



Bunnik

Provincialeweg 77

ruimtelijke onderbouwing

Bunnik

Pronvincialweg 77

ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Rentemeesters BV

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Kerkewijk 117

3904 JB Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K16063

Datum: 25-10-2018

Titel: GRO Provincialeweg 77 Bunnik

Projectleider: [REDACTED]

Auteur: [REDACTED]

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Historie	9
2.2	Bestaande situatie.....	9
2.3	Gewenste situatie.....	11
2.3.1	Tekening bestaande en nieuwe situatie.....	13
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (herijking 2016)	18
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)	20
3.3	Gemeentelijk beleid.....	21
3.3.1	Strategische agenda Bunnik - Bunnikse kwaliteit in een groene, gezonde en slimme regio.....	21
3.3.2	Visie op wonen Bunnik 2017-2021	22
3.3.3	Welstandsnota	23
4	Uitvoeringsaspecten	24
4.1	Flora- en fauna.....	24
4.1.1	Wettelijk kader.....	24
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	25
4.1.3	Conclusie.....	25
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.2.1	Cultuurhistorie	25
4.2.2	Archeologie	26
4.3	Verkeer en parkeren	27
4.3.1	Verkeer.....	27
4.3.2	Parkeren.....	28
4.4	Luchtkwaliteit.....	28
4.4.1	Wettelijk kader.....	28
4.4.2	Onderzoek / beoordeling.....	29
4.5	Bodemkwaliteit	29
4.5.1	Onderzoek/beoordeling.....	30
4.5.2	Conclusie.....	30
4.6	Geluidhinder	30
4.6.1	Wettelijk kader.....	30
4.6.2	Conclusie.....	33
4.7	Bedrijven en milieuzonering	33

4.7.1	Wettelijk kader.....	33
4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	34
4.7.3	Conclusie.....	34
4.8	Externe veiligheid.....	34
4.8.1	Wettelijk kader.....	34
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	36
4.8.3	Conclusie.....	37
4.9	Water.....	38
4.9.1	Inleiding.....	38
4.9.2	Beleidskader	38
4.9.3	Beoordeling	40
4.9.4	Conclusie.....	40
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6	Eindconclusie	42

Losse bijlagen:

Bijlage 1: Tekeningen bestaande en nieuwe situatie, DBL Architectenbureau.

Bijlage 2: Bouwplan Provincialeweg 77 in Bunnik, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Weg- en railverkeerslawaaï. SPA WNP ingenieurs.

Bijlage 3: Provincialeweg 77 in Bunnik, Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Hogere grenswaarden en geluidluwe buitenruimte. SPA WNP ingenieurs.

Bijlage 4: Bouwplan Provincialeweg 77 in Bunnik, Akoestisch onderzoek geluidwering gevels. SPA WNP ingenieurs.

Bijlage 5: Bouwplan Provincialeweg 77 in Bunnik, Onderzoek interne akoestiek. SPA WNP ingenieurs.

Bijlage 6: Quicksan flora- en fauna, Provincialeweg 77 te Bunnik. OtteGroen Advies.

Bijlage 7 Verkennend Bodemonderzoek, Provincialeweg 77 te Bunnik. Montferland Milieu B.V.

Bijlage 8: Vleermuisonderzoek Provincialeweg 77 te Bunnik. Otte Groen Advies.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

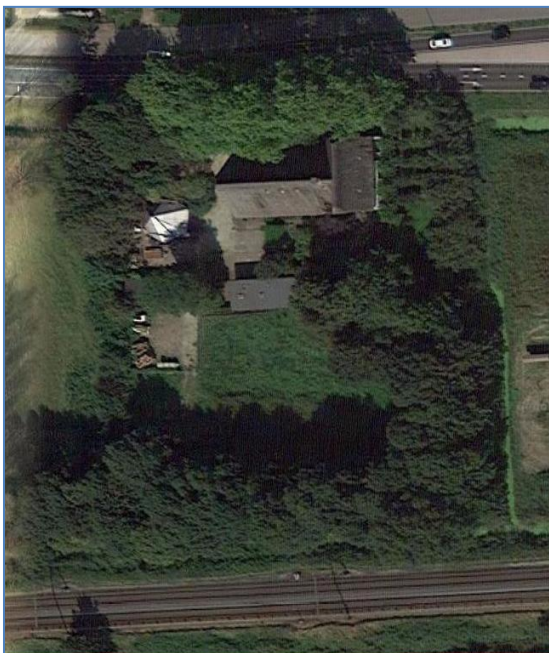
De initiatiefnemer is voornemens om de rijksmonumentale boerderij "Runnenburg" aan de Provincialeweg 77 in Bunnik te herstellen en een nieuwe invulling te geven. De grotendeels leegstaande boerderij is in verval geraakt en zal hersteld moeten worden om verdere achteruitgang te voorkomen.

Voor het herstel en het toekomstig onderhoud is een nieuwe financiële drager nodig. De initiatiefnemer ziet hierin kansen voor studentenwoningen en is voornemens om 12 nieuwe wooneenheden in de boerderij, hooiberg en het atelier te realiseren. De bestaande woning blijft behouden. Met de ontwikkeling kan de monumentale waarde van de boerderij behouden blijven en wordt tevens voorzien in een woningbehoefte.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

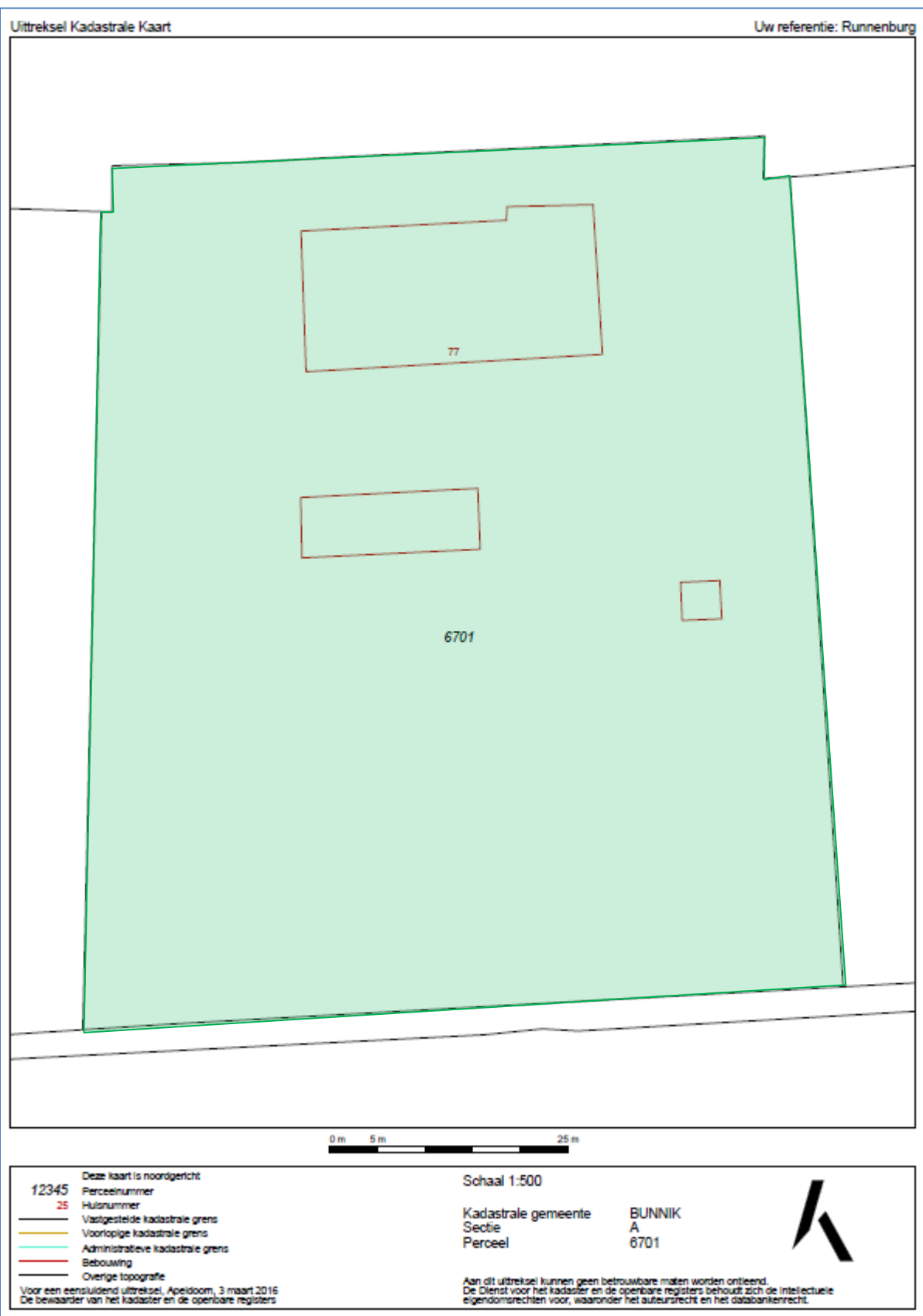
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Provincialeweg 77 in Bunnik. De monumentale boerderij ligt aan de rand van de bebouwde kom van Bunnik. Aan de noordkant wordt het perceel begrenst door de Provincialeweg, aan de oost- en westzijde door agrarische gronden. Aan de zuidzijde ligt de spoorweg en de A12. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als Bunnik, sectie A, nummer 6701. In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)





Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied. (bron: Kadaster)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

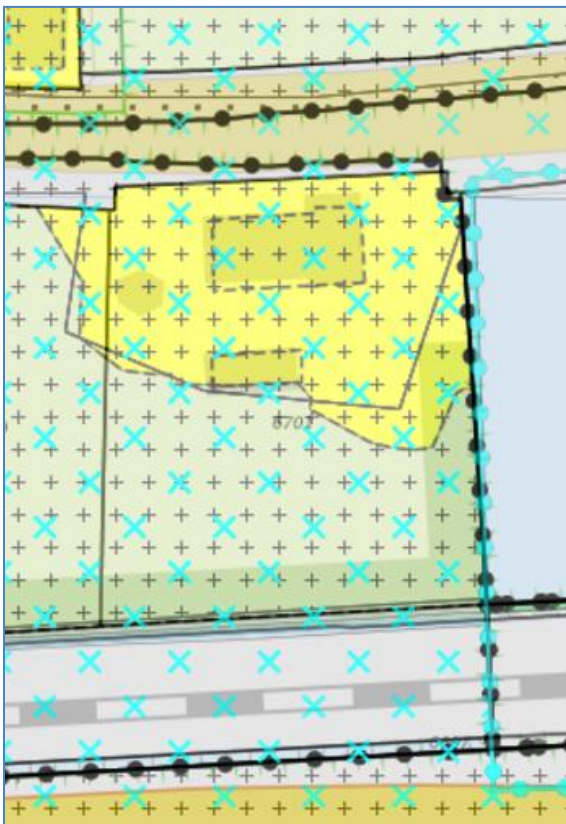
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik op 24 oktober 2012.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschap' en 'Wonen'. Binnen de bestemming wonen zijn de gronden bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven en maximaal één wooneenheid.

Voor de ontwikkeling is van belang dat binnen de woonbestemming één wooneenheid is toegestaan en de boerderij is aangeduid als Rijksmonument. De archeologische dubbelbestemming en de gebiedsaanduidingen zijn niet van belang aangezien het een inpandige verbouwing betreft. Deze dubbelbestemmingen zullen met het initiatief niet wijzigen.

In het bestemmingsplan de stallen zijn aangemerkt als gemeentelijk monument. Ook het bakhuis is in de gemeentelijk monumentenlijst opgenomen. De opstallen op het erf vormen een monumentaal ensemble.

Het aantal beoogde wooneenheden binnen de woonbestemming en het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is strijdig met het bestemmingsplan. Voor het overige is het initiatief passend binnen de huidige bestemming. De enkele aanpassingen aan de buitenzijde ten behoeve van extra daglichttoetreding en ventilatie zijn net als de inpandige wijzigingen voorgelegd aan de monumentencommissie.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied.

2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Historie

Boerderij Runnenburg (Provincialeweg 77) heeft een deels gepleisterd, met riet gedekt, dwars woongedeelte, dat vermoedelijk uit de 17de eeuw stamt. Haaks hierop staat een in 1898 vernieuwd stalgedeelte. De boerderij is tevens een rijksmonument. Het betreft een dwarstype met een fraai gepleisterd woonhuis met opkamer. Het rieten dak aan de zijgevels is afgewolfd. De stallen zijn een gemeentelijk monument ook de hooiberg is een beeldbepalend element in dit ensemble.

2.2 Bestaande situatie

Op dit moment is de in verval geraakte boerderij voor een deel leegstaand en voor een gedeelte tijdelijk verhuurd voor studentenhuysvesting. In de huidige indeling is een deel van de kapschuur bij het woonhuis getrokken. De zolder is tot op heden een grote open ruimte gebleven. De vroegere stal staat evenwijdig aan de weg en het woonhuis staat daar haaks op. Aan de straatkant is het gebouw wit gepleisterd.



Aanzicht Provincialeweg

Aan de buitenzijde verkeerd de woning nog in redelijke staat, wel zijn er enkele scheuren in het pleisterwerk aanwezig. Echter vraagt de binnenzijde en dan met name het dak om een grondige renovatie. De daglicht toetreding op de zolder is nu beperkt tot 2 dakkapellen en enkele kleine dakramen aan de noordzijde en 3 dakramen aan de zuidzijde. In de huidige situatie zijn de karakteristieke dakspanten nog aanwezig, zij het niet meer volledig in originele staat.





Aanzicht achterzijde



Scheuren in stucwerk



Nog aanwezige dakspanten, met ontbrekend deel.



Bestaande dakkapel en dakramen in bovenste deel van het dak.

Naast de boerderij staat er nog een hooiberg, een berging, stallen en een bakhuis op het perceel. De totale oppervlakte van de bebouwing is 704 m². Zie ook bijlage 1.

2.3 Gewenste situatie

Voor de nieuwe situatie is gezocht naar een economische drager om het benodigde herstel aan de Runnenburg uit te kunnen voeren. Daarnaast moet ook het toekomstig onderhoud aan de boerderij uitgevoerd kunnen worden. Gezien de ligging naast de kern van Bunnik en dicht bij de Uithof is studentenhuysvesting een aantrekkelijke invulling waar voldoende vraag naar zal zijn. Behalve de



boerderij zullen er ook wooneenheden in de hooiberg en in de stallen gerealiseerd worden. Dit versterkt het idee van een gemeenschappelijk erf waar de bewoners om heen wonen. Op het erf wordt ook een geluidsluwe buitenruimte aangelegd waar bewoners kunnen genieten van de buitenlucht. De groene setting op het erf blijft behouden.

In de gewenste situatie worden de bestaande gebouwen in gebruik genomen voor 13 wooneenheden. Hiervan komen er 8 in de deel van de boerderij, de bestaande woning in de boerderij blijft gehandhaafd voor de beheerder, 2 in de hooiberg en 2 in de stallen. De woningen krijgen oppervlaktes tussen de 30 m² en de 58 m². Uitgangspunt voor de nieuwe situatie is het behouden en versterken van de bestaande karakteristieken van het monumentale pand.

Naast de genoemde 3 panden op het erf staat er nog een berging en een bakhuis op het perceel. Het bakhuis staat op de gemeentelijke monumentenlijst en zal ongewijzigd blijven. Deze zal worden gebruikt als berging ten behoeve van de beheerderswoning. De berging zal worden ingericht als berging ten behoeve van de 10 woningen in de boerderij en de hooiberg. De woningen in de stal/atelier krijgen een eigen inpandige berging.

De doelgroep voor de wooneenheden zijn starters en studenten. Gezien de ligging is dit een geschikte plek voor deze doelgroep. Bewoners kunnen gebruik maken van een gezamenlijke buitenruimte. Deze wordt zo ingericht dat er in alle rust genoten kan worden van de buitenlucht.

Tegelijk moeten er aanpassingen worden gedaan om de nieuwe functie mogelijk te maken. De volgende uitgangspunten zijn in het overleg met de monumentencommissie overeengekomen en in het plan opgenomen:

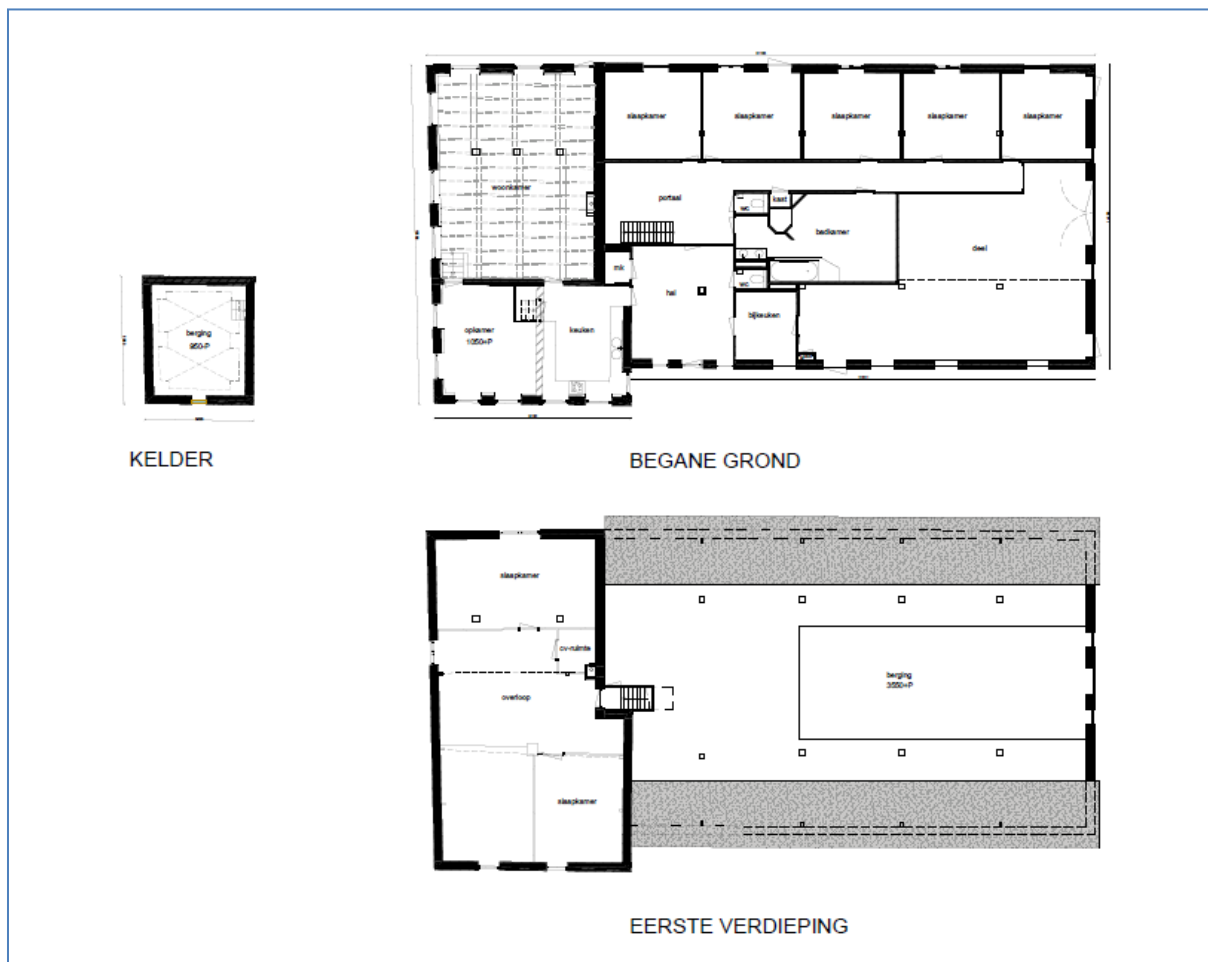
- Deeldeuren blijven naar binnen draaien. Door terugliggend een glaspui te plaatsen kunnen de deeldeuren het grootste deel van het jaar open blijven staan.
- De ruimtelijkheid van de deel is te ervaren in de appartementen door het (zichtbaar) behoud van de spantconstructies en de open entresol. Daarnaast is de entreehal een open ruimte tot in de nok. In deze hal is ook een spant opgenomen, welke wordt aangelicht vanuit het dak.
- De woningen hebben een eigen trap naar de insteekvloer.
- De beheerder heeft een eigen trapopgang en kan uitsluitend op de begane grond ook in de centrale verkeersruimte komen.
- De hoogteverschillen op de verdiepingen van het voor- en achterhuis worden niet overbrugd. Er is geen directe aansluiting, de verdiepingen zijn bereikbaar vanaf de begane grond met de nieuwe trappen.
- Zowel aan noord- en zuidgevel wordt een enkele rij verticaal gerichte dakramen voorgesteld. Uit de voorlopige akoestische berekeningen volgt dat aan de zuidzijde op de verdieping geen te openen delen kunnen worden toegepast, ook niet met een verhoogde grenswaarde. Aan die zijde kunnen de daglichtopeningen worden uitgevoerd met vast glas.
- Alle leidingen tbv de natte ruimtes en de meterkasten in het achterhuis worden horizontaal gekoppeld onder de insteekvloer en komen samen in de technische ruimte op de verdieping van het voorhuis. Hierdoor hoeven er geen spanten te worden aangetast en blijven de constructies in de kap vrij van verlaagde plafonds e.d. Er is een centrale dakdoorvoer ter plaatse van de bestaande schoorsteen en op het dakvlak zijn er geen dakdoorvoeren aanwezig.
- Woningscheidende wanden worden geplaatst naast de spantconstructies.
- Het bakhuis wordt aangemerkt als gemeentelijk monument.



