

In het plangebied zijn bomen aanwezig die op gemeentegrond c.q. in de openbare ruimte staan. Vanwege de voorgenomen ontwikkeling is het nodig sommige van deze bomen te kappen, zodat de bomenverordening in dit geval van toepassing is. De betreffende bomen staan niet op de bomenlijst vermeld. Vanuit de stedenbouwkundige kaders (zie paragraaf 3.3.4) geldt tevens de volgende 'herplantplicht': *Het is mogelijk een beperkt aantal bomen te verplaatsen of te vervangen in de openbare ruimte. Het uitgangspunt is saldo nul ten opzichte van het aantal bomen in de openbare ruimte. Bij vervanging van bestaande bomen, is herplant van een boom met een nader te bepalen minimale omvang een eis.*

De formele toets aan de bomenverordening vindt plaats in het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de te kappen bomen op gemeentegrond.

3.3.8 Bunnik Duurzaam (2014)

Op 18 december 2014 is het Duurzaamheidsprogramma Bunnik Duurzaam vastgesteld. Het programma 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 relevante ambities en doelen opgenomen:

- Minder CO₂ uitstoot op Bunniks grondgebied: focus op besparing bij bestaande woningvoorraad door aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen vanuit Energieakkoord.
- Meer mensen in een duurzame leefomgeving: beperkte inzet want kwaliteit van leven nu in Bunnik is relatief goed. Focus meer op effecten van eigen handelen voor elders in de wereld, inzet op preventie.
- Inwoners en bedrijven zijn zich beter bewust van hun verbruik en de besparingsmogelijkheden.

- Meer mensen kiezen voor duurzame vormen van mobiliteit.

Toetsing

In paragraaf 4.11 wordt nader in gegaan op het aspect duurzaamheid.

3.3.9 Plan van Aanpak Ruimtelijke Adaptatie (2016)

De gemeente Bunnik heeft in 2014 de intentieverklaring Ruimtelijke Adaptatie Coalitie Regio Utrecht getekend. Dit heeft geleid tot het Plan van Aanpak Ruimtelijke Adaptatie. De coalitie richt zich op de totstandkoming van vier gezamenlijke producten. Deze producten moeten er toe leiden dat de gemeente vanaf 2020 ruimtelijk adaptief als vanzelfsprekend kan toepassen en ervaren:

1. Opstellen gezamenlijke kennisagenda;
2. Toolkit met bouwstenen/kennis opdoen en delen;
3. Koploperprojecten/ Klimaatadaptatie in uitvoering;
4. Verankering / Visie, beleid en regelgeving.

De realisatie van de vier producten en het oplossen van de governance vraagstukken gaan vooral over twee domeinen, namelijk ruimtelijke ordening en water. Voor de organisatie van de klimaatopgaven in dit Plan van Aanpak zoekt de coalitie aansluiting bij deze twee domeinen. De coalitie is betrokken in deze domeinen en weet dat de twee domeinen een eigen netwerk hebben:

1. Netwerk 'water' (wateroverlast in de openbare ruimte, veiligheid en droogte)
2. Netwerk 'ruimtelijke ordening' (nieuwbouw, openbare ruimte, groen, milieu).

Binnen deze twee-eenheid van water en ruimte is synergie een belangrijk begrip: klimaatadaptatie realiseren door samenwerkingsverbanden op te zoeken. Veel minder vanuit de gedachte om taken en bevoegdheden goed te benoemen, maar veel meer vanuit wat de maatschappij vraagt.

Toetsing

Het voorliggende plan is niet aangewezen als koploperproject. Vanzelfsprekend houdt het plan wel rekening met de wet- en regelgeving zodat het aspect ruimtelijke adaptatie voldoende is meegewogen. Hoe omgegaan wordt met het aspect water wordt verder behandeld in paragraaf 4.8.

3.3.10 Gemeentelijk Rioleringsplan Bunnik 2018-2022

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Bunnik 2018-2022 is op 14 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik. Dit rioleringsplan beschrijft, als wettelijk verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg in Bunnik en betreft een strategie voor de lange termijn. Vanuit het rioleringsplan is met name het beleid inzake hemelwater (vanaf particulier terrein) en grondwater (drooglegging en ontwatering) relevant.

Toetsing

Verwezen wordt naar de beoordeling van het aspect water in paragraaf 4.8, waarin het Gemeentelijk Rioleringsplan nader is toegelicht en waaruit blijkt dat dit beleid geen belemmering voor het bestemmingsplan vormt.

3.3.11 Regenwaterstructuurplan gemeente Bunnik

Het Regenwaterstructuurplan gemeente Bunnik is op 21 november 2019 door de gemeenteraad van Bunnik vastgesteld. In dit plan is aangesloten bij de doelstelling van het landelijke Deltaplan

Ruimtelijke Adaptatie om in 2050 klimaatrobuust te zijn en wordt vastgelegd hoe de gemeente regenwateroverlast zoveel mogelijk wil tegengaan. In het plan zijn op hoofdlijnen maatregelen opgenomen om de kernen van de gemeente Bunnik 'waterrobuust' te maken. De centrale visie is daarbij als volgt verwoord: *De gemeente Bunnik wil zoveel mogelijk zichtbaar het regenwater inzamelen. De voorkeur is om bovengronds water te bergen en te infiltreren. Dit draagt bij aan de bewustwording bij de inwoners, een robuust watersysteem en lagere beheerkosten.*

Toetsing

Als mogelijke maatregel voor de infiltratie van regenwater is in het regenwaterstructuurplan onder andere een wadi benoemd. Specifiek voor nieuwbouw wordt een aanleg die waterrobuust is voorgeschreven. Dit houdt onder andere in dat waterberging conform de eisen van het waterschap moet worden gerealiseerd (zie verder paragraaf 4.8). In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan deze eisen invulling gegeven door het aanleggen van een wadi. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de ontwikkeling concreet invulling geeft aan de doelen van het regenwaterstructuurplan. Daar komt nog bij dat de bestaande groenvoorziening aan het Jochem Janszplantsoen in het regenwaterstructuurplan ook al is aangemerkt als een potentiële waterbergingslocatie.

3.3.12 Archeologie-/monumentenbeleid (archeologische beleidskaart, erfgoedverordening en gemeentelijke monumenten)

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Bunnik een archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze kaart is middels een archeologische dubbelbestemming onder andere verwerkt in het geldende bestemmingsplan.

De gemeente heeft geen integraal monumentenbeleid. Wel is het wettelijke beleid geïmplementeerd, op basis hiervan zijn met name de gemeentelijke erfgoedverordening en de aanwijzing van gemeentelijke monumenten van belang.

Toetsing

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat voor het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat bij verstoringen en te bebouwen oppervlakten van in totaal groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld een onderzoeksplicht geldt. Hiervan is in dit geval sprake en daarom is een onderzoek uitgevoerd.

De erfgoedverordening is in dit geval niet van toepassing, met name omdat in en direct rondom het plangebied geen gemeentelijke monumenten aanwezig zijn.

Voor een nadere beoordeling inzake archeologie en cultuurhistorie en de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

3.3.13 Nota parkeernormen gemeente Bunnik

Op 30 april 2019 is de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen gemeente Bunnik in werking getreden. Deze nota heeft het de volgende, algemene doelstelling: *Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke projecten en ontwikkelingen in de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven en het buitengebied. Hierdoor kan in de toekomst worden voorzien in de parkeerbehoefte waarbij tevens de bereikbaarheid en leefbaarheid worden gewaarborgd.*

Op basis hiervan zijn aan de hand van 16 beleidskeuzes de gemeentelijke parkeernormen uitgewerkt.

Toetsing

Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.1 waarin de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling is getoetst aan de Nota parkeernormen gemeente Bunnik.

3.3.14 Welstandsnota Bunnik

De door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan omgevingsvergunningaanvragen op welstandsaspecten getoetst worden, waarbij in dit geval het volgende met name van belang is: *De welstandsnota van de gemeente Bunnik is opgesteld voor de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleinere bouwopgaven in bestaand stedelijk- en buitengebied (beheergebieden). Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitsplannen, de welstandsnota.*

In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat het plangebied onderdeel is van de Zweedse buurt, waarvoor op basis van de welstandsnota een regulier niveau van welstand geldt. Daarbij is in de welstandsnota de volgende typering van deze buurt opgenomen: *De Zweedse buurt is in de jaren '50/'60 planmatig verkaveld. Binnen de wijk komen verschillende typen woningen voor, voornamelijk rijwoningen. Langs het J. Janszplantsoen komen enkele twee-onder-éénkapwoningen voor. Kenmerk van deze wijk is dat er overwegend platte daken voorkomen. De gevels zijn geheel bekleed met een houtenafwerking. Het materiaal is overwegend donker van kleur, de kozijnen en deuren contrasteren met een lichte kleur.*

Toetsing

In het kader van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat voor de voorgenomen herontwikkeling van het Jochem Janszplantsoen als toetsingsdocument voor welstand zal fungeren.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn in dit geval als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6.400 m² en het initiatief betreft de realisatie van 32 wooneenheden. De beoogde ontwikkeling ligt daarmee ruim onder de bovengenoemde drempelwaarde waarvoor conform het

Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet hierop is daarom de vraag of sprake is van (de aanleg, wijziging of uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. Uit de jurisprudentie, te weten (onder andere) de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) en 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), volgt dat het antwoord op deze vraag afhangt van: *de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.*

Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject niet afhankelijk is van: *het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.*

De realisatie van 20 appartementen en vervanging van 12 grondgebonden woningen is naar aard en omvang niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Qua aard is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waar ook nu al woningen aanwezig zijn. Ook in de nabije omgeving zijn vrijwel uitsluitend woningen aanwezig. De omvang is relatief beperkt c.q. kleinschalig, mede omdat de ontwikkeling per saldo alleen 20 nieuwe, kleinschalige appartementen in één bouwvolume betreft.

4.1.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat de onderhavige ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. betreft en dat daarom geen m.e.r.-beoordeling dan wel een milieueffectrapport (m.e.r.) nodig is.

4.2 Parkeren en verkeer

4.2.1 Parkeren

Op 30 april 2019 is de Nota Parkeernormen van de gemeente Bunnik in werking getreden. Voor het bepalen van op gemeente Bunnik afgestemde parkeernormen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers zoals deze zijn uitgebracht door de CROW. In de Nota is door de gemeente de beleidskeuze vastgesteld dat voor Odijk de parkeercijfers van de CROW voor 'matig stedelijke gebieden' en 'zone schil centrum' van toepassing zijn. In het onderhavige plan worden 32 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarvoor gelden de volgende normen:

- De 20 appartementen vallen onder de categorie 'kleine sociale huurwoning (40 – 65 m²)'. Daarvoor geldt een norm van 1,0 parkeerplaats per woning.
- De 12 grondgebonden woningen vallen onder de categorie 'huur, grondgebonden woning, sociale huur'. Daarvoor geldt een norm van 1,4 parkeerplaats per woning.

In totaal hebben de 32 woningen daarmee een norm van 37 parkeerplaatsen (20x1,0 en 12x1,4 = 36,8 parkeerplaatsen).

In het plangebied worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie ook figuur 2.1):

- 20 haakse parkeerplaatsen bij het woongebouw, ten westen van het nieuwe tracé van het Jochem Janszplantsoen;
- 8 langsparkerplaatsen aan de oostzijde van het nieuwe tracé van het Jochem Janszplantsoen;
- 5 haakse parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het nieuwe tracé van het Jochem Janszplantsoen, voor het blok van twee aaneengeschaalde woningen;

- 4 langspaarkeerplaatsen ten zuiden van de bestaande groenvoorziening (en tegenover de bestaande woningen met de huisnummers 1 tot en met 9).

Bij minimaal 1 van deze parkeerplaatsen wordt een laadvoorziening voor het opladen van elektrische auto's geplaatst.

Hiermee wordt voor het parkeren van auto's voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Fietsparkeren

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 20 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 20 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 4,7 m².
- De 12 grondgebonden woningen vallen onder de categorie 'rij- en vrijstaande woning', waarvoor een kencijfer van 1 parkeerplaats per kamer (met bij voorkeur 1 extra plek per woning) van toepassing is.
- De 12 grondgebonden woningen omvatten elk 3 kamers en hebben elk een met de fiets bereikbare eigen berging in de achtertuin. De oppervlakte per berging bedraagt minimaal 4,7 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. fietsenschuur 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 (20 x 0,75=) 15 parkeerplaatsen nodig.
- Voor de bewoners van de grondgebonden woningen zijn per woning 4 plaatsen nodig, in deze behoefte kan worden voorzien in de eigen berging (deels) en achtertuin.
- Voor de bezoekers van de grondgebonden woningen zijn in de openbare ruimte (20 x 0,75=) 9 parkeerplaatsen nodig.

Geconcludeerd wordt dat in de parkeerbehoefte voor fietsen van bewoners in de eigen bergingen en achtertuinen kan worden voorzien. Voor bezoekers is in de openbare ruimte een

parkeerbehoefte van 24 plaatsen aan de orde. In het plangebied worden daarom 24 parkeerplaatsen voor fietsen gerealiseerd, 12 ter hoogte van de centrale ingang van het woongebouw en 12 bij de noordzijde van dit gebouw (zie ook figuur 2.1). 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.

4.2.2 Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is allereerst van belang dat de 12 grondgebonden woningen hierbij buiten beschouwing kunnen blijven, omdat deze al aanwezig zijn. De extra verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde 20 appartementen is berekend aan de hand van de actuele kencijfers van het CROW. Op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente Bunnik is daarbij uitgangspunt dat het plangebied een locatie in de schil van het centrum van een matig stedelijk gebied betreft.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 appartementen, die op grond van de CROW-kencijfers kunnen worden aangemerkt als 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Voor deze categorie wordt per woning uitgegaan van een verkeersgeneratie van 3,0 - 3,8 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent dat de beoogde appartementen een toename van 60 tot 76 verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg hebben.

Het Jochem Janszplantsoen wordt voornamelijk ontsloten door de Meester Klaasstraat en de daarop aansluitende Singel. De Singel dient als ontsluitingsweg binnen de kern Odijk. Via de Singel kan ook de N229 bereikt kan worden. Op de aansluiting van de Meester Klaasstraat en de Singel zijn geen verkeersproblemen bekend. De wegen zijn bovendien zo ingericht dat er weinig verkeersonveilige situatie te verwachten zijn. Beide wegen zijn 30 km/u-wegen en er liggen verkeersdrempels. Het fietspad parallel aan de Singel is bovendien gescheiden van de weg, waardoor er geen fietsers op het weggedeelte van de Singel fietsen. De wegen zijn daarnaast breed genoeg voor twee auto's om elkaar te passeren zonder dat er opstoppen ontstaan. De relatief beperkte toename in verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan brengt hier naar verwachting geen verandering in. Er worden geen verkeersproblemen of verkeersonveilige situatie verwacht.

Naar verwachting wordt vanuit het plangebied veel minder gebruik gemaakt van de ontsluiting in oostelijke richting, via de Professor de Vrijerlaan.

4.2.3 Conclusie

De conclusie is de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.3.1 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 20 extra woningen. Hiermee blijft het initiatief ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate. Daar komt nog bij dat het initiatief naar verwachting een relatief beperkt aantal van maximaal 76 extra verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg heeft (zie verder paragraaf 4.2), waarbij het aandeel vrachtverkeer 0% is.

Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu:

Tabel 4.1

Uitsnede resultaten NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		76
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	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		

Op grond van het voorgaande valt geen negatief effect op de luchtkwaliteit c.q. een significante toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) ter plaatse te verwachten. Tevens kan cumulatie voor onderhavig initiatief buiten beschouwing blijven, omdat de toename van de concentraties ter plaatse niet meer bedraagt dan 0,1 µg/m³.

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Via het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht zijn hierover de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van 18-20 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.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m³ (NO₂), 40 µg/m³ (PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

In aanvulling op het voorgaande is nog van belang dat voor fijnstof en zeer fijnstof door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) lagere waarden worden geadviseerd: 20 µg/m³ (PM₁₀) en 10 µg/m³ (PM_{2,5}). Deze waarden betreffen nadrukkelijk geen wettelijk vastgelegde grenswaarden. Daar komt bij dat deze advieswaarden voor fijnstof nu al en voor zeer fijnstof naar verwachting in 2030 (nagenoeg) gehaald worden.

4.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.4 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien gebruik wordt gemaakt van 'dove

gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezonde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.4.1 Beoordeling

De beoogde woningen betreffen een geluidgevoelige bestemming. In de (directe) nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gezonde industrieterreinen en bedrijven of spoorwegen. Wel bevinden zich rondom het plangebied de volgende relevante wegen:

- De provinciale weg N229;
- De 30 km/u-weg de Singel.

Vanwege de genoemde wegen is een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai uitgevoerd. is door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai uitgevoerd (kenmerk R074357aa.19B8URQ). Hierbij wordt opgemerkt dat voor 30 km/u-wegen op grond van de Wet geluidhinder een automatische zonevrijstelling geldt. Dit neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een beoordeling van het aspect geluid c.q. wegverkeerslawaai aan de orde is. De conclusies van het betreffende onderzoek luiden als volgt:

- *N229: de berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op de N229 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor deze weg zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de nieuwbouw.*
- *30 km/u-wegen: Om te bepalen of er sprake is van een geluidluwe buitenruimte en geluidluwe gevel hebben we de voorkeursgrenswaarde en de wettelijke aftrek vanuit de Wet geluidhinder als uitgangspunt genomen. De berekende geluidbelasting vanwege de omliggende 30 km/u-wegen (Meester Klaasstraat, Singel, Jochem Janszplantsoen en de Prof. De Vrijerlaan is 51 dB na (wettelijke) aftrek van 5 dB. De hoogste geluidbelasting op de achtergevel van de woningen is 46 dB na (wettelijke) aftrek. Elke woning heeft vanwege de omliggende 30 km/u-wegen een geluidluwe gevel. De slaapkamers van de woningen zijn in alle gevallen gelegen aan de geluidluwe gevel*
- *De gezamenlijke geluidbelasting: de geluidbelasting van de N229 en de omliggende 30 km/u-wegen is ten hoogste 56 dB zonder toepassing van de wettelijke aftrek.*
- *Vanuit het Bouwbesluit 2012 geldt voor woningbouw een minimale karakteristieke geluidwering van de gevel van geluidbelasting – 33 dB. Dit betekent voor de hoogst geluidbelaste woning een geluidwering van ten minste (56-33=) 23 dB. Gezien de samenstelling van de gevel (de verhouding van beglazing en dichte geveldelen) verwachten we een minimale geluidwering van de gevel van 25 dB. Hiermee zal worden voldaan aan de regels uit hoofdstuk 3 van het Bouwbesluit 2012.*

Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage I bij deze toelichting.

4.4.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.5 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige

bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel.

4.5.1 Beoordeling

In het kader van de ontwikkeling heeft Movares een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (kenmerk RM005066). Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN:5725, NEN:5740-A1 en NEN:5707. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- *Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de bodem op de locatie conform de Wet bodembescherming geclassificeerd als hooguit licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink, PAK, hexachloorbenzeen, som DDE en/of minerale olie. De zintuiglijk schone zandige ondergrond op de locatie blijkt niet verontreinigd met onderzochte stoffen.*
- *Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd met onderzochte stoffen.*
- *De zintuiglijk met puin en/of sintels verontreinigde bovengrond op de locatie is indicatief geclassificeerd als 'industrie' op grond van de aanwezigheid van lichte verontreinigingen met koper, PAK, som DDE en/of minerale olie. De zintuiglijk schone kleiige ondergrond is indicatief geclassificeerd als 'industrie' op grond van de aanwezigheid van een lichte verontreiniging met zink. De zintuiglijk schone zandige ondergrond is indicatief geclassificeerd is als 'altijd toepasbaar'.*
- *Tijdens het indicatieve onderzoek naar asbest in grond is analytisch één stukje asbestmateriaal aangetoond in de puin- en sintelhoudende bovengrond. Het betreft hechtgebonden asbest (golfplaat) van de asbestsoorten chrysotiel en crocidoliet.*
- *Uit het uitgevoerde asbestonderzoek(proefgaten) conform de NEN5707 blijkt dat er verder geen asbest aanwezig is in de puinhoudende grond.*

Mede op basis van het voorgaande luidt de slotsom van het onderzoek als volgt:

Met het uitgevoerde onderzoek is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Uitzondering hierop vormen de voormalige ondergrondse HBO-tanks. Omdat de locaties onbekend zijn, wordt geadviseerd om nadat het terrein is vrij gemaakt van begroeiing met grondradar de voormalige tanklocaties te lokaliseren en milieukundig te onderzoeken.

Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage II bij deze toelichting.

4.5.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. Het advies om nader onderzoek uit te voeren tussen de sloop- en bouwphase wordt overgenomen, met deze werkzaamheden wordt in de (bouw)planning rekening gehouden.

4.6 Externe veiligheid

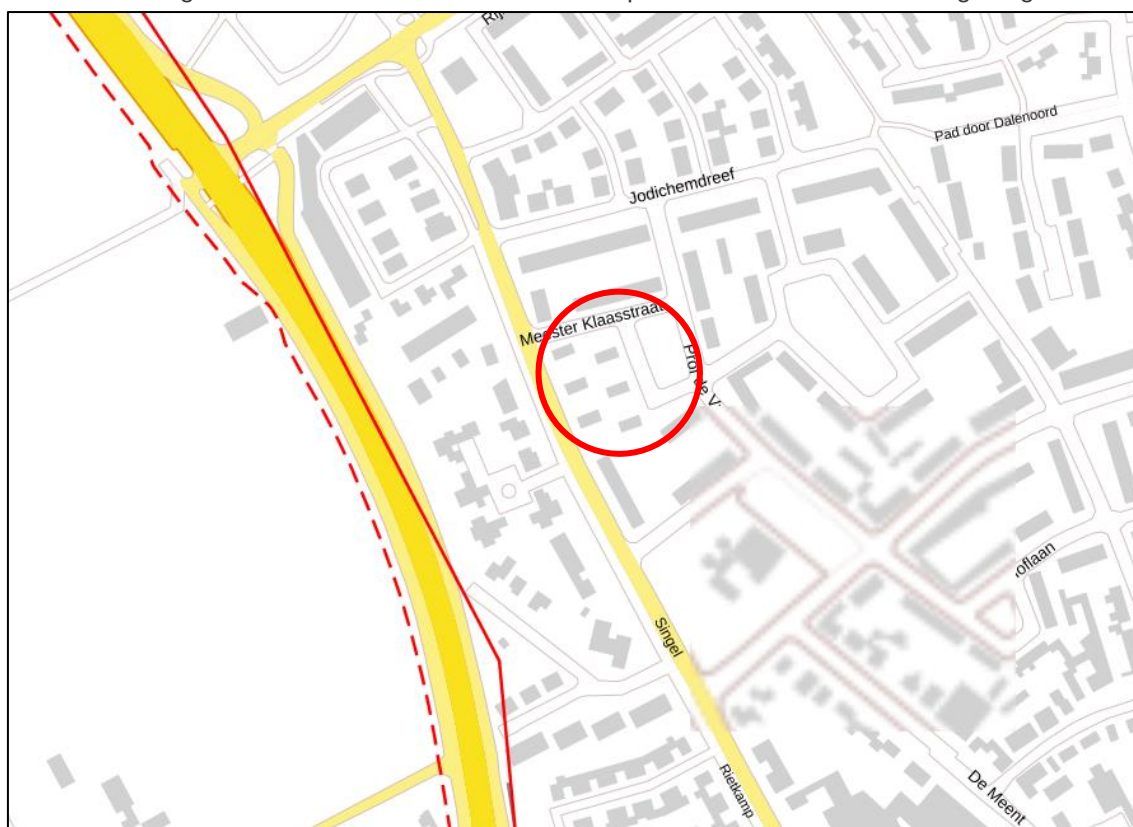
Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen zoals bijvoorbeeld woningen moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen

en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag maximaal één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het groepsrisico beschrijft de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer worden van een ongeval. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

4.6.1 Beoordeling

Om na te gaan welke risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd. Onderstaand figuur laat een uitsnede zien met daarop de risicobronnen in de omgeving.



Figuur 4.1

Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding planlocatie (rood omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De realisatie van de woningen vindt niet plaats binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de N229 (Bunnik - Wijk bij Duurstede) vindt incidenteel gevaarlijk transport plaats. De PR 10^{-6} contour bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt op ruim 100 meter van de N229. Bovendien zijn op veel dichtere afstand van de transportroute reeds woningen gelegen. Een nadere beoordeling naar de risico's is daarom niet benodigd, mede omdat het aantal extra woningen relatief beperkt is. Er liggen verder geen relevante spoorwegen of vaarwegen in de omgeving van de planlocatie.

Buisleidingen

Aan de westzijde van de N229 ligt een buisleiding van de Gasunie (W-506-01). Het betreft een regionale aardgasleiding met een maximale druk van 40 bar. De bovenkant van de buis ligt 126 cm onder het maaiveld. Voor deze aardgasleiding hoeft geen rekening gehouden te worden met een plaatsgebonden risico, de PR 10^{-6} contour bedraagt namelijk 0 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' is beoordeeld dat het invloedsgebied van het groepsrisico niet voorbij de Singel komt. Het plangebied ligt dus buiten het invloedsgebied van het groepsrisico van de leiding. Er hoeft geen nadere beoordeling plaats te vinden.

4.6.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Deze publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.2

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

4.7.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een hindergevoelige functie. Beoordeeld dient te worden of voor dit object geen hinder van omliggende functies valt te verwachten en of deze functies niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de ontwikkeling.

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen aanwezig, maar ook enkele maatschappelijke en gemengde (o.a. dienstverlening en kantoren) functies. Omdat de woonfunctie relatief dominant is, is de omgeving in hoofdzaak te typeren als een rustige woonwijk. Daarbij zijn rondom het plangebied in het geldende bestemmingsplan de volgende, vanuit milieuzonering relevante, functies toegestaan:

- Ter plaatse van de Sint Nicolaaslaan 1 is een maatschappelijke bestemming van toepassing. Op deze locatie bevindt zich de St. Nicolaaskerk. Binnen de bestemming zijn ook andere maatschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals scholen, kinderopvang en verpleeghuizen. Deze voorzieningen behoren tot milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter hoort. Het plangebied ligt op circa 50 meter van de maatschappelijke bestemming, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan.
- Ter plaatse van de Singel 64-66 is een gemengde bestemming van toepassing. Op deze locatie bevindt zich Mocking Woninginrichting. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan uit milieucategorie 1 of 2. Ook zijn hier kantoren en detailhandel toegestaan. Hierbij hoort een maximale richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op circa 45 meter van de gemengde bestemming, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan.

De onderlinge afstanden zijn gemeten tussen de grens van het bestemmingsvlak van de betreffende functies en de plangrens van onderhavig bestemmingsplan. Er wordt voor de beoogde woonfunctie aan de richtafstanden voldaan, waarbij tevens geen sprake is van een belemmering van toekomstige (uitbreidings)mogelijkheden van omliggende functies.

4.7.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

4.8.1 Beleid

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het beleid van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is beschreven in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. Dit beleidsdocument kent vijf hoofdthema's, waarvan in dit geval met name voldoende water relevant is. Dit thema is relevant vanwege de toename van verharding in het plangebied. Inzake voldoende water zijn in het waterbeheerplan onder andere de volgende beleidsteksten opgenomen:

- *Het waterschap wil, samen met provincies en gemeenten, dat klimaatbestendig en waterrobuust inrichten in 2020 de normaalste zaak van de wereld is).*
- *Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer geen activiteiten ontplooit die negatief zijn voor het bestaande watersysteem. Dit noemen we een algemene zorgplicht. In de keur van het waterschap is de algemene zorgplicht omschreven als ook de (spel)regels met betrekking tot activiteiten, die een verhoogd risico vormen voor het functioneren van het watersysteem.*

Naast het waterbeheerplan is met name de Keur en de daarbij behorende beleids- en uitvoeringsregels van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden relevant. De beleids- en uitvoeringsregels bij de Keur bevatten onder andere regels voor nieuw verhard oppervlak.

Gemeente Bunnik

Het meest relevante, actuele waterbeleid van de gemeente is te vinden in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 (zie ook paragraaf 3.3.10). Vanuit dit gemeentelijk rioleringsplan zijn met name de volgende beleidsteksten relevant:

- *Bij nieuwbouw heeft de particulier een inspanningsverplichting om het hemelwater eerst op eigen terrein te verwerken. Indien dit niet haalbaar is kan afvoer naar het gemeentelijke stelsel plaatsvinden (wel met gescheiden afvoer).*
- *Voor de gebieden waar infiltratie of afvoer naar oppervlaktewater niet mogelijk is, moet het hemelwater gescheiden worden aangeleverd.*
- *Bij elk nieuw bestemmingsplan wordt de grondwatersituatie meegenomen in de waterparagraaf.*
- *Het streven van de gemeente is om bij nieuwbouw 'grondwaterneutraal' te bouwen. Dit houdt in dat het grondwaterpeil niet beïnvloed mag worden.*

In het rioleringsplan zijn voor de drooglegging en ontwatering minimale dieptes van respectievelijk 70 en 90 centimeter opgenomen.

4.8.2 Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het grondgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Waterkeringen, oppervlaktewateren en kunstwerken

In het plangebied of in de directe nabijheid liggen geen watergangen, andere oppervlaktewateren of kunstwerken. Ook zijn er in de nabije omgeving geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Het oppervlaktewaterpeil is in het ter plaatse geldende peilbesluit vastgelegd tussen de 0,51 en 1,32 meter boven NAP.

Oppervlakteverharding en waterberging

Voor dit thema zijn met name de Keur en de daarbij behorende beleids- en uitvoeringsregels van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van toepassing. Hieruit volgt dat een verhardingstoename van 500m² of meer binnen bebouwd gebied gecompenseerd moet worden. Deze compensatie moet in beginsel minimaal 15% van de verhardingstoename bedragen, uitgaande van de aanleg van nieuw oppervlaktewater. Tevens kan compensatie plaatsvinden in de vorm van infiltratievoorzieningen met een waterbergend vermogen van 45 millimeter per m².

In de bestaande situatie is het plangebied al deels verhard en zijn de volgende verhardingen aanwezig:

- De 12 bestaande woningen, met een totale oppervlakte van circa 588 m²;
 - Het bestaande tracé van het Jochem Jansplantsoen, met een oppervlakte van circa 850 m².
- De totale oppervlakte van de bestaande verharding bedraagt daarmee circa 1.438 m².

De beoogde ontwikkeling betreft in het plangebied de volgende verhardingen:

- 12 grondgebonden woningen en bijbehorende bergingen, met een totale oppervlakte van circa 964 m²;
- Een woongebouw en 20 naastgelegen haakse parkeerplaatsen, met een totale oppervlakte van circa 1.177 m².
- Het nieuwe tracé van het Jochem Jansplantsoen (inclusief trottoir en overige parkeerplaatsen), met een totale oppervlakte van circa 1.180 m²;
- Verhardingen/paden tussen grondgebonden woningen, met een totale oppervlakte van circa 340 m².

De totale oppervlakte van de toekomstige verharding bedraagt daarmee circa 3.661 m².

Op basis van het voorgaande blijkt dat de beoogde ontwikkeling een verhardingstoename van circa 2.223 m² tot gevolg heeft. Om die reden is compensatie op grond van de Keur en de daarbij behorende beleids- en uitvoeringsregels van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aan de orde. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in en rondom het plangebied, ligt compensatie in de vorm van een infiltratievoorziening voor de hand. Dit resulteert in een compensatie- c.q. bergingsopgave van 100 m³ (= 2.223 m² x 0,045 millimeter).

Beoogd is om binnen het plangebied als infiltratievoorziening een wadi met een diepte van 30 centimeter te realiseren. Op basis van het voorgaande moet deze wadi een minimale oppervlakte

van 333 m² (= 100 m³ / 0,3 m) krijgen. Om een goed functionerende wadi aan te leggen zijn met name de infiltratiemogelijkheden in de bodem van belang, waarover het volgende kan worden opgemerkt:

- Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek (zie ook bijlage II) blijkt dat in het plangebied een toplaag van klei met een zwak tot sterk zandig karakter aanwezig is. De dikte van deze laag varieert tussen de 0,70 en 1,50 meter. Onder deze kleilaag is een zandpakket aanwezig. Opgemerkt moet worden dat in het onderzoek geen boringen ter plaatse van de beoogde wadi hebben plaatsgevonden, maar wel op relatief korte afstand.
- De infiltratiecapaciteit van de kleilaag is relatief beperkt. Om die reden wordt bij de aanleg van de wadi de kleilaag ter plaatse vervangen door een leeflaag met daaronder verbeterde grond, zodat hemelwater goed kan infiltreren naar het zandpakket.
- Het grondwater komt ter plaatse van de wadi tot maximaal 1,20 meter onder maaiveld en de bodem van de wadi komt op 0,30 meter onder maaiveld. Ook in een *worst case*-situatie met een maximaal grondwaterpeil en een maatgevende piekbui van 45 millimeter per m² (waarbij de wadi helemaal volloopt) is daarmee nog een aanzienlijke infiltratiecapaciteit in de bodem aanwezig.

Op basis van het voorgaande valt te verwachten dat in de bodem na aanleg van de wadi voldoende infiltratiecapaciteit aanwezig is. Om de aanleg van de wadi te borgen is hiervoor in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

In aanvulling hierop is nog van belang dat een piekbui van meer dan 45 millimeter per m² wordt opgevangen door een overstortvoorziening (in de vorm van een slokop). Deze overstortvoorziening wordt aangesloten op de nabijgelegen (ondergrondse) regenwaterstructuur, zoals opgenomen in het regenwaterstructuurplan (zie ook paragraaf 3.3.11). Als deze piekbui niet volledig kan worden opgevangen middels overstort naar de aanwezige regenwaterstructuur is van belang dat de wadi niet direct aan de nieuwe bebouwing grenst, maar aan het reeds aanwezige plantsoen. In dat geval zal dus eerst het plantsoen nog kunnen overstroomen, voordat water eventueel naar woningen stroomt. Daar komt bij dat de te realiseren grondgebonden woningen niet van een kelder of souterrain worden voorzien.

Waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Er vindt met het plan geen vervuiling van het grond- en oppervlaktewater plaats. Bij de ontwikkeling wordt gebruikgemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen). Uitspoelen van stoffen, en daarmee veranderingen van de grondwaterkwaliteit, wordt niet verwacht.

Riolering en afvalwater

Het rioleringsstelsel ter plaatse betreft een gemengd stelsel. Het afvalwater en hemelwater wordt echter vanaf de beoogde woonbebouwing gescheiden afgevoerd richting het bestaande rioleringsstelsel ter plaatse. In vergelijking met het huidige gebruik van het plangebied wordt een toename van de afvoer van afvalwater verwacht. Gezien het beoogde woningtype (geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens) en de hoeveelheid extra wooneenheden (20) wordt verwacht dat deze toename kan worden opgevangen in het bestaande rioleringsstelsel ter plaatse (mede gelet op de ligging in bestaand stedelijk gebied).

Op basis van het voorgaande worden qua afvalwater geen negatieve effecten verwacht en wordt voldaan aan het relevante beleid uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022.

Grondwater

Het maaiveld in het plangebied ligt tussen de 3 en 3,5 meter boven NAP. In en rondom het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. In het verkennend bodem- en asbestonderzoek (zie bijlage II) is aangegeven dat het freatisch grondwater zich op ongeveer 2 meter beneden maaiveld bevindt. Daarbij is in dit onderzoek ook een actuele grondwaterstand van 2,30 meter beneden maaiveld gemeten. Verder volgt uit het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand in de wintersituatie tot maximaal 1,2 meter beneden maaiveld komt.

Gelet op het voorgaande worden qua grondwater geen negatieve effecten verwacht en wordt voldaan aan de minimale dieptes voor de drooglegging en ontwatering (uitgaande van een maximaal oppervlaktewaterpeil van 1,32 meter boven NAP) uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun

natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.1 Beoordeling

In het kader van de ontwikkeling zijn door Movares een ecologische quickscan (kenmerk: B85-GVR-KA-1601835), een aanvullende quickscan (B85-TSE-KA-1700042) en een aanvullend vleermuizenonderzoek (B85-TSE-KA-1700041) uitgevoerd. De relevante conclusies uit deze onderzoeken zijn in de navolgende tekst overgenomen. De genoemde documenten maken als bijlage III onderdeel uit van deze toelichting.

Gebiedsbescherming: quickscan

Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kolland en Overlangbroek' bevindt zich op een afstand van hemelsbreed ongeveer 11 kilometer.

Op een afstand van 850 meter bevindt zich het Beschermd Natuurmonument 'Raaphof'.

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument zijn negatieve effecten op de natuurgebieden uitgesloten. Er is geen ruimtebeslag op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand tussen het plangebied en de NNN en de tussenliggende bebouwing worden indirecte negatieve effecten (zoals licht, geluid, trillingen) eveneens uitgesloten.

Gebiedsbescherming: berekening stikstofdepositie

In aanvulling op het voorgaande is van belang dat de bouw en het gebruik van de 20 extra woningen c.q. appartementen uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van bouw materieel en de extra verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Een relevante toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden is daarom niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is met het rekenprogramma Aeries een stikstofberekening uitgevoerd. De conclusie van deze berekening is dat de uitstoot (emissie) van stikstof niet leidt tot depositie op omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar en dat daarom geen relevant nadelig effect voor deze gebieden te verwachten is.

Een verslag van de stikstofberekening maakt als bijlage IV onderdeel uit van deze toelichting.

Soortenbescherming: quickscan

Op basis van de conclusies uit de quick scan is er nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de woningen.

Het voorkomen van soorten als de gewone pad, bruine kikker, huisspitsmuis en egel is niet uit te sluiten binnen het plangebied. Deze soorten zijn in de Wet natuurbescherming onder 'andere soorten' opgenomen. Provincies en het bevoegde ministerie kunnen middels een Verordening deze overige soorten voorzien van een vrijstelling. De voorgenoemde werkzaamheden in Odijk vallen onder het bevoegd gezag van de provincie Utrecht. Provincie Utrecht heeft deze soorten

algemeen vrijgesteld. Voor deze soorten is daarom geen vergunning nodig voor aantasting van verblijfplaatsen.

In aanvulling hierop worden in de quickscan in ieder geval de volgende maatregelen voorgesteld:

- Om effecten op broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden waarbij bomen, struiken en nestkasten worden verwijderd, buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt per soort. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Indien werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, moet door een ter zake kundige worden gecontroleerd of er in de te verwijderen bomen, struiken en nestkasten broedende vogels aanwezig zijn. Indien effecten op broedende vogels niet kunnen worden uitgesloten mag er niet gewerkt worden.
- Om effecten op algemeen beschermde soorten kleine grondgebonden zoogdieren zoveel mogelijk te beperken dienen de werkzaamheden waarbij vegetatie wordt verwijderd van één kant uit te worden uitgevoerd zodat aanwezige dieren de kans krijgen te vluchten. Dit valt onder de zorgplicht.
- Om effecten op algemeen beschermde soorten amfibieën zoveel mogelijk te beperken dienen de werkzaamheden waarbij vijvers worden gedempt bij voorkeur buiten de gevoelige voortplantingsperiode en de winterrust te worden uitgevoerd (voorkeur voor september/oktober of maart) , zodat aanwezige dieren in de gelegenheid zijn om te ontkomen. Dit valt onder de zorgplicht.
- Mogelijk indirecte effecten als verstoring door licht kunnen voorkomen worden door in de periode april tot en met november tussen zonsopgang en zonsondergang te werken. Indien in deze periode toch gebruik moet worden gemaakt van kunstlicht, dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting waarbij aangrenzende bebouwing, beplanting, bomen en watergangen onverlicht blijven.

Soortenbescherming: aanvullende quickscan

De aanvullende quickscan is uitgevoerd naar aanleiding van het uitbreiden van het plangebied. Het aanvullende deel van het plangebied is geïnspecteerd door een ecooloog op beschermde natuurwaarden. Uit de inspectie blijkt dat er binnen het nieuwe deel van het plangebied geen natuurwaarden aanwezig zijn waarvoor ontheffingsaanvraag of bijzondere maatregelen nodig zijn. Het onderzochte gebied bestaat uit wegverharding en grasvegetaties met enkele bomen en struiken. De grasvegetaties betreffen soortenarm gazon dat hoofdzakelijk wordt gedomineerd door Engels raaigras. Er zijn hier geen beschermde planten aangetroffen of te verwachten.

De bomen binnen het uitbreidingsdeel vormen geschikt broedbiotoop voor diverse vogelsoorten en maken deel uit van foerageergebied van gewone dwergvleermuizen. Er zijn hiervoor echter voldoende alternatieven in de omgeving. In de bomen zijn geen holten of jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig. De bomen blijven overigens naar verwachting grotendeels gehandhaafd. Indien bomen wel worden gekapt dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van broedvogels (circa 15 maart – 15 juli). Verder zijn binnen de uitbreiding van het plangebied geen structuren aanwezig die van belang kunnen zijn voor andere strenger beschermde fauna.

Soortenbescherming: vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van de quickscan is de aanwezigheid van vleermuizen nader onderzocht. Het plangebied en de groenstroken in de directe omgeving van de woningen worden door gewone dwergvleermuis incidenteel als foerageergebied gebruikt. De dieren foerageren zowel rond het

groen tussen de bebouwing als rond de laanbeplanting langs de Singel. Verder zijn enkele waarnemingen gedaan van rosse vleermuizen die hoog boven het plangebied passeerden. Er is geen aanwijzing voor de aanwezigheid van cruciale foerageergebieden in de directe omgeving van de te slopen bebouwing. Er zijn geen eenduidige vliegroutes vastgesteld.

Binnen de te slopen gebouwen zijn geen verblijven van vleermuizen aangetroffen. De voorgenomen werkzaamheden leiden dan ook niet tot het verlies van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Wel dienen de maatregelen uit de quickscan in acht te worden genomen.

4.9.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie, wanneer rekening wordt gehouden met het broedseizoen, geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.10.1 Beoordeling

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' is een archeologisch dubbelbestemming opgenomen die voor de beoogde ontwikkeling een archeologisch onderzoek vereist. Door Laagland Archeologie is daarom een archeologische bureauonderzoek en inventariserend

veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische waarden in het plangebied vast te stellen (rapportnummer 33). De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt samengevat:

- *Het plangebied ligt op een oeverwal. In de directe omgeving hebben eerder diverse archeologische onderzoeken plaatsgevonden, waarbij resten uit met name de periode ijzertijd tot en met vroege middeleeuwen en, in mindere mate, de late middeleeuwen – nieuwe tijd zijn aangetroffen. De verwachting is dat resten uit deze perioden ook in het plangebied zullen worden aangetroffen.*
- *Tijdens het veldonderzoek zijn zes boringen gezet. In diverse boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De boringen bevestigen de aanwezigheid van oeverwalafzettingen in het plangebied; in diverse boringen zijn bovendien archeologische indicatoren aangetroffen in bodemlagen die zijn geïnterpreteerd als bewoningshorizont. Het bodemprofiel in het plangebied blijkt deels intact. Op basis van deze resultaten blijft de hoge verwachting op resten uit de periode ijzertijd – vroege middeleeuwen (en mogelijk late middeleeuwen – nieuwe tijd) gehandhaafd. In principe is het gehele plangebied kansrijk. Sloop en nieuwbouw kunnen vindplaatsen aantasten. Aanbevolen wordt daarom een proefsleuvenonderzoek (inventariserend veldonderzoek – proefsleuven) uit te voeren, mocht er nieuwbouw plaatsvinden. Voor het proefsleuvenonderzoek dient een archeologisch programma van eisen (PvE) te worden opgesteld, dat door de bevoegde overheid dient te worden goedgekeurd.*

Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage V bij deze toelichting. Voorafgaand aan de nieuwbouw in het plangebied wordt het geadviseerde proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Tevens wordt de geldende archeologische dubbelbestemming volledig in dit bestemmingsplan overgenomen, waarbij naar aanleiding van het onderzoek door de ODRU het volgende is geadviseerd:

- Geen oppervlakte van 500 m² vrijstellen van het bouwverbod en de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Aan de werken en werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunningplicht geldt worden ondergrondse sloopwerkzaamheden en het uittrekken en verwijderen van heipalen toegevoegd.

Deze adviezen zijn overgenomen.

Cultuurhistorie

Uit de historische topografische kaarten vanaf circa 1900 valt af te leiden dat in het plangebied tot circa 1970 geen bebouwing aanwezig is geweest en dat het plangebied als agrarische grond in gebruik was. Daarna is de huidige inrichting van het plangebied en de omgeving gerealiseerd. Gezien het voorgaande vallen in het plangebied geen cultuurhistorische waarden te verwachten. Daar komt bij dat binnen en direct rondom het plangebied geen gemeentelijke monumenten of Rijksmonumenten aanwezig zijn en dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Gezien het voorgaande valt als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen aantasting van cultuurhistorische waarden te verwachten.

4.10.2 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. Het advies om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren voorafgaand aan de

nieuwbouw wordt overgenomen, met deze werkzaamheden wordt in de (bouw)planning rekening gehouden.

4.11 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid zijn met name duurzaam bouwen en de Wet VET van belang.

Duurzaam bouwen

De wettelijke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit en worden daarom beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het betreft in hoofdzaak de volgende eisen:

1. minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
3. een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;
4. een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Voor een MPG berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden, dat is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (waarbij scores variëren van 0 t/m 10).

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

4.11.1 Beoordeling

Ten aanzien van duurzaamheid worden voor de woningen en de terreininrichting de volgende maatregelen beoogd:

- Geen aansluiting op het gasnet;
- Plaatsing van zonnepanelen op de daken van de grondgebonden woningen en het woongebouw;
- Energiebesparing door toepassing van onder andere warmtepompen en warmte terugwinning.
- Duurzaam en circulair materiaalgebruik (geen uitlogende materialen);
- Ontwerppunt is 'NOM (nul op de meter) ready'. Dit houdt in dat de woningen zonder desinvestering naar NOM gebracht kunnen worden. Daarbij horen GPR Gebouw-scores van minimaal 7.
- Gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.
- Aanleg van een wadi om hemelwater te infiltreren in de grond.
- Plaatsing van minimaal 1 laadvoorziening voor het opladen van elektrische auto's.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de geldende eisen ten aanzien van duurzaam bouwen en de Wet VET. Ook wordt hiermee invulling gegeven aan het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid, waarbij in het laatste geval ook met name de prestatieafspraken tussen Portaal en gemeente van belang zijn.

4.11.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect duurzaamheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van 12 grondgebonden sociale huurwoningen en een woongebouw met 20 sociale huurappartementen. Een bestemmingsplan is een regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de toekenning van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2012, kortweg SVBP2012.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op de planlocatie. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

5.1.3 De regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding toegekende bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstellen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is, is geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering hiervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader gedefinieerd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels voor afwijkingen en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het (toegestane) gebruik van de betreffende gronden. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten respectievelijk regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en overgangs- en slotregels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In het eerste artikel zijn definities opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De regels voor dit artikel zijn voor zover relevant overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'. Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen en groenvoorzieningen, maar bijvoorbeeld ook voor waterberging. De te realiseren wadi past dus binnen deze bestemming.

Artikel 4: Verkeer

De regels voor dit artikel zijn voor zover relevant overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'. Onder andere de in het plangebied te realiseren parkeerplaatsen en de locatie ten behoeve van ondergrondse afvalcontainers zijn in deze bestemming opgenomen.

Artikel 5: Wonen

Voor dit artikel is aangesloten bij de regels voor 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'. Daarbij zijn alleen de relevante regels in dit bestemmingsplan overgenomen. Verder wordt bijvoorbeeld gestapelde woningbouw in dit bestemmingsplan wel toegestaan, waar dit in het hiervoor geldende bestemmingsplan niet toegestaan was. Ook wordt voor de grondgebonden, vervangende woningen de maximale bouwhoogte verlaagd van 6 naar 3 meter.

Tot slot zijn specifieke gebruiksregels opgenomen om het gebruik van de woningen als sociale huurwoning en de aanleg van de wadi (middels een voorwaardelijke verplichting) te borgen.

Artikel 6: Waarde - Archeologie - 3

De regels voor dit artikel zijn integraal overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012', met uitzondering van twee onderdelen waarover de ODRU afwijkend heeft geadviseerd (zie verder paragraaf 4.10.1). Hiermee worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied beschermd tegen nieuwe ontwikkelingen die afwijken van de nu beoogde bebouwing en terreininrichting.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de

bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 8: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bepalingen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwwerkzaamheden. Dit artikel bevat onder andere regels voor ondergronds bouwen. Ook is in dit artikel een verwijzing opgenomen naar de geldende Nota Parkeernormen van de gemeente Bunnik. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeereisen uit dit beleid.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken, waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de regels voor afwijkingen uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van deze afwijkingen.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de hierin opgenomen regels. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze strijdigheden qua bebouwing en/of gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 13: Slotregel

In dit artikel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de toelichting van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Tevens volgt uit de Wro de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en/of plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.1.1 Grondexploitatie

De beoogde ontwikkeling betreft een initiatief van woningcorporatie Portaal. De kosten voor de planontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie van de beoogde ontwikkeling, waaronder het bouw- en woonrijp maken van het plangebied (inclusief openbare ruimte), zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst en door het heffen van leges. De grondslag voor het sluiten van een dergelijke overeenkomst volgt uit Artikel 6.4 onder a van de Wro.

6.1.2 Planschade

Eigenaren van omliggende percelen kunnen in beginsel een zogenaamd 'planschadeverzoek' indienen, als zij menen dat het bestemmingsplan een waardevermindering van hun eigendom tot gevolg heeft. Een dergelijk verzoek kan tot de toekenning van een financiële tegemoetkoming in planschade leiden. Artikel 6.1 van de Wro biedt hiervoor de grondslag. In de anterieure exploitatieovereenkomst wordt daarom opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

6.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatieproces (tweede deel)

Hierna is het tweede deel van het participatieproces beschreven, dat is uitgevoerd na vaststelling van de stedenbouwkundige kaders en vooraf aan dit bestemmingsplan.

Vanaf begin 2018 heeft Portaal als initiatiefnemer een aantal sessies georganiseerd, waarbij de wijk, de bewoners en de omwonenden op de hoogte zijn gebracht. De eerste afspraken zijn benoemd als woonlabs, waarbij de bewoners en omwonenden input konden geven voor de te maken plannen. Binnen deze sessies is een splitsing gemaakt tussen bewoners en omwonenden, omdat deze verschillende belangen hebben. Aan de hand van de kaders die uit het woonlab zijn ontstaan heeft Portaal een selectie voor bouwers uitgeschreven. Hierbij hebben partijen een ontwerp gemaakt dat past binnen deze kaders, uiteindelijk is het plan van Plegt-Vos gekozen om te realiseren.

In het vervolgstadium hebben Plegt-Vos en Portaal samen 2 wijklabs georganiseerd. In het eerste wijklab kregen eerst de bewoners en aansluitend de omwonenden de kans om te reageren op de

eerste schetsontwerpen. Hierbij zijn een aantal varianten gepresenteerd, maar werd een duidelijke voorkeur voor een verkaveling uitgesproken. De bewoners en omwonenden konden daarnaast met post-it's aangeven wat hun bedenkingen waren en dit kon direct besproken worden met de aanwezigen vanuit Plegt-Vos, Portaal, de gemeente en het betrokken architectenbureau. Uitkomst van het eerste wijklab was een verkaveling waarbij de positie van het woongebouw met appartementen licht opgeschoven werd, waardoor deze in lijn komt te liggen met de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. Daarnaast is er ten aanzien van de grondgebonden woningen gekozen voor de variant met 3 rijen van 4 woningen, waarbij de tuinen op het zuiden zijn georiënteerd.

Ten behoeve van het tweede wijklab zijn de schetsmatige plannen verder uitgewerkt tot digitale tekeningen en artist impressions. De meegegeven kaders uit het eerste wijklab zijn daarin verwerkt. De algemene reactie van de bewoners en omwonenden in het tweede wijklab was positief. Wel werd nog aangegeven dat de parkeerkoffer achter de huidige bebouwing niet wenselijk is (trekt mogelijk hangjeugd aan). Dit is deels ondervangen doordat er vanwege de gewijzigde parkeernormen minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De plannen op basis van de twee wijklabs zijn vervolgens ook voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige en de welstandscommissie. Het advies van de welstandscommissie was deels positief, maar er werden ook nog aandachtspunten gezien. De uitstraling en de architectuur van het plan werden positief ontvangen, maar de verkaveling van de woningen en appartementen had nog wat aandacht nodig. Vanuit de stedenbouwkundige kwam een advies met een gelijke strekking. Voor het woongebouw met appartementen werd een knik geadviseerd, zodat het gebouw meeloopt met de bestaande rooilijnen van de naast gelegen woningen. Voor de woningen was het advies om de voordeuren naar buiten toe te richten (richting de straat en het plantsoen). De zorg werd uitgesproken dat de beoogde achtertuinten een rommelig beeld zouden geven aan de straatzijde.

Met deze aandachtspunten heeft de architect een alternatieve verkaveling uitgewerkt. In dit alternatief is ook direct de nieuwe, lagere parkeernorm opgenomen, waardoor er ook meer ruimte ontstaat voor groen in het plan. Deze groene ruimte kan in overleg met de toekomstige bewoners van de woningen in een later stadium nog een nadere invulling krijgen.

Met de input van de welstandscommissie en stedenbouw is besloten om een extra overleg te plannen met de bewoners om de gevolgen van de adviezen in beeld te brengen. Het originele plan en het alternatieve plan zijn voor dit overleg gedeeld met alle genodigden. Tijdens het overleg heeft de architect eerst het vernieuwde plan uitgebreid toegelicht, waarbij ook de aandachtspunten vanuit de welstandscommissie en stedenbouw benoemd zijn. Alle wijzigingen zijn uitgebreid toegelicht, met name het 180 graden draaien van 4 woningen en het 90 graden draaien van een blok van woningen (naar het plantsoen). Deze wijzigingen werden, na de toelichting, niet negatief ontvangen door de aanwezigen. Er was begrip voor de gemaakte keuzes en de aanwezigen waren positief om de plannen op deze wijze verder uit te werken.

Op basis van deze verdere planuitwerking heeft vervolgens een tweede (voor)overleg met de welstandscommissie plaatsgevonden. In dit overleg is naast het voorlopig ontwerp (VO) voor het bouwplan ook het concept-beeldkwaliteitsplan besproken. Over beiden is door de welstandscommissie voorlopig positief geadviseerd.

In december 2019 heeft het derde en laatste wijklab plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de actuele plannen (inclusief de input van de welstandscommissie en stedenbouw) gepresenteerd. Het eerste deel van de bijeenkomst zijn de plannen aan de bewoners gepresenteerd, waarbij hun reactie zeer positief was (bewoners willen graag zo snel mogelijk in de nieuwe woning kunnen). Wel zijn nog enkele kleine aandachtspunten benoemd, hiermee wordt bij de nadere planuitwerking rekening gehouden.

Vervolgens zijn de plannen ook aan de omwonenden gepresenteerd, waarbij ruim de mogelijkheid is geboden om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Daarbij zijn nog enkele aandachtspunten inzake groen en de buitenverlichting van de galerij van het woongebouw naar voren gebracht. Ook met deze punten wordt bij de nadere planuitwerking rekening gehouden. In algemene zin kan geconcludeerd worden dat de reacties positief waren en dat rekening is en wordt gehouden met de verschillende wensen van de bewoners en de omwonenden.

Met het hiervoor beschreven derde wijklab is de participatiefase voorafgaand aan dit bestemmingsplan afgerond.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaatsvinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn. Geconstateerd is dat voor de beoogde ontwikkeling met name de belangen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in het geding zijn. Aan het vooroverleg met het waterschap is invulling gegeven door een watertoets uit te voeren. De resultaten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van deze toelichting. Daarnaast is een conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg aan alle relevante overlegpartners van de gemeente toegezonden. Naar aanleiding hiervan is door vier overlegpartners inhoudelijk gereageerd (de overige overlegpartners hebben niet gereageerd of alleen een positieve reactie zonder inhoudelijke toelichting gegeven):

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft in aanvulling op de watertoets aangegeven graag te zien dat voor de aan te leggen wadi een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt opgenomen;
2. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft een positieve reactie met inhoudelijke toelichting gegeven, waarvan de conclusie als volgt luidt: *Ook gezien het doorlopen proces, met dus gelukkig ook bijzondere aandacht voor het groen, evenals andere milieuaspecten, kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken instemmen.*
3. De GGD regio Utrecht heeft in haar reactie diverse aandachtspunten en adviezen inzake (volks)gezondheidsaspecten benoemd, onder andere ten aanzien van het beoogde groen, de aan te leggen wadi en de ventilatie, koeling en geluidbelasting/-isolatie van woningen.
4. De Woonadviescommissie VAC Bunnik heeft de volgende, beknopte reactie gegeven: *De parkeer behoefte voor auto- en fiets-parkeren is correct beschreven voor zowel bewoners als bezoekers en in het plangebied opgenomen, echter niet de 24 parkeerplaatsen voor fietsen van bezoekers. Omdat er de nodige voorwaarden, als is aangegeven, met de keuze van deze fiets parkeerplaatsen voor bezoekers samenhangen is het o.i. goed nu reeds deze 24 parkeerplaatsen in het plangebied in te tekenen.*

Consequenties vooroverleg

De onder 2 en 3 genoemde reacties gaven geen aanleiding om de conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel wordt bij de verdere uitwerking van het bouwplan (voor zover mogelijk) rekening gehouden met de door de GGD genoemde aandachtspunten en adviezen. Naar aanleiding van de reactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de gevraagde voorwaardelijke verplichting aan de regels toegevoegd. De reactie van de Woonadviescommissie VAC Bunnik gaf aanleiding om de 24 parkeerplaatsen voor fietsen van bezoekers toe te voegen in de situatietekening die als figuur 2.1 in deze toelichting is opgenomen.

6.2.3 Ontwerpfase

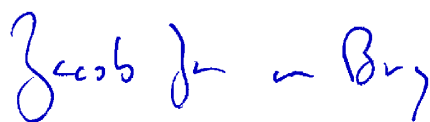
Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en moet ook via de elektronische weg geschieden (via www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het plan naar voren te brengen. De eventueel naar voren gebrachte zienswijzen worden bij het vast te stellen bestemmingsplan in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.2.4 Vaststellingsfase

Met inachtneming en beantwoording van eventuele zienswijzen wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Bunnik vastgesteld, al dan niet met inbegrip van wijzigingen (naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve). Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een eventuele zienswijze naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan iedere belanghebbende beroep instellen over gewijzigde onderdelen in het bestemmingsplan. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking, behalve wanneer ook om een schorsing van de inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening).

Bij het voorgaande is nadrukkelijk van belang dat de Crisis- en herstelwet voor dit bestemmingsplan van toepassing is. Dit houdt met name in dat het instellen van een 'pro forma'-beroep niet mogelijk is en dat de termijn voor een uitspraak over een eventueel beroep is bekort tot zes maanden (zie verder paragraaf 3.1.4).

LBP|SIGHT BV



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc



J.C. (Jos) Wiegman MSc

Bijlage I

Akoestisch onderzoek

Bijlage II

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage III

Quickscan ecologie, aanvullende quickscan en vleermuizenonderzoek

Bijlage IV

Berekening stikstofdepositie

Bijlage V

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek