

Bestemmingsplan

Achterdijk 26a Bunnik

Gemeente Bunnik

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Achterdijk 26a Bunnik

Gemeente Bunnik

TOELICHTING



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

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

PLANGEGEVENS:

IDN:	NL.IMRO.0312.achterdijk26a-va01
Projectnummer:	K20427
Titel:	Achterdijk 26a Bunnik

Status

Concept:	19-07-2023
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	10-10-2023
Vastgesteld:	11-04-2024

Datum

Projectleider:	K. de Graaf
Auteur:	T. Visser

Inhoudsopgave TOELICHTING

TOELICHTING	6
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende planologische situatie	8
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	10
Hoofdstuk2 Beschrijving van de situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie	16
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening	16
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Strategische Agenda	19
3.4.2 Visie op wonen 2017-2022	19
Hoofdstuk4 Uitvoeringsaspecten	20
4.1 Flora en fauna	20
4.1.1 Wettelijk kader	20
4.1.2 Gebiedsbescherming	21
4.1.3 Soortenbescherming	21
4.1.4 Conclusie	22
4.2 Bodemkwaliteit	23
4.2.1 Wettelijk kader	23
4.2.2 Onderzoek	23
4.2.3 Conclusie	23
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	23
4.3.1 Wettelijk kader	23
4.3.2 Cultuurhistorie	24
4.3.3 Archeologie	24
4.3.4 Conclusie	24

4.4	Luchtkwaliteit	24
4.4.1	Wettelijk kader	24
4.4.2	Beoordeling	25
4.4.3	Conclusie	25
4.5	Parkeren en verkeer	25
4.5.1	Parkeren	25
4.5.2	Verkeer	25
4.5.3	Conclusie	26
4.6	Geluidhinder	26
4.6.1	Wettelijk kader	26
4.6.2	Onderzoek	26
4.6.3	Conclusie	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	27
4.7.1	Wettelijk kader	27
4.7.2	Beoordeling	28
4.7.3	Conclusie	29
4.8	Externe veiligheid	29
4.8.1	Wettelijk kader	29
4.8.2	Beoordeling	31
4.8.3	Beperkte verantwoording groepsrisico	32
4.8.4	Conclusie	32
4.9	Kabels en leidingen	32
4.10	Water	33
4.10.1	Inleiding	33
4.10.2	Beleidskader	33
4.10.3	Watertoets	34
4.10.4	Boringsvrije zone	37
4.10.5	Conclusie	37
4.11	Niet-gesprongen explosieven	37
4.11.1	Inleiding	37
4.11.2	Beoordeling	37
4.11.3	Conclusie	38
4.12	M.e.r.-beoordeling	38
4.12.1	Wettelijk kader	38
4.12.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
4.12.3	Conclusie	39
Hoofdstuk5	Juridische planbeschrijving	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Inleidende regels	40
5.2.1	Begrippen	40
5.2.2	Wijze van meten	40
5.3	Bestemmingsregels	41
5.3.1	Opbouw bestemmingen	41
5.3.2	Bestemmingen	41
5.4	Algemene regels	41
5.4.1	Anti-dubbeltelregel	41

5.4.2	Overige algemene regels	41
5.5	Overgangs- en slotregels	42
5.5.1	Overgangsregel	42
5.5.2	Slotregel	42
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1	Vorbereidingsfase	43
6.2.2	Ontwerpfase	45
6.2.3	Vaststellingsfase	45

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Landschappelijke inrichting
Bijlage 2	Rapportage ecologische quickscan
Bijlage 3	Soortgericht onderzoek en activiteitenplan ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming
Bijlage 4	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 5	Rapportage verkennend bodemonderzoek incl. asbest
Bijlage 6	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Resultaat digitale watertoets
Bijlage 8	Nota van zienswijzen

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

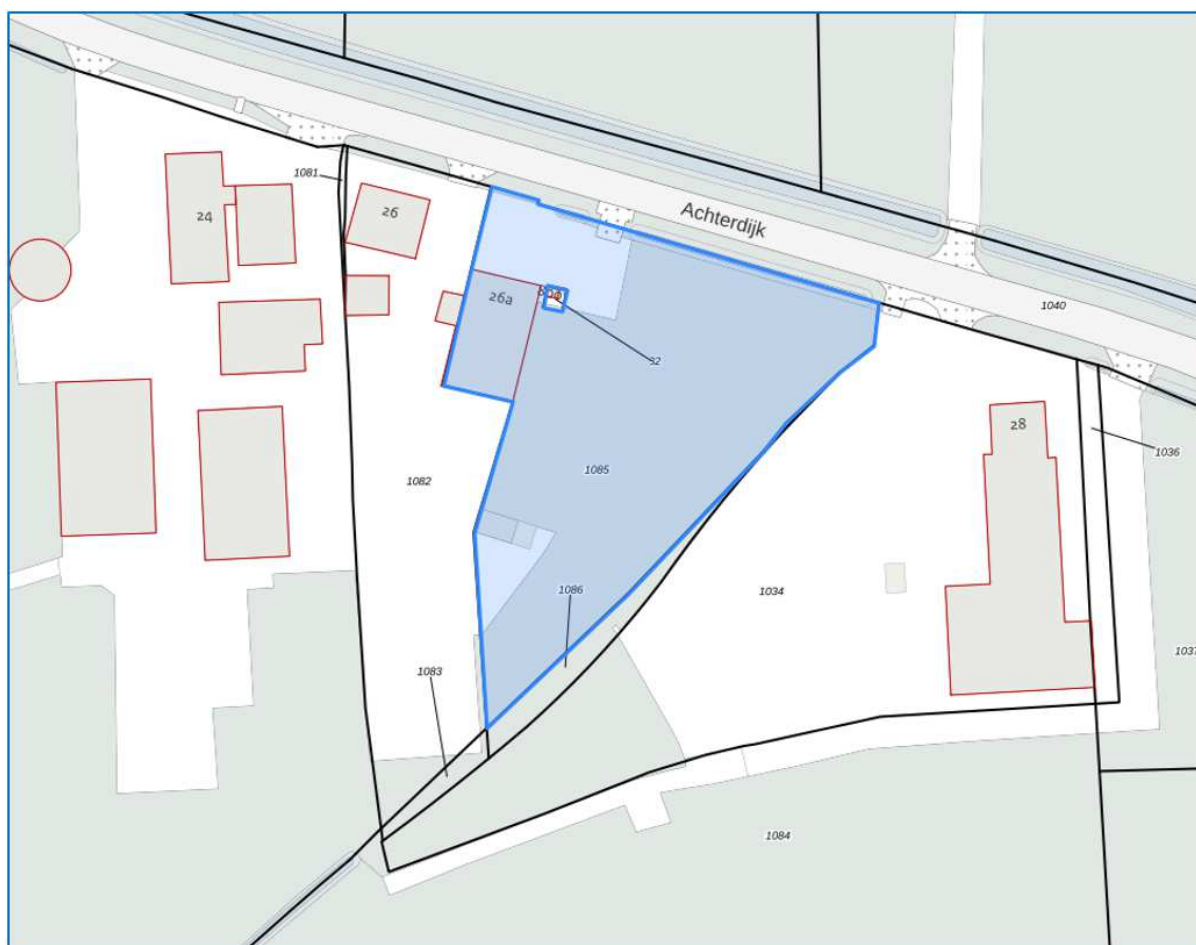
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel aan de Achterdijk 26a in Bunnik te slopen en hier een vrijstaande woning te realiseren. In samenspraak tussen initiatiefnemer, gemeente Bunnik, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap en welstandscommissie MooiSticht, wordt het geheel landschappelijk passend ingericht.

Het initiatief is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om een en ander planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevolgd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Achterdijk 26a heeft in het verleden bij het boerenerf aan de Achterdijk 26 gehoord en die waarschijnlijk nog eerder weer bij Achterdijk 24. Thans betreft het plangebied een compact, afscheiden erf. De locatie ligt in het open krommerijnlandschap (stroomrug) van het buitengebied, een paar honderd meter ten zuiden van de kern van Bunnik en Rijksweg A12. De directe omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door agrarische percelen en- bedrijvigheid. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Bunnik, sectie B, perceel 882 en 1085. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ruim 3.200 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede kadastrale kaart met globale aanduiding plangebied (bron: perceelloep.nl)

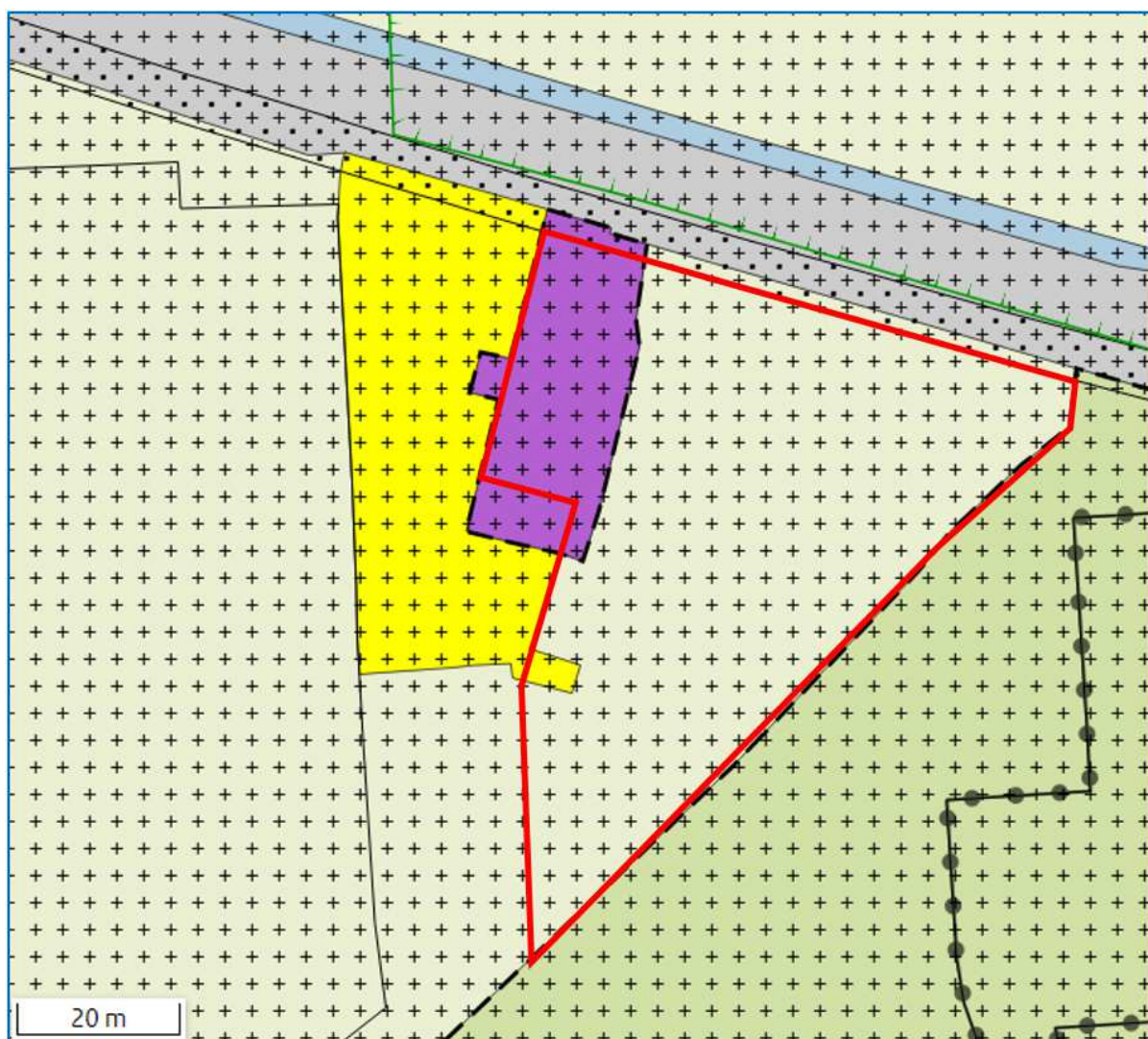


Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Bunnik op 24 november 2011.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2'. Voorts gelden voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'landschapstype stroomgordel'. Er is geen bouwvlak aanwezig binnen het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' met globale aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn ter hoogte van bovengenoemde functieaanduiding hoofdzakelijk bestemd voor een meubelmakerij. Het maximum bebouwd oppervlak voor bedrijfsbebouwing bedraagt 309 m² met een maximum goothoogte van 3,5 meter en maximum bouwhoogte van 6 meter. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf. bebouwing ten behoeve van voorgenoemde functie is enkel toegestaan binnen een bouwvlak.

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting, waarbij deze bestemming voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'landschapstype stroomgordel' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), landschapselementen, (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', omdat een

reguliere woning niet is toegestaan binnen het plangebied.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Achterdijk 26a Bunnik' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staat in het noordwesten van het plangebied een bedrijfsgebouw, hoofdzakelijk in gebruik (geweest) ten behoeve van een meubelmakerij. Verder staat ter hoogte van het bedrijfsgebouw een transformatorhuisje van Stedin en meer naar het zuiden een klein schuurtje. Het plangebied bestaat verder hoofdzakelijk uit onbebouwd grasland/weide met een aantal hoogstamfruitbomen en landschappelijke bomen. Tussen de Achterdijk en het bedrijfsgebouw zijn parkeerplaatsen aanwezig. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een watergang die daar ontstaat en richting het zuidwesten loopt.

Onderstaande figuren geven de huidige situatie weer.



Plangebied gezien vanaf de Achterdijk (bron: Google Streetview)



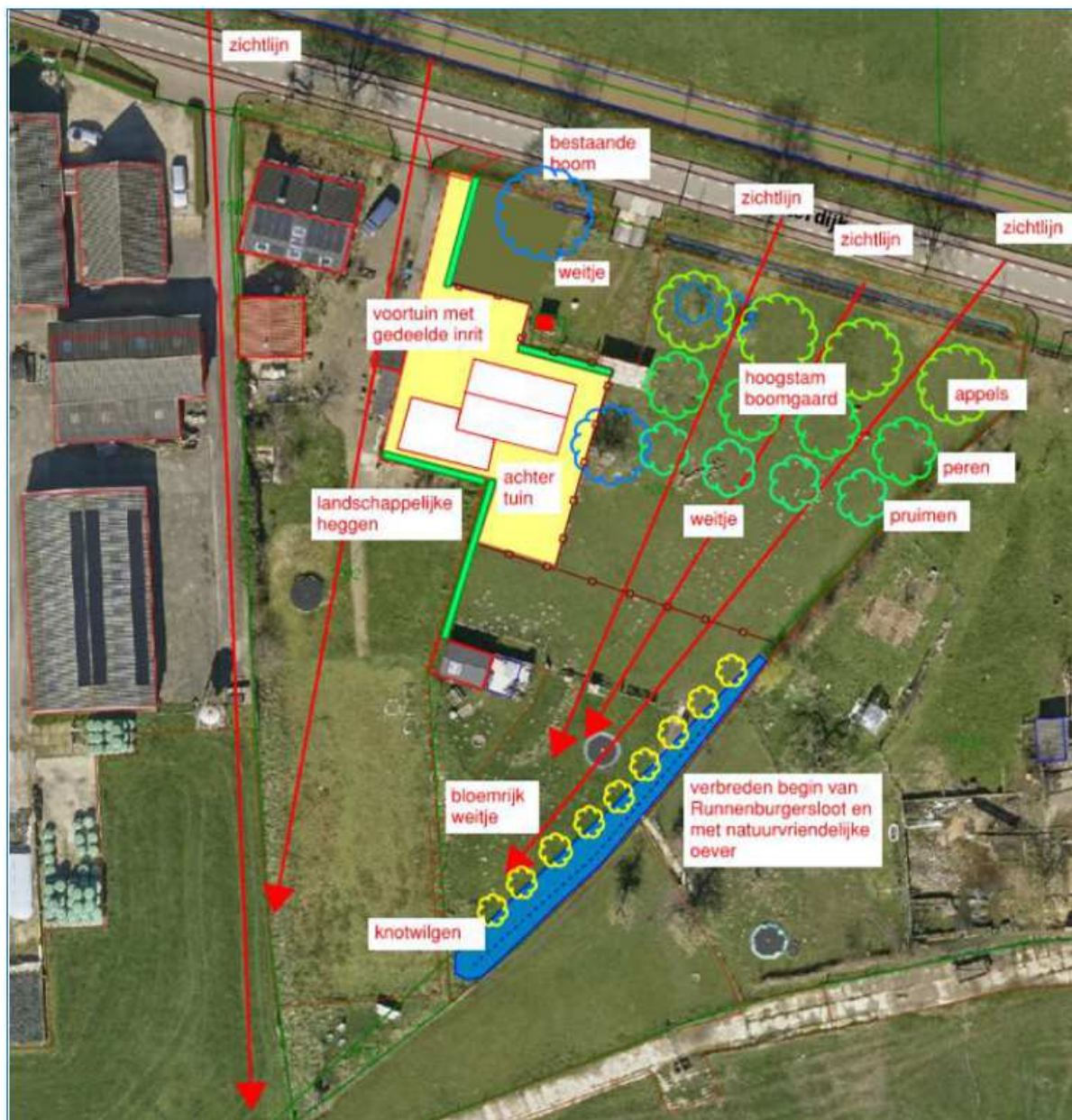
Bestaande bedrijfsgebouw gezien vanuit het plangebied (bron: initiatiefnemer)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het bestaande bedrijfsgebouw gesloopt en wordt hier een vrijstaande, levensloopbestendige woning gerealiseerd. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast conform het bijgevoegde landschappelijke inrichtingsplan (Bijlage 1) dat is opgesteld door Stuurgroep Kromme Rijnlandschap in samenspraak met initiatiefnemer, gemeente Bunnik en welstandscommissie MooiSticht.

Zoals in het plan nader omschreven, blijven de bestaande gebiedskwaliteiten behouden en worden deze waar mogelijk zelfs versterkt op onder meer de volgende punten:

- Openheid blijft behouden en bijbehorende zichtlijnen gehandhaafd;
- Het oorspronkelijke bebouwingsensemble van Achterdijk 24-26a blijft met de compacte erfopzet behouden;
- Het bestaande oppervlak grasland blijft behouden en wordt gedeeltelijk met een bloemrijk mengsel ingezaaid;
- Voor het noordoostelijk deel van het plangebied wordt een hoogstamboomgaard gerealiseerd;
- De beginnende watergang aan de oostelijke perceelsgrens wordt verbreed en voorzien van een natuurvriendelijke oever met onder meer een rij knotwilgen.



Landschappelijke inpassing toekomstige situatie (bron: Stuurgroep Kromme Rijnlandschap)

De nieuwe woning wordt duurzaam en levensloopbestendig uitgevoerd. Zo krijgt de woning geen gasaansluiting en wordt deze voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Initiatiefnemer zal zelf intrek nemen in de woning. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 600 m³, met een bouwhoogte van maximaal 9 meter en een goothoogte van 4,5 meter. De oppervlakte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 70 m². Een en ander zoals nader omschreven in de regels bij dit plan.

De situering en massa van de nieuwe woning zijn reeds akkoord bevonden door welstandscommissie MooiSticht; de details van de woning en verdere welstandstoetsing komen aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

De ontsluiting op de Achterdijk vindt plaats over een gedeelde inrit met Achterdijk 26. Het parkeren wordt met de realisatie van een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein opgelost.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;

- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid 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. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is 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.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van één woning en de sanering van een overtollig bedrijfsgebouw, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten van Utrecht de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. Deze visie bevat de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht. In de Omgevingsvisie zijn ambities en beleidskeuzes opgenomen voor zeven beleidsthema's:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

Voor ontwikkeling in het landelijk gebied noemt de Omgevingsvisie specifiek dat het de inzet is van de Provincie om de kwaliteiten en potenties van landschap en cultuurhistorie daarbij te behouden en versterken. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten van het landschap. Voor de open landschappen gelden andere principes dan voor de meer gesloten landschappen. Landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn.

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan bij de hiervoor genoemde provinciale ambities. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt en één vrijstaande, duurzame woning opgericht. Met de nieuwbouw en bijbehorende herinrichting van het plangebied, wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het landschap ter plekke (zie inrichtingsplan Bijlage 1).

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten van Utrecht de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Deze verordening bevat de juridische doorwerking van de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen voor de volgende hoofdthema's:

- watersysteem;
- ondergrond en bodem;
- bereikbaarheid en mobiliteit;
- energie;
- natuur;
- cultuurhistorie en landschap;
- landbouw;
- wonen, werken, recreëren.

Van belang is hoofdzakelijk dat het plangebied conform de verordening is gelegen binnen de begrenzing van het landelijk gebied, de (voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en de cultuurhistorische hoofdstructuur. Relevant zijn respectievelijk de instructieregels met betrekking tot stedelijke functies in het landelijk gebied, de instandhouding en versterking van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en het beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Het plangebied ligt binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). In artikel 7.2 is ten behoeve van de instandhouding en versterking van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies bepaald:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties in het (Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies:
 - a. neemt de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht en bevat

- bestemmingen en regels ter instandhouding en versterking daarvan; en
- b. bevat geen bestemmingen en regels die activiteiten toestaan die die waarde aantasten.
- 2. Als uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening en de Gebiedsanalyses Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies.
- 3. Ontheffing van het eerste lid kan alleen worden verleend als:
 - a. er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang;
 - b. reële alternatieven die de Hollandse Waterlinies niet of minder aantasten ontbreken;
 - c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt; en
 - d. er op of nabij de locatie waarvoor ontheffing wordt gevraagd voldoende compenserende maatregelen worden genomen, in de vorm van versterking van de (resterende) uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies.
- 4. De motivering van een bestemmingsplan bevat:
 - a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies, en
 - b. een beschrijving en motivering van de wijze waarop die waarde in acht is genomen.

In artikel 7.5 is bepaald dat de Cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit vijf gebieden: Historische buitenplaatszone, Militair erfgoed, Agrarisch cultuurlandschap, Historische infrastructuur en Archeologisch waardevolle zone. In artikel 7.7 is ter bescherming en benutting van de cultuurhistorische hoofdstructuur bepaald:

1. *In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden*
2. *Als waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening, voor de volgende gebieden:*
 - a. *de Historische buitenplaatszone, die bestaat uit de deelgebieden Stichtse Lustwarande, Langbroekerwetering, Vecht, Amersfoortseweg (Wegh der Weegen), Laagte van Pijnenburg, Valleilandgoederen, Amelisweerd, Kasteel de Haar, Landgoed Linschoten, Maarsbergse Flank en Prattenburg-Remmerstein;*
 - b. *het Militair erfgoed, dat bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving;*
 - c. *het Agrarisch cultuurlandschap, dat bestaat uit de deelgebieden Lopikerwaard, Kockengen-Kamerik-Zegveld, Westbroek, Linschoten, Ronde Venen, Soester Eng, Cope-ontginningscomplex Hei- en Boeicop e.o. en Zouweboezem;*
 - d. *de Historische infrastructuur, die bestaat uit de deelgebieden Route Impériale, Via Regia en Wegh der Weegen; en*
 - e. *de Archeologisch waardevolle zone, die bestaat uit de deelgebieden Utrechtse Heuvelrug, Limes en Dorestad.*
3. *De motivering van een bestemmingsplan bevat:*
 - a. *een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en*
 - b. *een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.*

In artikel 9.2 is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het 'landelijk gebied' geen verstedelijking toelaat, tenzij in de verordening anders is bepaald. Gelet op laatsgenoemde kan worden verwezen naar artikel 9.7 'Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen':

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:*
 - a. *percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden*

- behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;*
- b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.*
2. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.*

Conclusie

Van belang is dat met onderhavig bestemmingsplan een vigerende bedrijfsbestemming wordt gewijzigd ten behoeve van een woonfunctie. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt en één vrijstaande woning opgericht. Naar aard en omvang wordt de locatie niet vergroot. Voorts blijkt uit het geheel van dit bestemmingsplan dat invloed op de (toegestane bedrijvigheid in) de omgeving niet toeneemt. De waarden met betrekking tot werelderfgoed en cultuurhistorie worden niet aangetast (o.a. grote openheid, zichtassen en -relaties, groene en rustige karakter). Tenslotte blijven bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en worden waar mogelijk versterkt. Zie ook paragraaf 2.2.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied

Op 30 maart 2017 heeft de Gemeenteraad van Bunnik de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied vastgesteld. Deze visie is opgesteld door een samenwerkingsverband van de gemeenten Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede en beslaat het gezamenlijke buitengebied.

In de gebiedsindeling is onderhavig plangebied gelegen binnen het gebied 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' met specifieke gebiedskwaliteiten/waarden zoals weergegeven in onderstaande figuur. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het totaal van gebiedskwaliteiten en gebiedsdoelen.

Landbouwgebied van de oeverwallen, inclusief Nieuwe Hollandse Waterlinie

Algemeen (bestaande waarden)	Specifiek	Voorbeelden van verbetering, ter inspiratie
Boomgaarden	Hoogstam (?) en modern	Meer variatie
Grote open ruimtes	Landelijk gebiedssfeer	Landschappelijke ontwikkeling erven. Landschappelijk inpassen en verzachten lelijke gebouwen. Landschappelijke afscherming onaantrekkelijke teelten.
Zichtbare onderdelen van de waterlinie	Fort Vechten en de sluis	Vrijhouden/vrijmaken van de schootsvelden
Bochtige wegen		Gericht plaatsen van boombeplanting
Relicten Limes	Fort Feccio	Zichtbaar/ beleefbaar maken maken relict
Landgoederenreeks op de westrand van het oeverwallengebied	De Wickenburg en Heemstede, locaties van Ten Goye, Schonauwen en Wulven	Herontwikkeling lege kasteellocaties
Natuurlijke waterlopen	Restanten van oude rivierlopen	Gebruik van wateren voor waterbuffers
Bijzondere objecten	Watertoren en priorij	Instandhouding bijzondere gebouwen. Verbeteren uitstraling dergelijke gebouwen.

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan bij de hiervoor genoemde regeling. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt en één vrijstaande woning opgericht. Verder wordt er bij de nieuwbouw en de herinrichting van het plangebied een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kwaliteit. Zie ook de landschappelijke

uitgangspunten zoals opgesteld door de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap (Bijlage 1). Voorliggend plan is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Agenda

Op 23 juni 2016 heeft de Gemeenteraad van Bunnik de Strategische Agenda vastgesteld. Deze agenda vormt een toekomstvisie waarin de strategische keuzes van de gemeente op weg naar een goede toekomst voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bezoekers zijn weergegeven.

In de visie heeft de gemeente een aantal strategische keuzes vastgelegd. Op basis van deze keuzes zijn vier pijlers van Bunnikse kwaliteit vastgelegd. Per pijler zijn een aantal kernwaarden opgenomen in de strategische agenda. De gemeente Bunnik wenst onder andere de landschappelijke kwaliteit te borgen.

De gemeente Bunnik wenst bij het borgen van landschappelijke kwaliteiten en het beheer van het buitengebied gebruik te maken van creatieve oplossingen. Bij ontwikkelingen in het buitengebied en het beheer van het buitengebied kiest de gemeente voor het bewaken van de landschappelijke kwaliteiten (open en groen). Bebouwing moet qua omvang en volume passen bij de Bunnikse schaal.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt het bestaande bedrijfsgebouw gesloopt en één vrijstaande woning opgericht. Met de toekomstige inrichting van het plangebied blijven de landschappelijke kwaliteiten intact; de openheid van het landschap blijft behouden en de nieuwe invulling van de percelen met behulp van de landschappelijke uitgangspunten zorgen voor een toevoeging van ruimtelijke en functionele kwaliteit. Voorliggend plan is in lijn met de gemeentelijke Strategische Agenda.

3.4.2 Visie op wonen 2017-2022

Op 25 januari 2018 heeft de Gemeenteraad van Bunnik de Visie op wonen 2017-2022 vastgesteld. Hierin is het woonbeleid vastgelegd. Gemeente Bunnik streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Verder dienen nieuwbouwwoningen energieneutraal en gasloos te worden gebouwd en dient nieuwe bebouwing te passen in de sfeer en het karakter van Bunnik.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt één vrijstaande woning opgericht. Deze woning wordt levensloopbestendig en energieneutraal uitgevoerd, en krijgt derhalve geen gasaansluiting. Initiatiefnemer zal zelf intrek nemen in de woning. Voorliggend plan is in lijn met de gemeentelijke Visie op wonen 2017-2022.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de 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. 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. 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.

Zorgplicht

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.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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 Gebiedsbescherming

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd door Bureau Buitenwaard (Bijlage 2). Met betrekking tot gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat het plangebied op ruime afstand van Natura 2000-gebieden ligt. Gelet op de ligging van het plangebied en de aard van de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten van bijvoorbeeld licht, trillingen of geluid op Natura 2000-instandhoudingsdoelen of habitatrichtlijnsoorten verwacht. Om inzicht te verkrijgen in eventuele stikstof emissie wordt geadviseerd een AERIUS-calculatie uit te voeren. Voorts ligt het plangebied buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Nader onderzoek en/of toetsing in het kader van het NNN zijn niet van toepassing.

Stikstofdepositie

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit bestemmingsplan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op circa 11,2 kilometer van het plangebied. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de realisatie- en gebruikersfase. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling per saldo niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het rapport is opgenomen in Bijlage 4.

4.1.3 Soortenbescherming

In de rapportage van de door Bureau Buitenwaard uitgevoerde quickscan ecologie (Bijlage 2) wordt met betrekking tot soortenbescherming opgemerkt dat er negatieve effecten kunnen optreden voor de in onderstaande tabel benoemde beschermde soorten en/of functies.

Soort	Functie
Vleermuizen	Vaste rust- en verblijfplaatsen
Broedvogels (cat. 2)	Nesten huismus
Broedvogels algemeen (incl. cat. 5)	Nesten

Uit navolgende tabel volgt vervolgens welke vervolgstappen er benodigd zijn.

Soort(groep)	Effect	Vervolgstappen*
Flora	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Grondgebonden zoogdieren	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Vleermuizen	Mogelijk overtreding art. 3.5 of 3.10	Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen soorten tabel 2
Vogels jaarrond (cat. 1-4)	Mogelijk overtreding art. 3.1	Nader onderzoek naar huismus
Vogels jaarrond bijzonder omstandigheden (cat. 5)	Mogelijk overtreding art. 3.1	Sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen, of na controle op de aanwezigheid van algemene broedvogels
Vogels algemeen (incl. cat. 5)	Mogelijk overtreding art. 3.1	Snoei, rooi en sloopwerkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen of na controle op algemene broedvogels
Reptielen	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10,	N.v.t.
Amfibieën	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Vissen	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Vlinders, libellen en overige ongewervelden	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.
Wekdieren	Geen overtreding art. 3.5 of 3.10	N.v.t.

*de algemene zorgplicht is altijd en voor alle soortgroepen van toepassing

Het bovenvermelde soortgericht onderzoek naar steenuil en huismus is eveneens uitgevoerd door Bureau Buitenwaard; het onderzoek naar vleermuizen was ten tijde van het opstellen van de ontheffingsaanvraag nog in uitvoering. De voorlopige onderzoeksrapportage is samen met een activiteitenplan ten behoeve van een ontheffingsaanvraag opgenomen als Bijlage 3.

Tijdens het soortgericht onderzoek zijn in het gebouw tien (10) nesten van de huismus aangetroffen. Verder is tijdens het vleermuisonderzoek een nestelende steenuil in het gebouw vastgesteld. Kort voor inzage van dit ontwerpbestemmingsplan is het soortgericht vleermuisonderzoek afgerond; er zijn geen verblijfplaatsen of andere voor vleermuizen essentiële gebiedsfuncties aangetroffen.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen de aangetroffen verblijfplaatsen. In het eveneens opgenomen activiteitenplan (Bijlage 3) worden de onderzoeksresultaten en maatregelen om negatieve effecten op de aangetroffen soorten te voorkomen besproken. Verder bevat de rapportage een motivatie voor een ontheffing op de Wet natuurbescherming ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Deze ontheffing is voor de soorten steenuil en huismus inmiddels aangevraagd bij de provincie Utrecht. Ook de benodigde mitigerende maatregelen voor steenuil en huismus zijn inmiddels (deels) getroffen. Met het soortgerichte onderzoek, de getroffen mitigerende maatregelen, motivering van het wettelijk belang en de alternatievenweging ligt het in de lijn der verwachting dat de ontheffing verleend zal worden.

Zoals eerder opgemerkt is het soortgericht onderzoek vleermuis kort voor inzage van dit ontwerpbestemmingsplan afgerond. Er zijn geen verblijfplaatsen of andere voor vleermuizen essentiële gebiedsfuncties aangetroffen. Mitigatie en/of ontheffing voor vleermuis is niet benodigd. Dit wordt richting vaststelling opgenomen in de definitieve onderzoeksrapportage ecologie.

4.1.4 Conclusie

Wat betreft de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling. De werkzaamheden benodigd ter realisatie van onderhavig plan, vangen niet eerder aan dan wanneer het benodigde soortgericht onderzoek is afgerond, eventuele mitigerende maatregelen zijn getroffen en eventuele ontheffing(en) zijn verkregen.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen

beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief, mits voorafgaand aan de werkzaamheden de voorgenoemde verplichtingen worden opgevolgd.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming 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 een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Onderzoek

Door BOOT organiserend ingenieursburo is een verkennend bodemonderzoek incl. asbest uitgevoerd conform respectievelijk NEN 5740 en NEN 5707 (Bijlage 5). Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bodem op de onderzoekslocatie is chemisch onderzocht conform NEN 5740 en op asbest conform NEN 5707. In de grond zijn vanaf maaiveld tot ongeveer 0,5 m-mv bodemvreemde materialen aangetroffen, die nemen af in de diepte tot maximaal 1,5 mmv. Op enkele plaatsen is menggranulaat aangetroffen;
- De licht verhoogde concentraties (nikkel, cadmium, kwik, lood, PAKbeta-HCH, DDE en DDD) in grond en barium in het grondwater geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor beïnvloeding van de bodemkwaliteit door de buiten de onderzoekslocatie gelegen petroleumtank of door het gebruik van de transformatorkast;
- Er is geen asbest waargenomen op locatie. In de bodem is analytisch wel in lichte mate asbest aangetoond. De aangetoonde concentraties zijn echter niet hoger dan de grenswaarde voor nader bodemonderzoek. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk;
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygienische zin geen belemmering voor het huidige of toekomstig gebruik (wonen met tuin). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Op grond hiervan luidt de aanbeveling:

- Ten aanzien van grondverzet buiten de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden dat de vrijkomende bovengrond grotendeels indicatief wordt ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Industrie. Bij toepassingen buiten de onderzoekslocatie dient een partijkeuring te worden uitgevoerd. Dit bepaalt de definitieve indeling in de bodemkwaliteitsklasse en mogelijkheden tot hergebruik.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijken er, mits bovengenoemde aanbeveling in acht wordt genomen, vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld. Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voor gemeente Bunnik geldt daarbij dat een gemeentelijke archeologische beleidskaart (Klerks en Simons, 2011) beschikbaar is met daarin opgenomen vrijstellingsgrenzen.

Tenslotte geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het bestaande bedrijfsgebouw kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Wel is het plangebied gelegen binnen de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur en begrenzing van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. De waarden met betrekking tot werelderfgoed en cultuurhistorie worden met voorliggend plan niet aangetast (o.a. grote openheid, zichtassen en -relaties, groene en rustige karakter). De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Zie ook paragraaf 2.2. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.3.3 Archeologie

Het plangebied ligt direct aan het verwachte tracé van een Romeinse hoofdweg (Klerks en Simons, 2011). De precieze ligging van deze weg is onbekend: deze kan ter hoogte van de huidige weg (dus direct ten noorden van het plangebied) gelegen hebben, maar het is ook mogelijk dat deze door het plangebied liep. De Romeinse weg is eerder bij archeologisch onderzoek aan de Achterdijk aangetroffen, circa 700 m ten zuidoosten van het plangebied. Hierbij bleek de weg te bestaan uit een circa vijf meter brede grindweg met aan weerszijden bermgreppels (Ilson e.a. 2016, RAAP-rapport 3124). Naast de Romeinse weg zelf bestaat ook de kans dat zich met de weg verband houdende Romeinse resten in het plangebied bevinden. Langs Romeinse wegen kunnen onder andere grafvelden hebben gelegen, of grafmonumenten, wachttorens of kleinere militaire posten hebben gestaan.

Op basis van voorgenoemd onderzoek uit 2016 op circa 750 meter ten zuidoosten van het plangebied (Ilson 2016) geldt voor het plangebied een zeer hoge verwachting op het aantreffen van een Romeinse weg en daaraan gerelateerde verschijnselen zoals wachttorens, begravingen en nederzettingssporen. Op grond van de huidige regeling behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zijn bodemingrepen tot 500 m² en tot 50 cm beneden het huidige maaiveld toegestaan. Ingrepen van een dergelijke omvang en diepte kunnen echter grote schade toebrengen aan de genoemde archeologische waarden. Zodoende is op advies en goedkeuring van de Provincie Utrecht en de ODRU gekozen om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' om te zetten naar een 'Waarde - Archeologie - 2' met een bijbehorende vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 m² en tot 30 cm beneden het huidige maaiveld.

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Bescherming van eventuele archeologische waarden is geborgd middels het opnemen van een passende archeologische dubbelbestemming. Er zijn geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) 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 NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. Deze waarden zijn afkomstig van het Geoportaal van de Omgevingsdienst Regio Utrecht.

Stof	Jaar 2018	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	16-18 µg/m ³	10-12 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	19-20 µg/m ³	17-18 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	12,5-13 µg/m ³	10-10,5 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Met de huidige waarden is sprake van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Voor het plangebied geldt de Nota Parkeernormen gemeente Bunnik. Deze parkeernota is vastgesteld door het gemeentelijke College op 19 maart 2019. Hierin is onder meer bepaald: 1) parkeerplaatsen dinen in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd, 2) voor het buitengebied van gemeente Bunnik gelden de parkeerkencijfers van CROW voor weinig stedelijke gebieden, zone buitengebied, 3) de parkeernormen van Bunnik zijn de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW.

De parkeerbehoefte wordt bepaald met de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Het gemiddelde parkeerkencijfer van één vrijstaande koopwoning in het buitengebied van weinig stedelijk gebied is 2,4.

Conclusie

Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Het aspect parkeren zal geen belemmering vormen.

4.5.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Achterdijk. Dit is een 60 km/u weg die het plangebied onder meer verbindt met de provinciale wegen N411 en N410.

De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. In de huidige situatie is een meubelmakerij toegestaan in het

bestaande bedrijfsgebouw. Aansluitend op de functie bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (werkplaats) kent de loods een verkeersaantrekkende werking van 22,75 tot 27,25 mvt/etmaal uitgaande van een oppervlak van circa 250 m² en ligging in het buitengebied van weinig stedelijk gebied. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van minimaal 22,75 mvt/etmaal.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking op dezelfde manier te bepalen. Voor een vrijstaande koopwoning is de verwachte verkeersgeneratie 7,8 tot 8,6 mvt/etmaal. Dit komt in totaal neer op een verkeersaantrekkende werking van maximaal 8,6 mvt/etmaal.

De verkeersgeneratie neemt met onderhavig initiatief af met minimaal 14,15 mvt/etmaal. Dit komt de verkeerssituatie ter plekke ten goede.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en de verkeersgeneratie neemt af.

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.

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.

4.6.2 Onderzoek

Door SPA WNP ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting, vanwege het verkeer op de gezoneerde wegen, op de nieuwe woning lager zal zijn dan de voorkeurswaarde. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woning.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt maximaal 49 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen (49 dB - 33 dB = lager dan de ondergrens). Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen die voldoet aan een geluideis van R_{q;a} ≥ 0 dB) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

4.6.3 Conclusie

Op grond van het akoestisch onderzoek kan worden gesteld dat er vanuit het aspect geluidhinder geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.

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'.

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 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.

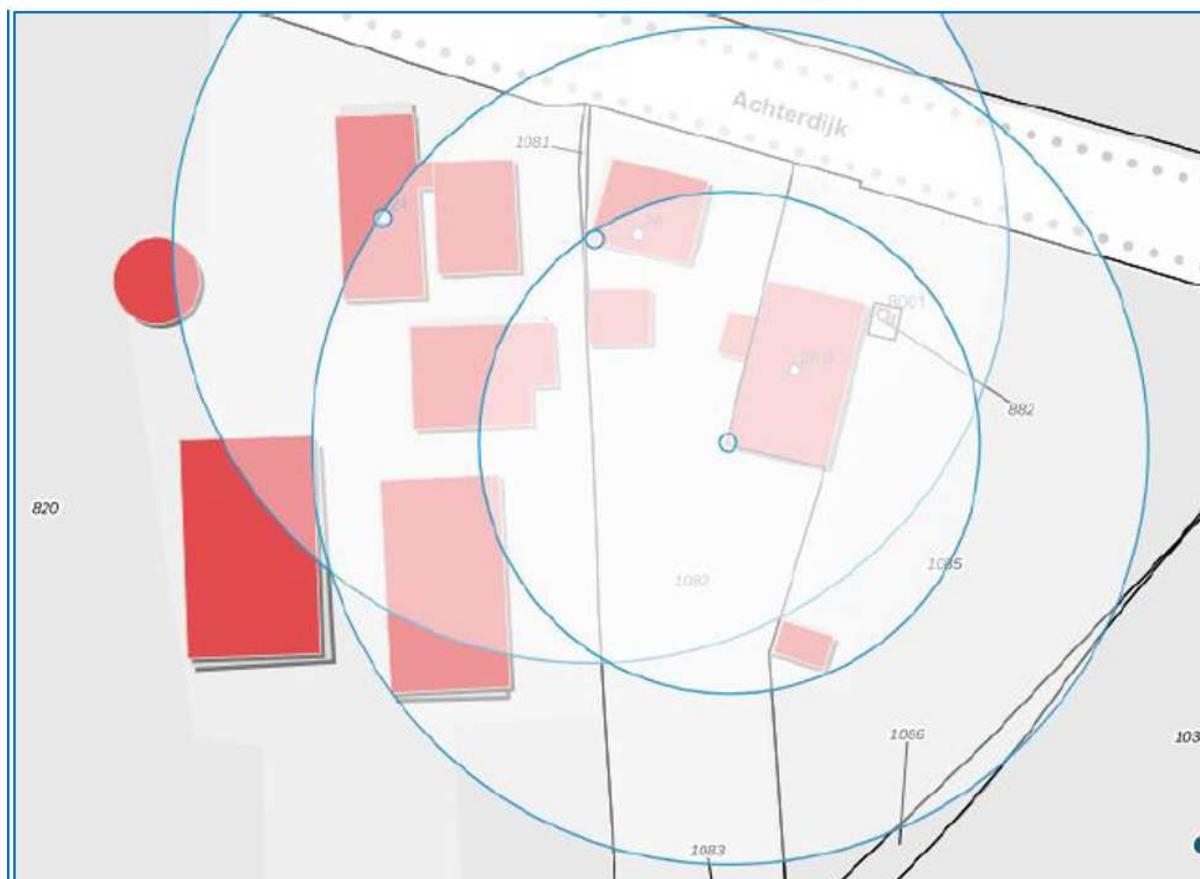
Omgevingsdienst regio Utrecht heeft per brief (kenmerk Z/22/216120 / D - 774089) geadviseerd op het aspect bedrijven en milieuzonering. Daarnaast is de Omgevingsdienst in het integrale advies (kenmerk Z-2023-107712 / D2023-00064144) ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze advisering is meegenomen in onderstaande paragraaf.

De planlocatie Achterdijk 26a valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Bunnik 2011" en ligt in een gemengd gebied.

Binnen het plangebied ligt een klein transformatorhuisje van Stedin. Het betreft een laag/middenspanningsstation in continue werking. Er geldt in beginsel een richtafstand van 10 meter, met geluid als maatgevend aspect. De nieuwe woning komt op minimaal 3 meter afstand van het transformatorhuisje. Door de continue werking treden geen maximale geluidsniveau (piekgeluiden) op. Relevant is enkel de geluidsrichtlijn uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. In de praktijk wordt nabij het transformatorhuisje in het geheel geen geluid waargenomen. Daarbij wordt het transformatorhuis op natuurlijke wijze geventileerd, er kan dus ook geen sprake zijn van geluidemissie vanwege een ventilator. Zonder nader onderzoek kan worden gesteld dat vanuit akoestisch oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorts geldt dat op het perceel Achterdijk 24, ten westen van het plangebied een agrarisch bedrijf ligt. Voor deze veehouderij geldt een richtafstand van 50 meter voor geur van stallen en mestopslag en 30 meter voor geluid. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. De nieuwe woning ligt binnen 30 meter van de veehouderij.

De bestaande woning aan de Achterdijk 26 is al beperkend voor de activiteiten van de veehouderij. Gelet hierop komt slechts een klein extra deel van het terrein van de veehouderij binnen de richtafstand van woningen te liggen. Afgezet tegen de bestaande beperkingen en de feitelijke bedrijfssituatie wordt deze minimale extra beperking aanvaardbaar geacht. Daarnaast zullen de geluidsactiviteiten op die plek naar verwachting minimaal zijn. Zonder nader onderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.



Cirkels 50 meter vanaf bestaande en nieuwe woning en cirkel 30 meter vanaf nieuwe woning (indicatief) (bron: ODRU)

Tenslotte ligt ten noorden van het plangebied een agrarisch bouwvlak op 55 meter tot de erfgrans van het plangebied. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan.

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 ontwikkeling van de woning niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten 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 ($>1.500 \text{ m}^2$). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. 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

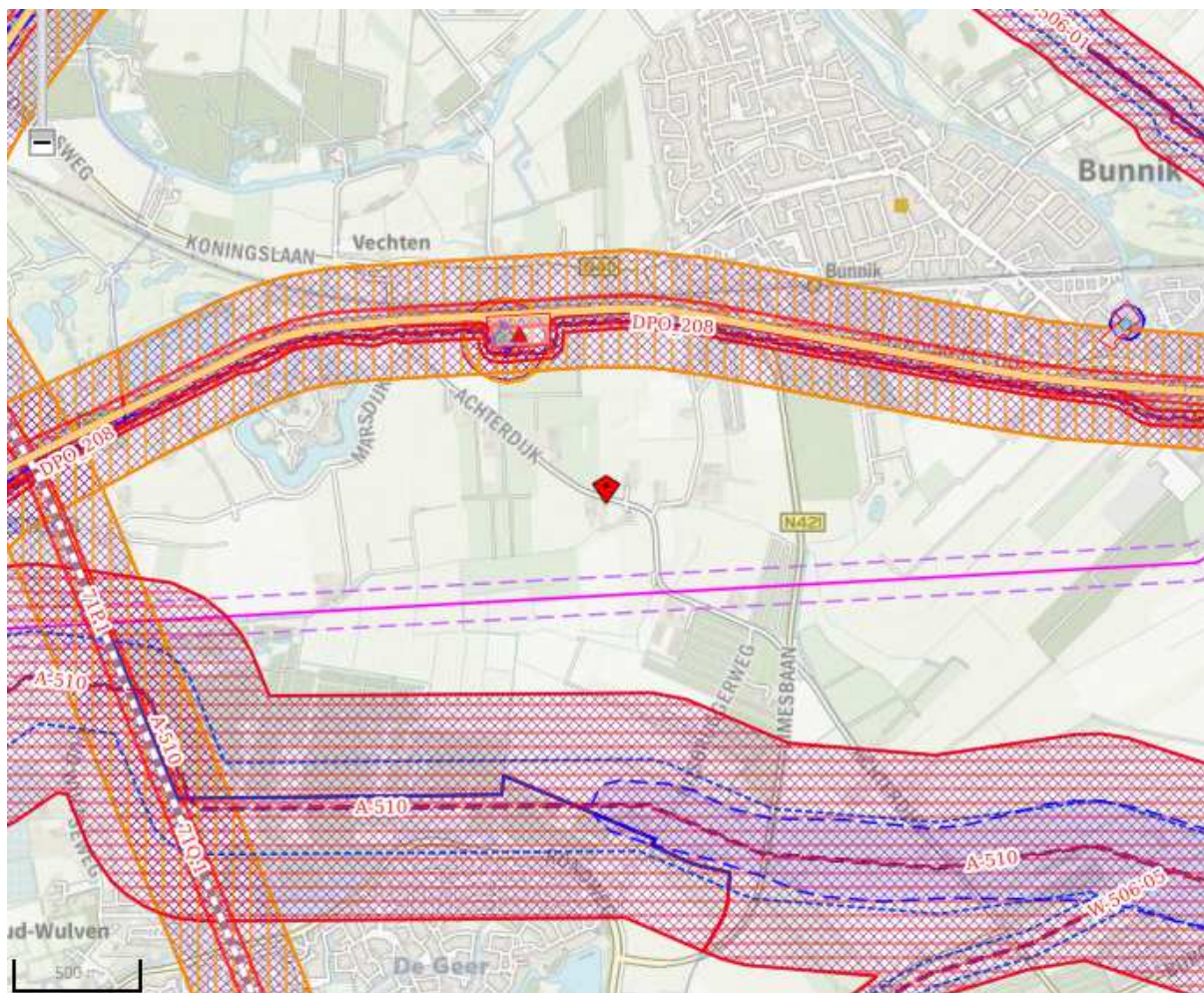
transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling 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. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Signaleringskaart EV)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10-6 contour.

Relevant is wel te noemen dat het plangebied binnen het invloedsgebied toxisch is gelegen van de A12 (U10) . Het invloedsgebied van de weg is door het vervoer van toxische vloeistoffen 880 meter. Het plangebied ligt op 720 meter van deze basisnetroute.

Daarnaast ligt het plangebied binnen invloedsgebied toxisch van de spoorroute 71 (P). Het invloedsgebied van het spoor is door het vervoer van toxische vloeistoffen meer dan 4000 meter. Het plangebied ligt op 2000 meter van deze basisnetroute.

Gezien de ligging van het plangebied naast de rijksweg en het spoor is een groepsrisicoverantwoording nodig (art. 7 Besluit externe veiligheid transportroutes). Daarbij moeten de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid worden beschouwd vanuit een gifwolksscenario. Deze verantwoording volgt in navolgende paragraaf.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevantie inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.8.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met een giftige stof kan de brandweer optreden door de giftige wolk die kan ontstaan neer te slaan of te verdunnen. Dit is wel afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een gifwolksscenario niet relevant. Voor de risicobronnen is het aspect bluswatervoorziening en bereikbaarheid volgens het regionale dekkingsplan en inzetprocedures voldoende gerealiseerd.

Zelfredzaamheid

Het handelingsperspectief bij een gifwolksscenario is schuilen in een gebouw tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Ramen, deuren en ventilatieroosters dienen gesloten te worden. Ook is het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het mechanische ventilatiesysteem daarvoor een vereiste. Personen die zich buiten bevinden moeten naar binnen vluchten of van de risicobron afvluchten.

4.8.4 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe

omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 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.

4.10.2 Beleidskader

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

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) 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.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Waterschap De Stichtse Rijnlanden

Op 22 december 2021 heeft het algemeen bestuur het 'Waterbeheerprogramma 2022 - 2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma is een koersdocument, waarbij 'stroomopwaarts' centraal staat, oftewel voorbereiden op de toekomst en pro-actieve samenwerking vanaf het begin van het proces. Het hoogheemraadschap heeft de ambitie om bij de start van ruimtelijke ontwikkelingen water een meer sturende rol te geven voor een toekomstbestendige leefomgeving. Hierbij wordt extra ingezet op de volgende thema's:

- Zuiver afvalwater, energieneutraal en circulair
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied
- Waterveilige leefomgeving
- Waterbewust leven en genieten van water

Door verschillende opgaven neemt de druk op de fysieke ruimte toe, waardoor een multifunctioneel ruimtegebruik essentieel is. Door klimaatverandering en maatschappelijke ontwikkelingen veranderen de wateropgaven fundamenteel, wat een andere rol van het hoogheemraadschap vraagt.

Het beheergebied van het waterschap is divers, van het natte veenweidegebied in het westen, via het stedelijke middengebied tot de hogere zandgronden in het oosten. Per deelgebied zijn de wateropgaven verschillend. Navolgend staan per deelgebied de belangrijkste opgaven beschreven.

- Veenweidegebied. Het veenweidegebied is een door de mens gemaakt landschap. Door veenoxidatie vindt bodemdaling en een hoge CO₂-uitstoot plaats. Het watersysteem kan met name in het Oude Rijngebied de klimaatverandering moeilijk opvangen, hier is een robuuster watersysteem en een meer klimaatbestendige inrichting nodig.
- Stedelijk middengebied. Het stedelijk middengebied met de steden Utrecht, Nieuwegein, Houten en IJsselstein is een dynamisch gebied. De komende decennia komen hier veel ontwikkelingen en opgaven samen. Ontwerpen met water dient een prominentere rol te krijgen in gebiedsontwikkelingen en de openbare ruimte, zoals bij locatiekeuzes en planvorming van nieuwe bouwlocaties.
- Kromme Rijngebied en Utrechtse Heuvelrug. Het gebied ten oosten van Utrecht kenmerkt zich door de aanwezigheid van boomgaarden met fruit, de meanderende Kromme Rijn en het Eiland van Schalkwijk. De droge zomers van de afgelopen jaren hebben laten zien dat voor dit gebied een robuuste strategie nodig is om zowel de hoge als de lage delen van het Kromme Rijngebied klimaatbestendig te maken.

4.10.3 Watertoets

Met onderhavig plan wordt het bestaande bedrijfsgebouw gesloopt en één vrijstaande woning opgericht. Het verhard oppervlak neemt in de gewenste situatie af ten opzichte van de bestaande situatie. Voor onderhavig plan is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bijgevoegd (Bijlage 7). Op basis van de digitale procedure concludeert het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan worden volstaan met een standaard wateradvies van het Hoogheemraadschap, welke hierna is opgenomen.

STANDAARDWATERPARAGRAAF

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Achterdijk 26a Bunnik is op 11 juli 2023 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet

aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

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

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 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 (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

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

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

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Basisprincipes omgaan met water:

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

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij

de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500m² in stedelijk gebied of 1000m² in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie.

Diffuse bronnen

Het verdient de voorkeur om geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toe te passen voor dak, dakgoot of regenpijp. Indien dit wel gebeurt, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd conform gemeentelijk rioleringsbeleid.

Agrarische bedrijven

Door de ontwikkelingen vinden er agrarische activiteiten plaats. Indien het gaat om een agrarisch bedrijf gelden de volgende uitgangspunten: Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekening worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd.

4.10.4 Boringsvrijezone

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Bunnik. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Bunnik. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Bunnik. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning. Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen in de boringsvrije zone de bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.

4.10.5 Conclusie

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het plan. Voor wat betreft de boringsvrije zone zijn in onderhavig plan specifieke regels opgenomen, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in het grondwaterbeschermingsgebied regels uit de provinciale omgevingsverordening van toepassing zijn. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect water ten overstaan van onderhavig initiatief.

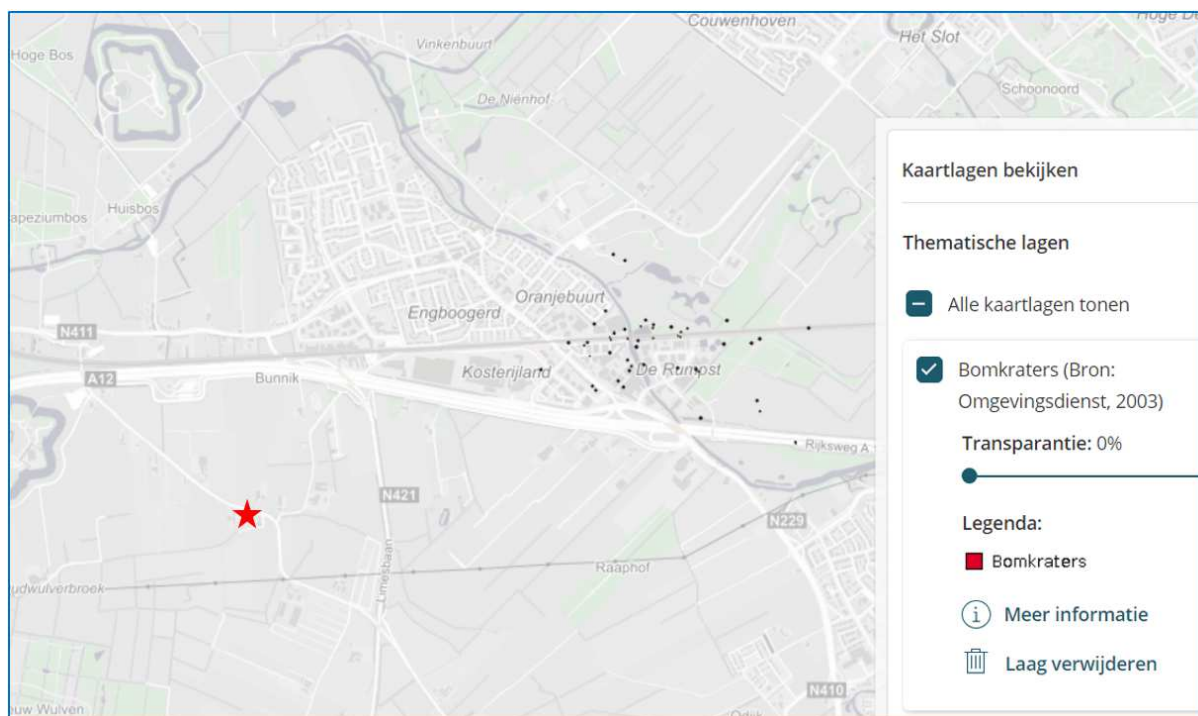
4.11 Niet-gesprongen explosieven

4.11.1 Inleiding

Bij grondroerende werkzaamheden leveren niet-gesprongen, onontpofte explosieven uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog een gevaar op als ze worden verplaatst of aangeraakt. Bij het onverwachts aantreffen van niet-gesprongen explosieven tijdens graaf- of andere grondwerkzaamheden, kan dit zorgen voor gevaarlijke situaties voor werknemers en burgers in de nabije omgeving. Ook kan het zorgen voor vertraging bij het uitvoeren van werkzaamheden.

4.11.2 Beoordeling

De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) beschikt in het Geoloket over een kaart met aanduiding van (mogelijke) bomkraters. De informatie over bomkraters op het Geoloket is afkomstig van een luchtfoto-onderzoek. In de praktijk is gebleken dat circa 10% van de afgeworpen bommen niet is geëxplodeerd en in de bodem is achtergebleven als blindganger.



Uitsnede kaart bomkraters met aanduiding plangebied (bron: Geoloket ODRU)

In het plangebied, of in de directe nabijheid hiervan, zijn geen bomkraters aanwezig. Er is geen sprake van verhoogd risico op het aantreffen van een blindganger tijdens de (bouw)werkzaamheden.

4.11.3 Conclusie

Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan mogelijk gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het te slopen bedrijfsgebouw aan de Achterdijk 26a in Bunnik. Gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, is de beoogde ontwikkeling in dit geval niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage). In het bijzonder wordt opgemerkt dat er ‘slechts’ sprake is van één extra woning en van een (zeer) beperkt ruimtebeslag (zoals ook blijkt uit de beoordeling van de relevante (milieu)thema's in de overige paragrafen van de toelichting).

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Het bestemmingsplan 'Achterdijk 26a Bunnik' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Achterdijk 26a Bunnik' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen ten behoeve van de gewenste woonfunctie. Deze gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende tuinen en erven. Eén woning is toegestaan ter hoogte van het bouwvlak. De sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de te realiseren landschappelijke inrichting zijn juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

Waarde - Archeologie 2

Ten behoeve van gronden met een archeologische verwachting is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op advies en goedkeuring van de Provincie Utrecht en de ODRU is gekozen om de bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' om te zetten naar een 'Waarde - Archeologie - 2' met een bijbehorende vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 m² en tot 30 cm beneden het huidige maaiveld.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier onder meer om algemene bouw- en gebruiksregels, en mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Voor wat betreft de boringsvrije zone zijn middels een gebiedsaanduiding regels opgenomen, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in het grondwaterbeschermingsgebied regels uit de provinciale omgevingsverordening van toepassing zijn.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 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 planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Voorbereidingsfase

Inpraak

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden aan de Achterdijk 24, 26 en 28 persoonlijk geïnformeerd over de plannen. Hierbij zijn op voorhand geen bezwaren naar voren gekomen.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Navolgende instanties zijn in kennis gesteld, waarbij de reacties zijn weergegeven.

Provincie Utrecht

Archeologie

Volgens de provincie moeten kanttekeningen worden geplaatst bij de overname van de archeologische vrijstellingscriteria van het oude bestemmingsplan, omdat recent onderzoek een hogere archeologische waarde van het plangebied heeft aangetoond. De criteria die zijn opgenomen in het concept ontwerpbestemmingplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op een verouderde archeologische waardenkaart uit 2011. Het adres, Achterdijk 26A, loopt direct aan/door de infrastructuur én de fysische geografie van de Romeinse Limes (direct grenzend aan een deelgebied met een provinciaal CHS-archeologisch waardevolle zone). In de tussentijd zijn er in de nabije omgeving archeologische onderzoeken uitgevoerd die benadrukken dat de in de archeologische waardenkaart weergegeven categorie in die regio waarschijnlijk geen recht doet aan de werkelijke waarde. De provincie stelt dat de ontheffingscriteria voor archeologie in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden aangescherpt voordat de omgevingsvergunning afgegeven kan worden voor de beoogde herontwikkeling.

Reactie

De ODRU heeft voor voorgaande, na mondelinge afstemming met de provincie, een advies en tekstvoorstel uitgebracht. Deze zijn meegenomen in verwerkt in het onderhavige plan. Zo is onder meer een passende archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het aspect archeologie is hiermee voldoende geborgd in onderhavig plan.

Cultuurhistorie en landschappelijke inpassing

De provincie merkt op dat Achterdijk 26a is gelegen binnen de CHS Militair erfgoed, meer specifiek

binnen het acces Houtense Vlake van de Nieuwe Hollandse waterlinie (NHW). Hier is in de toelichting en onderbouwing van het concept ontwerpbestemmingsplan aan voorbij gegaan.

De provincie merkt voorts op dat het landschap op deze plek onderdeel is van het strategisch landschap van de NHW. Bij dit strategische landschap is de openheid een kernwaarde. De provincie vindt het positief dat door de sloop van de schuur de oppervlakte aan bebouwing afneemt en dat door de gedeelde inrit de uitstraling van 1 erf/eenheid intact zal blijven. Desalniettemin acht de provincie de voorgestelde positionering van de nieuwe woning niet passend in het lint van de Achterdijk. Door de voorgestelde oriëntatie van de bebouwing wordt een grotere breedte op het perceel in beslag genomen dan de huidige schuur en dit acht de provincie onwenselijk. Hierbij wordt ook opgemerkt dat dit mogelijk nog wordt versterkt door de begeleidende heg. Bovendien stelt de provincie dat door deze oriëntatie en de gekozen uitstraling minder duidelijk is dat de woning tot het erf behoort, waardoor het beeld van losse erven/eenheden ontstaat, wat eveneens niet wenselijk wordt geacht.

Artikel 9.7 van de IOV stelt als voorwaarde onder andere dat de invloed op de omgeving niet mag toenemen en dat de ontwikkeling niet leidt tot vergroting van de locatie. De provincie stelt dat (om aan die voorwaarden te voldoen) dit ook in het bestemmingsplan geborgd moeten worden door een zo klein mogelijk bouwvlak aan te houden om vergunningsvrij bouwen in de breedte van het perceel te beperken.

Reactie

De toelichting is op de relevante aspecten aangevuld.

Wat betreft de landschappelijke inrichting en erfopzet kan worden gewezen op het feit een zorgvuldig proces is doorlopen met Stuurgroep Kromme Rijnlandschap in samenspraak met initiatiefnemer, gemeente Bunnik en welstandscommissie MooiSticht om te komen tot de huidige landschappelijke inrichting en erfopzet. Door MooiSticht is hiertoe tot driemaal advies uitgebracht (te weten in december 2022, januari 2023 en augustus 2023). Wat betreft de begeleidende heg wordt opgemerkt dat de inpassing op basis van het laatste welstandsadvies (augustus 2023) op dit punt is aangepast. De haag omzoomt nu niet langer de moestuin en het trafohuisje, teneinde het erf vanaf de Achterweg visueel smaller te laten lijken. De positie en plattegrond van de woning zijn voor de commissie akkoord (advies augustus 2023). Uitgangspunt is geweest dat de woning ondergeschikt moet zijn aan Achterdijk 26, wat aanleiding gaf de woning een aantal meter achter de huidige gevel van de bestaande bedrijfsloods te projecteren. De welstandscommissie is akkoord met de huidige erfopzet met / in relatie tot Achterdijk 26. Met oog op veiligheidseisen moet een minimumafstand van circa 3 meter aangehouden worden tot het bestaande trafohuisje, wat een dwarse positionering noodzakelijk maakte om op compacte wijze 600 m³ inhoud en 70 m² bijgebouw mogelijk te maken. Conform welstandsadvies zal het bijgebouw worden geïntegreerd in het hoofdgebouw en met de huidige opzet voor de helft wegvallen achter de woning. Tenslotte liggen de te plaatsen zonnepanelen met de huidige positionering van de woning uit het zicht vanaf de Achterweg.

Wat betreft het vergunningsvrij bouwen kan worden gesteld dat, gelet op de begrenzing van de woonbestemming en de situering van het bouwvlak, vergunningsvrij bouwen in de toekomstige situatie überhaupt reeds beperkt mogelijk zal zijn. Deze reactie heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de voorgestelde ingrepen en hebben geen inhoudelijke opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan. Voor het graven van de watergang moet een melding gemaakt worden bij het waterschap. Verder geeft het Hoogheemraadschap mee dat hemelwater afkomstig van verhard oppervlak zoveel mogelijk te geïnfiltreerd dient te worden in de bodem en dat bij de bouw geen gebruik dient te worden gemaakt van uitlogende materialen.

Reactie

De waterparagraaf in voorliggende toelichting is samengesteld op basis van advisering vanuit het Hoogheemraadschap. De overige opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen en waar nodig meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan.

Woonadviescommissie VAC Bunnik

VAC Bunnik vindt dat het landschappelijk inpassen in vele aspecten goed is gelukt (o.a. wat betreft behouden/versterken bestaande gebiedskwaliteiten). Wel geeft VAC Bunnik aan dat men met name de bouwhoogte landschappelijk niet goed vindt passen. Voorts geeft VAC Bunnik aan geen bezwaar te hebben tegen de bouwvolumes van hoofd- en bijgebouw van 600 m³ en 70 m³ respectievelijk, maar adviseert wel om met deze volumes minder hoge nieuwbouw te ontwerpen voor een nog betere landschappelijke inpassing. VAC Bunnik heeft geen verdere op- of aanmerkingen met betrekking tot de in het bestemmingsplan en de beschreven uitvoeringsaspecten.

Reactie

Met de nu opgenomen maatvoering is rechtstreeks aangesloten bij de maatvoering binnen de woonbestemming van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. Derhalve leidt deze reactie ook niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De overige opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen.

6.2.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

6.2.3 Vaststellingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 (zes weken) ter visie gelegen. In deze periode is er één zienswijze ontvangen.

In de als Bijlage 8 bij de voorliggende toelichting gevoegde Nota van zienswijzen is deze zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het plan is als gevolg van de zienswijzen aangepast en wordt gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Bunnik. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd.

Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

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