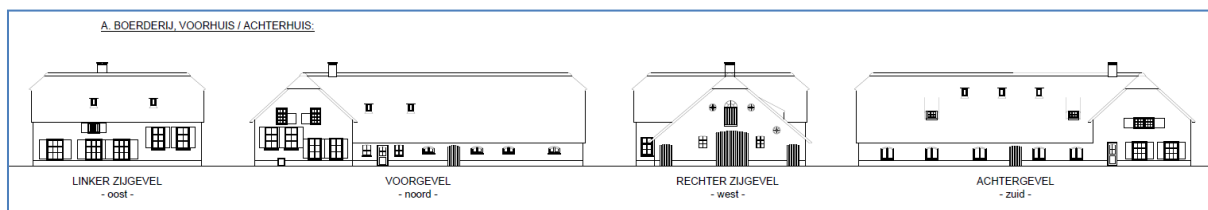
Het parkeren zal conform de gemeentelijk parkeernorm worden geregeld op eigen terrein. In de praktijk wordt verwacht dat de gemeentelijke parkeernorm ruim voldoende zal zijn, aangezien de doelgroep zich naar verwachting voornamelijk per fiets zal reizen.

2.3.1 Tekening bestaande en nieuwe situatie

Onderstaande tekeningen zijn tevens toegevoegd als bijlagen.



Plattegrond huidige situatie boerderij en deel.



Gevelaanzichten huidige situatie boerderij en deel.



LINKER ZIJGEVEL
- oost -



BEGANE GROND

Materiaal en kleurentabel, bestaande situatie[illegible]

D. vm. STAL/ATELIER:



LINKER ZIJGEVEL
- oost -

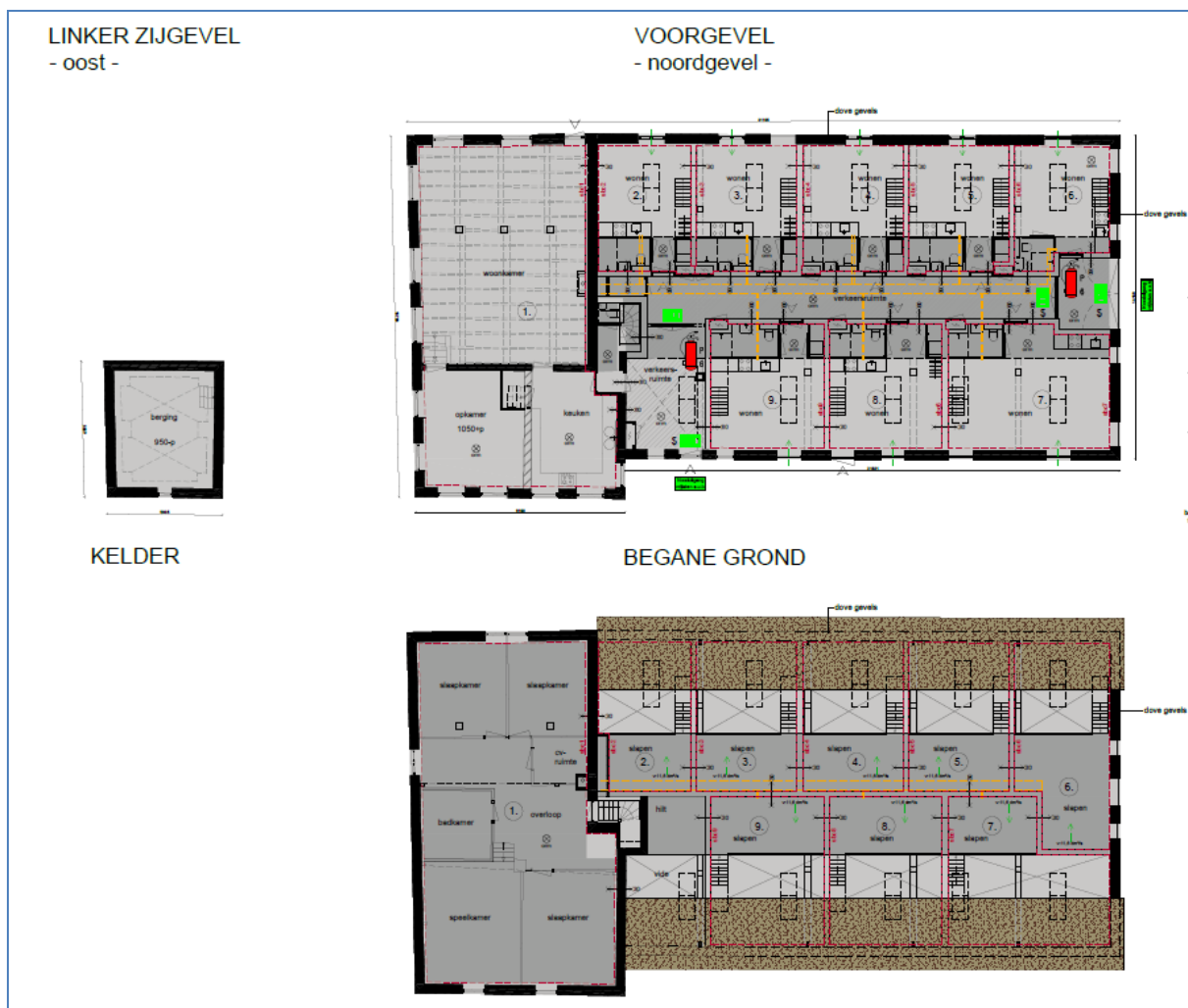


BEGANE GROND

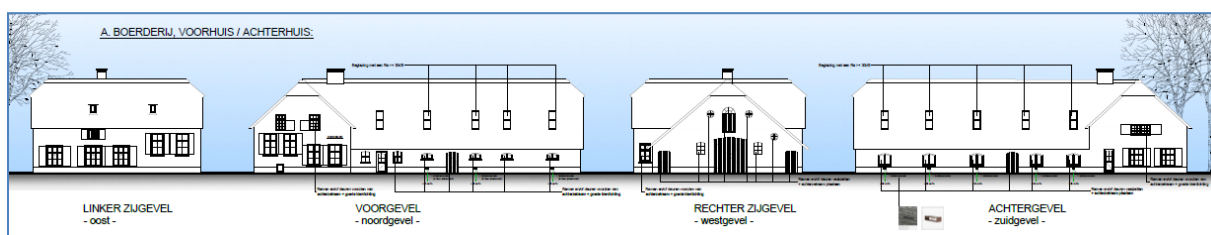
Materiaal en kleurenstaat, bestaande situatie

Onderdeel	Materiaal	Kleur
geveis	stucwerk	wit
gevepint	geschilderd metaalwerk	wit
gevebekleding	geschilderd metaalwerk	zwart
dakbedekking	bitumen	zwart
kozijnen	hout	wit / zwart
ramen	hout	wit / zwart
deuren	hout	natuurl
overstekken/zoten	hout	wit





Plattegrond gewenste situatie boerderij en deel.



Gevelaanzichten gewenste situatie boerderij en deel.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Van belang is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de ladder voor duurzame verstedelijking. In de navolgende paragraaf wordt de ladder voor duurzame verstedelijking besproken. Tevens is de boerderij de Runnenburg aangewezen als Rijksmonument. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

In het Bro is bepaald dat:

“ De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dienen een aantal vragen beantwoord te worden (bron: infomil.nl).

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

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

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Op basis van vaste jurisprudentie geldt voor wonen, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In voorliggende geval is sprake van het realiseren van 12 wooneenheden voor studenten en starters. Er is met voorliggend voornemen dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

Om te beoordelen of er sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden of er sprake is van nieuw ruimtebeslag. Hiervan is in het beginsel sprake als er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige



functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Er is met voorliggend voornemen geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De ontwikkeling vindt volledig binnen de bestaande bebouwing plaats. De wijzigingen op het erf passen binnen de huidige bestemming, ook wijzigt de omvang van het erf niet. Met deze planologische wijziging in de woonbestemming worden de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot en vindt geen nieuw beslag op de ruimte plaats. Gelet daarop wordt gesteld dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro mogelijk maakt, zodat reeds daarom die bepaling in dit geval niet van toepassing is.

Uit de woonvisie van de gemeente Bunnik blijkt tevens dat er vraag is naar woningen voor starters en studenten, dit wordt nader beschreven in paragraaf 3.3.2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (herijking 2016)

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch en landelijk gebied.

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

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 Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Stedelijk programma Bunnik

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 en maximaal 1000 woningen buiten de rode contouren. Als uitbreiding is een locatie aan de westzijde van Odijk in beeld.

Cultuurhistorie

Met het ruimtelijk erfgoedbeleid wil de provincie Utrecht bijdragen aan het behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorie. De cultuurhistorische en archeologische waarden geven samen een beeld van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. Deze waarden dragen in hoge mate bij aan ruimtelijke kwaliteit en versterken het historisch besef van mensen.



Het ruimtelijk erfgoedbeleid kent een dubbele strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de basis van dit beleid. Voor het borgen van het gehele palet aan cultuurhistorische waarden binnen de CHS werkt de provincie Utrecht samen met gemeenten.

De provincie Utrecht kent een grote cultuurhistorische variatie. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling. In het ruimtelijk beleid schenkt de provincie Utrecht aandacht aan cultuurhistorie vanuit de volgende waarden:

- *Maatschappelijke waarde:* erfgoed is pas erfgoed als mensen er die betekenis aan toekennen. De waarde van erfgoed wordt dus mede bepaald door wat in de beleving van overheden, maatschappelijke middenveld en burgers als relevant wordt gezien.
- *Economische waarde:* erfgoed draagt bij aan het waardebehoud en de waardevermeerdering van omliggend vastgoed. Erfgoed versterkt de aantrekkingskracht van een gebied en is een belangrijke drager voor de verdienmogelijkheden in de recreatieve en toeristische sector.
- *Wetenschappelijke waarde:* kennis over cultuurhistorische waarden vormt een belangrijke basis van het ruimtelijk beleid. De wetenschappelijke waarde van het Utrechtse cultureel erfgoed is vastgelegd in de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht.

Met de keuze voor vier prioritaire thema's wordt meer focus gebracht aan in het provinciaal erfgoedbeleid. Daarmee wordt meer duidelijkheid geboden voor gemeenten.

Kernrandzone

Het plangebied is gelegen buiten het de rode contour en ligt in de kernrandzone van de kern Bunnik. De kernrandzone is het gedeelte van het landelijk gebied dat direct aansluit aan de rode contour. Deze zone om de kern is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. De kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vragen om specifiek gemeentelijk beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

De locatie betreft een bestaande monumentale boerderij waarvoor een nieuwe invulling is gezocht. De locatie is gelegen nabij de kern van Bunnik en op fietsafstand van de Uithof. Studentenhuisvesting is qua functie en omvang passend bij de kern Bunnik. Ook gezien de afstand tot de Uithof is studentenhuisvesting een functie die passend is in de omgeving. Gezien de ligging in de kernrandzone is ook de landschappelijke inpassing van belang. Daarvoor van belang is allereerst dat met een nieuwe functie het monument weer onderhouden wordt en de uitstraling voor de omgeving verbetert. Daarnaast is een inrichtingsplan opgesteld voor het perceel om de functie optimaal in te passen en een goede beleving van het monument te versterken. Zie ook paragraaf 2.3.



Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de uitgangspunten van het provinciaal beleid, want het initiatief maakt bestaand erfgoed beleefbaar en door de ontwikkeling blijft het erfgoed behouden en is het beheer richting de toekomst verzekerd. Daarnaast is het initiatief passend in het beleid voor de kernrandzones. De ontwikkeling binnen bestaande bebouwing geeft een passende functie in de omgeving en met het initiatief verbeterd de uitstraling van het monument en erf.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht en herijkt op 12 december 2016. De 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 structuurvisie.

Verstedelijking

Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken. Wel is het gelegen in de kernrandzone. Dit is te zien op de onderstaande uitsnede uit de kaart Landelijk gebied.



Uitsnede kaart 'Landelijk gebied' (bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening, provincie Utrecht)

Kernrandzone

Voor de kernrandzone is het volgende artikel opgenomen in de PRV:

Artikel 3.7 Kernrandzone

1. Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als 'Kernrandzone' kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:



- a. *de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en*
 - b. *de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en*
 - c. *tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en*
 - d. *omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.*
3. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden waar toepassing wordt gegeven aan dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan; de ruimtelijke onderbouwing bevat voorts een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.*

Het initiatief voldoet aan de regels uit het artikel. Allereerst betreft het een ontwikkeling binnen bestaande bebouwing, waarmee het goed inpasbaar is in de omgeving. Ook is de functie passend in de omgeving. De inpassing van het perceel wordt besproken in paragraaf 2.3. Hieruit blijkt dat het initiatief bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving. Hierbij is ook van belang dat met het initiatief het monumentale ensemble behouden blijft. De monumentale boerderij wordt samen met de stallen en de beeldbepalende hooiberg behouden met een nieuw gebruik. Door de bebouwing te behouden blijft het beeld van het boeren erf beleefbaar. De inpassing van de functie ligt direct naast de rode contour van Bunnik. Omliggende functies zullen niet onevenredig worden geschaad, zoals ook besproken wordt in paragraaf 4.7.

Conclusie

Gezien het voorgaande past de herontwikkeling binnen het beleid en de regels uit de PRV en PRS.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische agenda Bunnik - Bunnikse kwaliteit in een groene, gezonde en slimme regio

De strategische agenda van Bunnik is vastgesteld op 31-5-2016. Het is een agenda voor de lange termijn, waarin de strategische keuzes van de gemeente op weg naar een goede toekomst voor de inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bezoekers zijn weergegeven. Bunnik gaat die toekomst met open vizier tegemoet. Dat betekent dat er geen blauwdruk vastligt voor de toekomst. De strategische agenda geeft focus aan het beleid, maar geeft ook de ruimte om in te springen op onvoorziene kansen. Aan de hand van vier pijlers wordt focus gegeven aan het beleid:

- Gelukkig Bunnik
- Gezond Bunnik
- Dynamisch Bunnik
- Behendig Bunnik

Met de pijler gelukkig Bunnik worden keuzes gemaakt om te kiezen voor een dorps woonmilieu waarin voorzieningen goed bereikbaar zijn. Er wordt niet gekozen voor studentencomplexen. In Bunnik



wonen weinig jongeren tussen de 20 – 30 jaar. Dit kan worden verklaard door de aantrekkingskracht van de grote steden op jongeren. Er wordt daarom niet gekozen voor uitbreiding van het aantal studentenkamers. Jongeren die blijven of terugkeren naar de gemeente worden bij voorkeur gehuisvest in de bestaande woningvoorraad (door woningdeling of –splitsing en transformatie van panden).

Gezond Bunnik legt keuzes vast over hoe de zorg in de gemeente geregeld wordt. Dynamisch Bunnik richt zich op de werkgelegenheid, sectoren en het vestigingsklimaat voor bedrijven. Behendig Bunnik geeft aan wat de rol van de gemeente is in samenwerking met de marktpartijen en bewoners.

Conclusie

Het initiatief past binnen de strategische agenda van de gemeente Bunnik. Met de woningsplitsing van de bestaande boerderij komt er ruimte voor jongeren tussen de 20 en de 30 jaar zonder dat er nieuwe (studenten)complexen gebouwd worden.

3.3.2 Visie op wonen Bunnik 2017-2021

De Visie op wonen Bunnik 2017-2021 is vastgesteld op 25 januari 2018. In de visie streeft de gemeente Bunnik naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Naast het faciliteren van de autonome groei, gaat Bunnik op termijn een deel van de regionale opgave realiseren. Op dit moment wordt parallel gewerkt aan de uitvoeringsstrategie, voortvloeiend uit de strategische agenda. In dat kader wordt gekeken naar de mogelijkheden om meer woningen te realiseren voor de regionale vraag bijvoorbeeld voor werknemers van het Utrecht Science Park (USP). Het faciliteren van de inwoners van Bunnik en de natuurlijke groei van het aantal inwoners en huishoudens betekent een noodzakelijke groei van de woningvoorraad: er moeten extra woningen bij komen wat een beslag legt op de beschikbare ruimte in en om de dorpen. Het nieuwbouwprogramma biedt kansen om die woningen toe te voegen waar een structureel tekort aan is. Het gaat namelijk niet alleen om aantallen woningen maar ook om woningtype, huur en koop en diverse prijscategorieën. Relevant uit de visie is de woningsplitsing.

Woningsplitsing

De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat grotendeels uit één- en tweepersoonshuishoudens en dit aantal neemt toe. Het aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente Bunnik bestaat voor meer dan de helft uit grotere eengezinswoningen. Door grote eengezinswoningen te splitsen in twee kleinere woningen, worden twee kleinere woningen gecreëerd en een woning extra toegevoegd aan het aanbod. De woning moet wel geschikt zijn voor splitsing en de investering moet in verhouding staan tot het resultaat. Ook moeten er voldoende eengezinshuurwoningen in de voorraad blijven. Op enkele plekken in de gemeente zijn al woningen gesplitst. Deze kunnen als voorbeeld dienen. Een andere manier om grote woningen in te zetten voor meer huishoudens zijn woongroepen. Zo kan het voor jongeren en studenten een geschikte woonvorm zijn. Dit kan desgewenst in combinatie met tijdelijke huurcontracten voor doorstroming.

Conclusie

Het initiatief met 12 sociale huurappartementen/ studio's past binnen de kaders van de visie en biedt een invulling aan het beleid door met woningsplitsing ruimte voor studenten en starters te realiseren binnen de bestaande woningvoorraad.



3.3.3 Welstandsnota

In de welstandsnota uit 2012 is het welstandsniveau bepaald voor de gemeente Bunnik. Voor het plangebied geldt een bijzonder welstandsniveau. Tevens wordt opgemerkt dat het bakhuis op de gemeentelijke monumentenlijst staat. Het plangebied ligt in Landelijk stroomruglint (Gebiedstype H5.3). De bebouwing aan het landelijk stroomruglint bestaat voornamelijk uit langwerpige, boerderijachtige bouwmassa's die soms de loop van het stroomruglint volgen en soms iets geïsoleerd ten opzichte van het lint staan. Voor dit gebiedstype gelden diverse welstandscriteria. Aangezien het pand een rijksmonument betreft en de verbouwing inpandig is zal de hoofdvorm of situering van het bouwwerk niet wijzigen. De wijzigingen aan de gevel en het materiaalgebruik zullen passend de hoofdvorm worden uitgevoerd en wordt afgestemd met de monumentencommissie. Ook de aanpassingen aan de bijgebouwen vinden plaats binnen de bestaande panden, hier kunnen grotere wijzigingen plaatsvinden daar het geen monumenten betreft. Wel worden de wijzigingen afgestemd op het hoofdgebouw en vinden deze plaats binnen de bestaande bebouwing.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.



4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van 12 wooneenheden binnen een bestaande woonbestemming. De projectlocatie beslaat geen NNN gebied. Voorgenomen ontwikkeling zal geen verwachte negatieve effecten hebben voor bestaand NNN gebied.

Voorts moet gekeken worden wat de ontwikkeling voor gevolgen heeft voor de flora en fauna. Ten behoeve van de functiewijziging zal er geen sloop plaatsvinden. Ook blijven de gevels ongewijzigd en worden er geen bomen gekapt. Wel wordt het dak geïsoleerd en vervangen. Daarom is een Quicksan uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna (bijlage 6).

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden en Natura 2000, ook in de omgeving komen dergelijke gebieden niet voor. Op grond van de beperkte schaal van de ingreep en de bestemming is een negatief effect op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

Op basis van de resultaten uit de Quicksan blijkt dat er behalve vleermuizen geen soorten zijn waar mogelijk negatieve effecten op worden verwacht. Voor de vleermuizen geldt dat er mogelijke verblijfsplaatsen zijn in het rieten dak van de boerderij. Nader onderzoek moet uitwijzen of hier daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn. Vervolgonderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd.

Het vervolgonderzoek is uitgevoerd door Otte groen advies (bijlage 8). Door middel van meerdere bezoeken conform het vleermuisprotocol kan het voorkomen van kraam-, zomer-, paarverblijfsplaatsen en essentieel van belang zijnde foerageergebieden, vlieg- en mitigatieroutes in het plangebied worden uitgesloten. Er zijn geen verblijfsplaatsen aanwezig binnen het plangebied, ook betreft het plangebied geen essentiële vliegroute of foerageergebied.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen zijn in verband met verblijfsplaatsen voor vleermuizen. Initiatiefnemer zal zich conformeren aan de aanbevelingen uit het vervolgonderzoek. Dit houdt in dat er gewerkt zal worden tijdens daglicht om verstoring van eventueel in de omgeving foeragerende vleermuizen te voorkomen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De boerderij kent een aanduiding als rijksmonument en de stallen zijn aangeduid als gemeentelijk monument en vormen samen met de andere aanwezige gebouwen een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Om bestaande cultuurhistorische elementen te waarborgen is het plan afgestemd met de monumentencommissie.



4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de huidige regelingen gelden. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de huidige situatie in de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie kent een archeologische dubbelbestemming. De voorwaarden stellen dat er een archeologisch onderzoek benodigd is bij bodemingrepen van dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte van meer dan 500 m². Met onderhavig initiatief, met voornamelijk in pandige verbouwingen worden deze voorwaarden niet overschreden.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt overschrijd de voorwaarden voor een archeologisch onderzoek niet. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.



4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten aan de Provincialeweg in Bunnik. Vanwege de toename van het aantal wooneenheden wordt de woonbestemming intensiever gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen zal hiermee ook toenemen. Op het erf zelf zal de oprit een vlak van 3 meter egaal worden gemaakt met een maximale helling van 2%. Hier kunnen de gebruikers zich met de auto of fiets veilig opstellen voordat ze oversteken (zie onderstaande afbeelding). Tevens wordt op het eigen terrein de oprit beter zichtbaar gemaakt met het snoeien van het groen naast de oprit.



Ligging uitrit met maximale helling.

Naast de aanpassingen op het perceel worden er ook aanpassingen gedaan aan de Provincialeweg om de uitrit beter in het zicht te brengen. Zo wordt de komgrensmarkering aangebracht met '50' en wordt het bord bebouwde kom verder van de uitrit af geplaatst en vervangen voor een komportaal.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie het CROW. Hierin is gekeken naar een vrijstaande koopwoning met een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 voertuigbewegingen per etmaal. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 7,8 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een pand in rest bebouwde kom in een sterk stedelijk gebied. Daarbij wordt opgemerkt dat in de oude situatie een bedrijf aan huis actief was in de stallen waardoor de feitelijke parkeercijfers significant hoger liggen dan waar op basis van de kencijfers van wordt uitgegaan.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een etage huur goedkoop geldt een kencijfer van 3,2 mvt/etmaal per woning. Met 12 extra wooneenheden worden 46,2 mvt/etmaal verwacht. Verwacht wordt dat een groot deel van deze verkeersbewegingen per fiets zal worden gedaan gezien de doelgroep voor de woningen.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 38,4 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied. Met de genoemde aanpassingen aan de ontsluiting worden mogelijke problemen met verkeersveiligheid voorkomen.

4.3.2 Parkeren

Op basis van de Parkeernormen gemeente Bunnik, vastgesteld op 04-07-2013 kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een woning van <40 m² geldt een norm van 1 parkeerplaats per woning, voor een woning van 40 m² - 60 m² geldt een norm van 1,3 parkeerplaats per woning en voor een dure woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Voor de locatie met 6 woningen van < 40 m² en 6 woningen tussen 40 m² en 60 m² en een dure woning geldt dan een parkeernorm van 15,8 parkeerplaatsen. Er worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Bunnik.

Gezien de doelgroep geldt ook hier dat de parkeernorm naar verwachting hoger zal uitvallen dan het werkelijk aantal benodigde parkeerplaatsen. Elke woning heeft ook een eigen berging waar eventueel een fiets in gestald kan worden.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).



AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Onderzoek / beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.5 Bodemkwaliteit

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.



4.5.1 Onderzoek/beoordeling

Onderhavig initiatief betreft een wijziging met een toevoeging van het aantal wooneenheden op een locatie die reeds bestemd is als voor wonen. Ten aanzien van het initiatief zal zullen er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van het pand betreft bovendien eveneens een milieugevoelige functie, aangezien ook hierbij meerdere personen voor langere tijd in het pand aanwezig kunnen zijn. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

In opdracht van Rentemeesters B.V. heeft Montferland Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht aan de Provincialeweg 77 te Bunnik (bijlage 7). In het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd, dat de aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond geen belemmering vormen voor het toekomstige gebruik met wooneenheden.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

4.5.2 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Gezien de ligging aan de Provincialeweg, spoorweg en A12 is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder (bijlage 2). Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het weg- en railverkeer.

De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de Provincialeweg (N411), de rijksweg A12 en de Baan van Fectio. Ook ligt het plangebied in de geluidzone van de spoorbaan Utrecht-Driebergen/Zeist.



Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen een geluidbelasting (Lden) zullen ondervinden van maximaal:

- 57 dB ten gevolge van het verkeer op de N411. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB (binnen bebouwde kom);
- 61 dB ten gevolge van het verkeer op de rijksweg A12. Dit is voor 9 woningen hoger dan de maximale ontheffing van 53 dB (binnen bebouwde kom en binnen geluidszone rijksweg A12). Dit is wettelijk niet toelaatbaar. Om het plan te kunnen realiseren moeten maatregelen getroffen worden die de geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg A12 reduceren tot de maximale ontheffing van 53 dB;
- 39 dB ten gevolge van het verkeer op de Baan van Fectio. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Deze weg vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan;
- 66 dB ten gevolge van het railverkeer (spoorbaan Utrecht-Driebergen/Zeist). Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 68 dB uit de Wet geluidhinder.

Gezien deze uitkomsten moet er gezocht worden naar oplossingen om op een passende manier met de geluidsbelasting om te gaan, waarbij de monumentale waarde niet wordt geschaad. Gezien de monumentale status is het niet gewenst om een metershoog geluidsscherm te plaatsen. Ook de gevelwering en geluidsisolatie moeten aan strenge eisen voldoen. Om af te wijken van geluidsnormen zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte
- Doelgroep alleen starters, studenten en expats. Aangezien deze overdag minder thuis zijn dan ouderen en gezinnen en relatief korte periodes van bewoning hebben. Op deze manier blijft de overlast beperkt.
- Een dove gevels met voldoende isolatie. Isolatie van het dak is aandachtspunt gezien monumentale status.
- Geluidswering van de overige gevels moet goed zijn.
- Onderzoek interne akoestiek moet worden uitgevoerd.

Voor het bouwplan worden deze maatregelen overgenomen. Conform het rapport (bijlage 3) zullen de dove gevels worden gerealiseerd en de geluidsluwe buitenruimte worden aangelegd.

In het rapport is aangegeven waar de dove gevels moeten komen en per woning of de gevels doof worden uitgevoerd of dat er een hogere grenswaarde vastgesteld moet worden.

Voor de geluidsluwe buitenruimte zijn diverse locaties afgewogen. Hierbij is onder andere rekening gehouden met (on)mogelijkheden, privacy en uitzicht. Zo wordt een buitenruimte tussen het achterhuis en de schuurwoningen gerealiseerd, maar zijn schermen hier niet gewenst in verband met het uitzicht van de woningen in het achterhuis. Om de schermhoogte te beperken, wordt deze buitenruimte 1 meter verdiept aangelegd. Rekening houdend met het voorgaande heeft het de voorkeur om ten zuiden van het bakhuis een luwe verdiepte buitenruimte te realiseren, aangevuld met schermen met een hoogte van maximaal 2 meter, ten zuiden, oosten en westen van deze buitenruimte. Er is onderzocht of het geluidsscherm uitgevoerd kan worden als reflecterend (doorzichtig) scherm. Echter is met de landschapsarchitect afgestemd dat een groen scherm de voorkeur had. Daarom is gekozen



voor een kokoswal en deze te laten begroeien met klimop. Daarnaast is gebleken dat het een reflecterend geluidsscherm een iets nadeliger effect heeft voor de geluidsbelasting op de gevels van de woningen (bijlage 3). Geluidreductie tot de voorkeurswaarde is met reële maatregelen niet realiseerbaar. Daarom is geprobeerd om te voldoen aan een maximaal 5 dB verruimde eis dan de voorkeurswaarde. Met de genoemde maatregelen kan hieraan worden voldaan. Hiermee wordt aangesloten bij geluidbeleid zoals de omgevingsdienst dat voor diverse gemeenten in Utrecht heeft opgesteld.

In de praktijk zal de geluidsbelasting nog meer gereduceerd worden door de bomen die zich op het perceel bevinden tussen de woningen en de A12 en de spoorbaan. Met name in de zomer wanneer de bomen bloeien zal dit effect merkbaar zijn. Dit is tevens de tijd dat er het meest buiten wordt gezeten.

Uit het geluidrapport geluidwering gevels blijkt dat het bouwplan kan voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 (bijlage 4). De voorgestelde maatregelen uit het rapport zullen worden overgenomen.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidsbelasting ten gevolge van de N411, de rijksweg A12 en de spoorbaan Utrecht-Driebergen Zeist bij alle nieuwe woningen te reduceren tot maximaal de voorkeurswaarde (48 dB wegverkeer c.q. 55 dB railverkeer). Om de geluidsbelasting ten gevolge van de rijksweg A12 te reduceren tot de maximale ontheffing zijn maatregelen genomen. Dit zijn een geluidsluwe buitenruimte, dove gevels, richten op doelgroep welke minste overlast zal ervaren en passend isoleren van monument om te voldoen aan Bouwbesluit 2012 en Wet geluidhinder.

Om deze woningen te kunnen realiseren moet de gemeente Bunnik hogere waarden tot 57 dB c.q. 53 dB, ten gevolge van het wegverkeerslawaai (N411 c.q. rijksweg A12) en 66 dB ten gevolge van het railverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Interne akoestiek

In het rapport van SPA (bijlage 5) is de interne geluidisolatie tussen de woningen onderling nader onderzocht. Ook zijn de nagalmtijden in de gemeenschappelijke verkeersruimten onderzocht. Een voorwaarde om mee te werken aan het verzoek was dat de interne akoestiek goed is.

Uit het rapport blijkt dat de voorgestelde constructie grotendeels voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit 2012 zoals deze gelden voor nieuwe woonfuncties. Daar waar nog niet wordt voldaan zullen de voorstellen uit het rapport in het bouwplan worden overgenomen om op alle punten aan het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh



vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone.

4.6.2 Conclusie

Om de gewenste woonfuncties te realiseren, worden forse maatregelen toegepast. Na uitvoering van de maatregelen zal er alsnog een hoge geluidsbelasting op het plangebied gelden. Gezien de doelgroep van starter en studenten welke veel van huis zijn en relatief kort wonen in de woningen zal de eventuele overlast minimaal ervaren worden. Er zal een hogere grenswaarde procedure doorlopen moeten worden. Gezien de genomen maatregelen wordt voldaan aan de eisen van de gemeente Bunnik en omgevingsdienst regio Utrecht om deze procedure te doorlopen. Met de te nemen maatregelen kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging nabij de snelweg worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.



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

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De woningen zijn een gevoelige functie in het kader van de milieuzonering. Dichtstbijzijnde bedrijven liggen op het bedrijven terrein 'De twaalf apostelen' aan de Regulierenring. Hier kunnen bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zich vestigen. De minimale afstand tot deze bedrijven bedraagt 227,5 meter. Gezien deze afstand vormen deze bedrijven geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied en anderzijds vormen de woningen geen beperking voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Zelf zijn de woningen geen overlast gevende functie en zal het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet nadelig worden beïnvloed.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de toevoeging van de wooneenheden niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is



de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het



Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

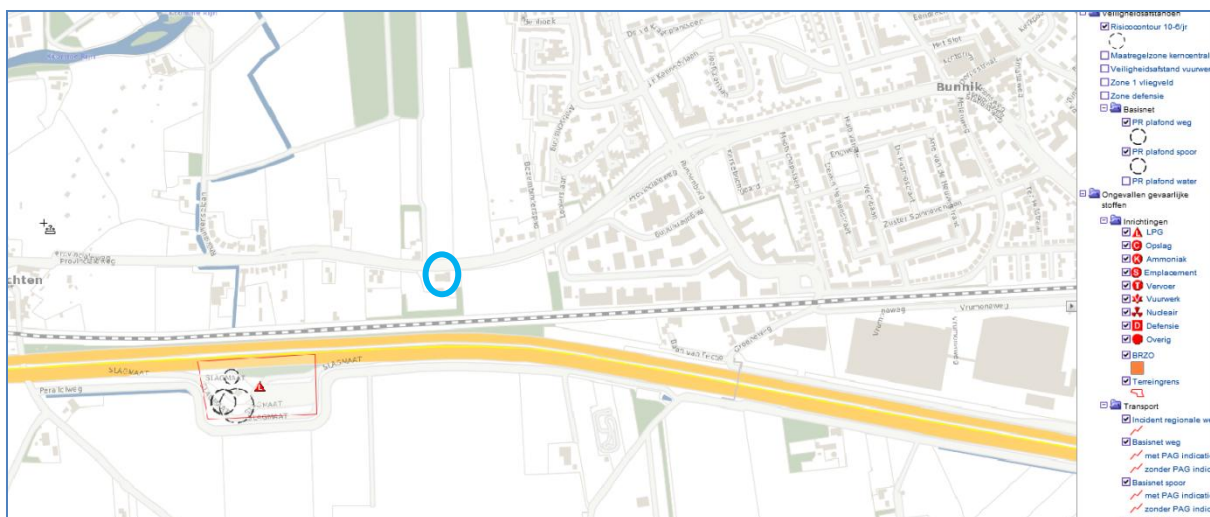
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.





Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

- Transport over water

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over het spoor nabij het plangebied gelden geen risicocontouren. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied ligt de A12, om deze weg geen PR contour. Uit de toelichting op de risicokaart voor het basisnet weg blijkt dat er een GR contour van 82 meter geldt voor de weg in verband met de tankauto's welke over de A12 rijden. De dichtstbijzijnde woning ligt op 85 meter van de rand van de snelweg, zodat de onderhavige bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.

- Transport per buisleiding

Ten zuiden van de A12 ligt een buistransportleidingen. Er is geen sprake van een beperking voor het plangebied. De PR 10-6 contour ligt op 0 meter. Er geldt dus geen beperking voor het plangebied.

Inrichtingen

Aan de zuidzijde van de A12 ligt een LPG vulpunt, het plangebied ligt echter buiten de PR 10-6 contour en voor de GR contour geldt een afstand van 150 meter voor de verantwoording van het groepsrisico. De afstand van de perceelsgrens tot het plangebied bedraagt echter al ruim meer dan 250 meter. Er is dus geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Provincialeweg 77 in Bunnik.



4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.9.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterkoers 2016-2021



Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelend doel *Samen werken een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het Hoogheemraadschap samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie:

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

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert. Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:



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

4.9.3 Beoordeling

Een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat, als gevolg van de ontwikkeling, geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van de watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Volgens de 'Beleidsregels op grond van de Keur' van het Hoogheemraadschap dient een toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied in de vorm van open water of berging op eigen terrein te worden gecompenseerd. Het minimaal benodigd oppervlak open water bedraagt 15% van het aan te leggen extra verhard oppervlak.

De inplandige verbouwing ten behoeve van het toevoegen van 12 wooneenheden maakt geen nieuw verhard oppervlak mogelijk en voldoet daar mee aan het 'stand-still beginsel'.

4.9.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen belemmeringen verwacht tegen onderhavig initiatief.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op onderhavig besluit is de reguliere procedure gevolgd als bedoeld de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging voor het toevoegen van 12 wooneenheden en het toestaan van het wonen in bijgebouwen aan de Provincialeweg 77 in Bunnik voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï worden maatregelen getroffen. Daarnaast is een hogere waarde procedure doorlopen.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de Bunnik. Het initiatief voorziet in nieuwe woonruimte voor starters en studenten. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing en het initiatief draagt het bij aan het behoud en beheer van het rijksmonument de Runnenburg en het gemeentelijke monument.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu