

GEMEENTE BUNSCHOTEN

Ontwerp bestemmingsplan Bunschoten-Zuid, Inbreidingsplan Veenestraat



1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3.	Vigerende bestemmingsregeling.....	5
1.4.	Opzet van deze toelichting.....	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ontwikkeling Bunschoten.....	7
2.2.	Het plangebied	8
3.	BELEIDSMATIGE ASPECTEN	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Lokaal beleid	10
4.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13
4.1.	Beschrijving stedenbouwkundig plan.....	13
5.	RANDVOORWAARDEN VOOR ONTWIKKELING	15
5.1.	Wegverkeerslawaaï	15
5.2.	Geluid industrielawaai	16
5.3.	Bodem	17
5.4.	Luchtkwaliteit.....	18
5.5.	Externe veiligheid	19
5.6.	Wet milieubeheer	22
5.7.	Waterparagraaf	23
5.8.	Archeologie	24
5.9.	Flora en fauna	25
5.10.	Kabels en leidingen	26
5.11.	Politiekeurmerk Veilig Wonen.....	26
5.12.	Duurzaam bouwen.....	26
5.13.	Sociale veiligheid	27
5.14.	Verkeer en parkeren	28
6.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	31
6.1.	Inleiding	31
6.2.	Opbouw van de regels	32
6.3.	Bestemmingen	33

7.	FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....	35
-----------	---	-----------

8.	MAATSCHAPPELIJK OVERLEG	37
-----------	--------------------------------------	-----------

EXTERNE BIJLAGEN:

- 1: stedenbouwkundig plan en woningontwerpen
- 2: onderzoek wegverkeerslawaaï
- 3: onderzoek industrielawaai
- 4: verkennend bodemonderzoek en nader onderzoek asbest
- 5: nota van toelichting op de wijziging in het vuurwerkbesluit
- 6: inspraakverslag



Aanduiding van het plangebied binnen Bunschoten.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Het bedrijfsterreintje dat is gelegen tussen de Veenestraat en de Engelandvaarders te Bunschoten is vrijgekomen en komt daarom in aanmerking voor herontwikkeling. Voor dit gebied is door bouwbedrijf AGB te Veenendaal een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in de realisatie van 10 grondgebonden rijwoningen en één vrijstaande woning.

In het vigerende bestemmingsplan is al rekening gehouden met functieverandering van het plangebied naar woningbouw. Ter plaatse van het plangebied is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 8 woningen. In overleg met de gemeente is het stedenbouwkundig plan uitgebreid naar 11 woningen waardoor de wijzigingsbevoegdheid niet meer toegepast kan worden. Om de woningen volgens het nieuwe stedenbouwkundige plan te kunnen bouwen is voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

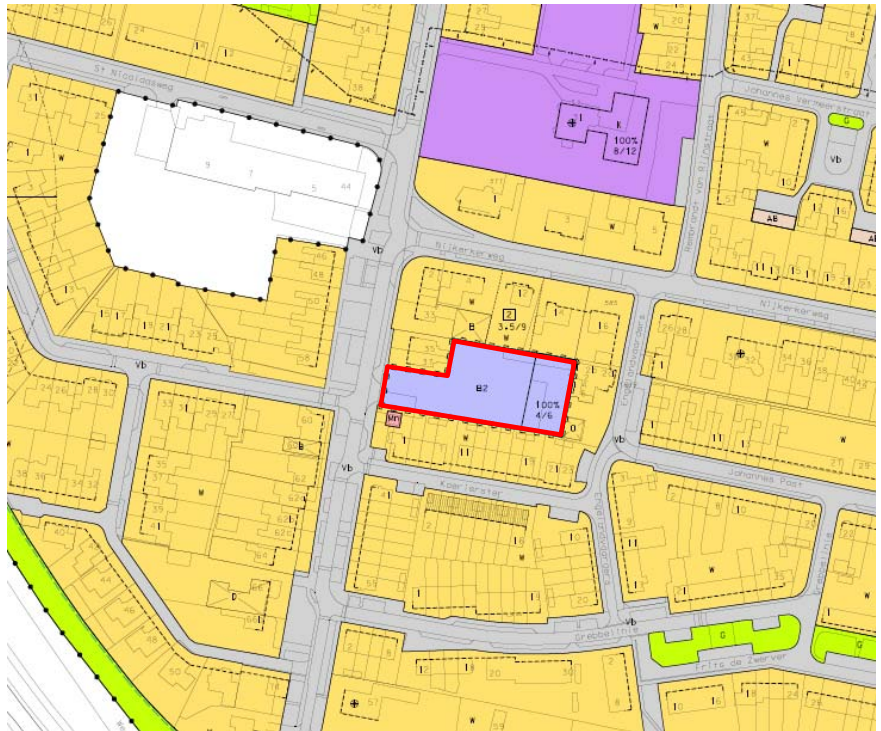
Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van Bunschoten. Het betreft een achterterrein tussen de Veenestraat (ter hoogte van huisnummer 37) en de Engelandvaarders. Aan de noord- en zuidzijde wordt het plangebied begrenst door aangrenzende woonpercelen. De westzijde van het plangebied grenst aan de Veenestraat en de oostzijde aan de achtererven van de Engelandvaarders.

1.3. Vigerende bestemmingsregeling

Voor het plangebied vigeert het Bestemmingsplan Bunschoten Zuid – Eemlandia. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31-10-2007 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 juni 2008.

Ter plaatse van het plangebied is de bestemming “BEDRIJVEN – 2” van toepassing. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor bedrijven met een milieucategorie 1 of 2, inclusief bij het terrein behorende wegen, paden, groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.

Zoals uit paragraaf 1 van dit hoofdstuk reeds is opgemerkt is het plangebied eveneens bestemd met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Omdat onderhavig plan niet volledig voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede bestemmingsplankaart Bunschoten Zuid – Eemlandia met aanduiding plangebied

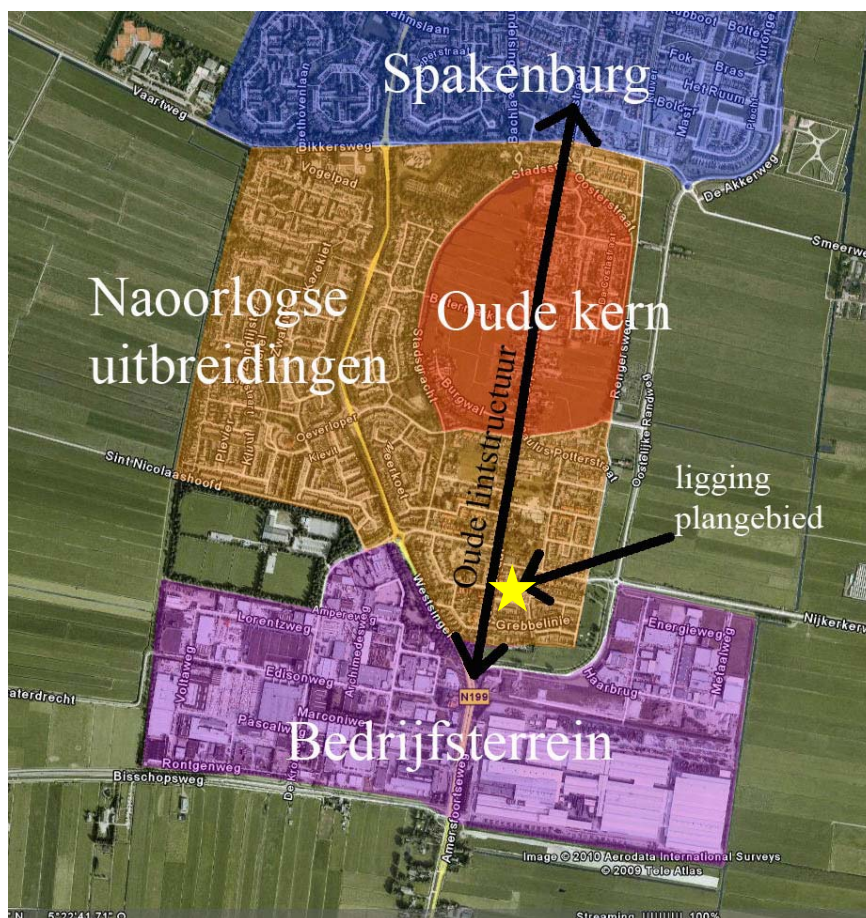
1.4. Opzet van deze toelichting

De toelichting is als volgt opgezet: in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en omgeving beschreven. Het beleidskader en ruimtelijke kader wordt weergegeven in hoofdstuk 3. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het stedenbouwkundige plan dat als basis dient voor dit bestemmingsplan uiteengezet. In hoofdstuk 5 worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling uiteengezet. In hoofdstuk 6 wordt het stedenbouwkundige plan vertaald in een juridische bestemmingsregeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 geeft de resultaten weer van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1. Bro.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontwikkeling Bunschoten

Het plangebied is gelegen aan de Veenestraat te Bunschoten. De Veenestraat is één van de belangrijke oudere ontginningsassen. Vanaf circa 1000 na Christus ontstaat op deze hogere dekzandrug een geleidelijk verdichtend lint van boerderijen. Noordelijk van de Veenestraat ontstaat circa 1300 na Christus rond de kerk (parochie) aan de huidige Dorpsstraat, de eerste verdichte bebouwingsconcentratie.



Aanduiding plangebied binnen structuur van Bunschoten.

Vanaf de 20e eeuw groeide Bunschoten geleidelijk naar het noorden, terwijl Spakenburg zich steeds verder zuidwaarts uitbreidde, waardoor één plaats ontstond. De naoorlogse uitbreiding voltrok zich in zuidwaartse richting aan beide zijden van de Veenestraat. Het zuidelijke deel van Bunschoten is te verdelen in een aantal deelgebieden. Afgezien van de historische (lint)bebouwing en onregelmatige verkaveling aan deze oorspronkelijke ontsluitingswegen van Bunschoten heeft ieder deelgebied een eigen kenmerkende bouwperiode.



Beeld Veenestraat



Entree plangebied



Achtererven Koerierster

2.2. Het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de naoorlogse uitbreiding Bunschoten Zuidoost. De buurt wordt gekarakteriseerd door een voor de jaren '60 / '70 kenmerkende, regelmatige strookverkaveling van overwegend rijtjeshuizen ('doorzonwoningen') in zowel het sociale huur- als sociale koopsegment. De buurt kent afgezien van de graskanten langs de openbare weg relatief weinig openbare groenvoorzieningen.



Ligging van het plangebied binnen het zuidelijke deel van Bunschoten.

Vanaf de Veenestraat wordt het plangebied ontsloten. Het bredere achterste deel wordt begrensd door de achtererven van de Engelandvaarders, Nijkerkerweg en Koerierster. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.235 m². Geheel aan de oostzijde van het plangebied is de enige bebouwing gesitueerd in de vorm van bedrijfsbebouwing bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. Het overige deel van de locatie is verhard met een klinkerverharding. Door het vrijkomen van de locatie ontstaat de mogelijkheid om een inbreiding te realiseren ten behoeve van woningbouw.



Bestaande situatie plangebied, op achtergrond is de bedrijfsbebouwing zichtbaar.

3. BELEIDSMATIGE ASPECTEN

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door het kabinet vastgesteld en in januari 2005 in de Tweede Kamer behandeld. De nota omvat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk tot 2030. In de nota kiest het kabinet voor een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening met de daarbij horende analyses.

In de nota worden uitsluitend de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. De primaire verantwoordelijkheid voor zorgvuldig ruimtegebruik, economische vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ligt bij de gemeenten.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurplan 2005 - 2015 (Provincie)

Met ingang van de nieuwe Wro 1, juli 2008, is het streekplan 2005-2015 beleidneutraal omgezet in het structuurplan 2005-2015. In dit structuurplan (Streekplan vastgesteld 13 december 2004) wordt de nadruk gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied dat wil zeggen efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Hieronder wordt ook dubbelgebruik en ondergronds gebruik verstaan. Het provinciale streven is er op gericht de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Dit kan gebeuren door aandacht te schenken aan duurzaam bouwen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De impuls kan tot stand komen in de combinaties van functies, de inrichting van de openbare ruimte, en de architectuur. In het streekplan wordt benadrukt dat een en ander op een zorgvuldige wijze dient plaats te vinden, waarbij het de uitdaging is om stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en waardevol groen in stand te houden. Waar mogelijk dienen veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zoveel mogelijk te worden verbeterd.

Provinciale ruimtelijke verordening Utrecht 2009

Het plangebied is gelegen binnen 'stedelijk gebied' in de provinciale verordening. De omzetting van de bestemming 'bedrijven' naar 'wonen' heeft in het kader van de verordening geen gevolgen in het kader van de ontwikkeling.

3.3. Lokaal beleid

Toekomstvisie Bunschoten 2015 (2001)

In de toekomstvisie heeft de gemeente, samen met de bewoners, een visie neergelegd voor de periode tot 2015. Met de toekomstvisie is daarmee aangesloten op de landschapsontwikkelingsvisie Bunschoten (1998) en de Contourennota 1998 - 2002. De oostzijde van Bunschoten biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, in het uitbreidingsgebied Rengerswetering zijn er plannen om circa 1600 woningen te realiseren. Gestreefd wordt naar een afwisseling van “rood” en “groen” met groene verbindingen en zichtlijnen vanuit de kern naar het buitengebied. Hoewel in de visie niet expliciet wordt ingegaan op de wijze waarop omgegaan dient te worden met kleine inbreidingslocaties wordt in de visie wel de behoefte aan kleine multifunctionele woningen onderstreept.

Beleidsplan Wonen 2006 - 2011

De gemeente heeft een lokale woonkwaliteitvisie voor het gehele gemeentelijk grondgebied opgesteld. In dit beleidsplan ligt een duidelijk accent op de realisatie van voldoende starterswoningen. De gemeente wil niet dat starters zich vanwege huisvestingsredenen gedwongen zien de gemeente te verlaten. Men wil deze doelgroep graag behouden en – mede gelet op de onvermijdelijke vergrijzing – een zo gevarieerd mogelijke bevolkingssamenstelling in stand houden. Het bouw- en huisvestingsbeleid moet daar een belangrijke rol bij spelen door het bieden van voldoende betaalbare koop- en huurwoningen.

Welstandsnota gemeente Bunschoten (2004)

De welstandsnota formuleert het welstandsbeleid van de gemeente en bevat criteria voor de beoordeling in het kader van welstandstoezicht. Voor onderhavig plan vormt de welstandsnota met name een rol bij de beoordeling van de bouwvergunningen. Uitgangspunt van de welstandsnota is dat bij nieuwbouwplannen vooraf welstandscriteria worden opgesteld. Gelet op de beperkte omvang van onderhavig plan en met name de ingesloten ligging van het achterste deel van plangebied is het logischer dat dit plandeel wordt getoetst aan de algemene welstandscriteria.

De voorzijde van het plangebied gaat echter deel uit maken van een beeldbepalend lint. In de welstandsnota gaat het om het formuleren van gebiedsgerichte toetsingscriteria. Daarbij dienen de criteria voor welstand en de regelingen in het bestemmingsplan goed op elkaar aan te sluiten. De algemene regel daarbij is dat “wat het bestemmingsplan toestaat (zoals hoogtes en plaatsing van gebouwen), het uitgangspunt vormt voor de welstandsadvisering”.

De woning aan de Veenestraat valt in de welstandsnota onder het gebied ‘Het lint Veenestraat en omgeving ten zuiden van de kern’. De criteria die gelden voor dit gebied zijn o.a.:

- De bestaande gebouwde omgeving hanteren als referentie, d.w.z. bestaande stedenbouwkundige structuur, typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik als uitgangspunt hanteren;
- Plaatsingscriteria zoals oriëntatie voorgevel op straat, aansluiten op het bestaande verkavelingsprincipe, voortzetten bestaande variatie
- De opbouw van gevels is consistent en goed van verhouding;
- Overeenkomstige detaillering, aansluiten bij het bestaande, kleur- en materiaalgebruik per straatwand, de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Nota milieubeleid 2006 - 2009 (2002)

In deze milieunota vormt het begrip “duurzaamheid” de rode draad. In 2005 is gestart met de actualisering van het milieubeleidsplan.

Duurzaamheid staat daarbij voor een ontwikkeling waarbij gestreefd wordt naar een evenwicht tussen het menselijk welbevinden (sociaal, economisch, cultureel e.d.) en het behoud (en waar nodig versterking) van de ecologische kwaliteit. De gemeente wil daarin integraal beleid voeren, milieu wordt geïntegreerd in andere beleidsvelden. In de milieunota wordt uitgegaan van een indeling in vier integratiekaders:

1. Milieu en ruimte: duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

De centrale ambitie ligt op het behoud van de gemeente als “eiland in de groene zee”. Dit houdt onder andere in dat de bewoners en recreanten de rust, natuur en ruimte moeten kunnen blijven vinden. Daartoe gaat de gemeente de bestaande woon-, werk- en recreatieconcentraties verduurzamen, wordt hinder van parkeren, geluid en licht tegen gegaan en gaat de gemeente over op ecologisch groenbeheer. Het handhaven van de openheid van het landschap wordt onder andere bereikt door het realiseren van efficiënt ruimtegebruik (zuinig of meervoudig ruimtegebruik). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt niet alleen gebruik gemaakt van duurzame materialen bij het (ver-)bouwen, maar ook worden buurten of percelen duurzaam ingericht.

2. Milieu en economie: bedrijvigheid ontwikkelen op duurzame wijze.

De gemeente streeft er naar om hoogwaardige werkgelegenheid op duurzame wijze te ontwikkelen. Het gaat daarbij om het stimuleren van enerzijds duurzame bedrijfsvestiging (het vestigen van het juiste bedrijf op de juiste plaats) en anderzijds duurzame bedrijvigheid (milieuvriendelijk gedrag).

3. Milieu en samenleving: duurzaam wonen, consumeren en recreëren.

Getracht wordt om het kennisniveau en het besef van de inwoners en bezoekers ten aanzien van milieu en duurzaamheid te vergroten. Het is daarbij van belang dat wordt aangesloten op de leefwereld van de inwoners en bezoekers. Het is daarbij de taak van de gemeente om milieuproblemen en gedrag inzichtelijk te maken. De gemeente voert

transparant beleid, waarin heldere en concrete doelen worden geformuleerd en de rol van de bewoners daarin.

4. Milieu en interne zorg: gemeentelijk beheer op duurzame wijze vormgeven. De gemeente voert haar taken adequaat uit waarmee een duurzame zorg voor en beheer van de leefomgeving wordt bereikt. Daartoe wordt niet uitgegaan van maximale milieuwinst, maar van een optimalisatie van de milieuwinst in relatie tot de ruimtelijke, economische en sociaal-maatschappelijke winst. Hierbij wordt uitgegaan van een procesgerichte uitvoering. Ten slotte zal de gemeente het goede voorbeeld geven.

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de verschillende aspecten van het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe de uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van milieu in het plan zijn vertaald.

4.1. Beschrijving stedenbouwkundig plan

De Veenestraat ligt in het verlengde van het oude lint de Dorpsstraat. Van oudsher hebben zich op de achterterrein van woningen aan een lint talrijke bedrijfjes gevestigd. Onderhavig plangebied is hiervan een typisch voorbeeld. Op een gegeven moment komt het gebied in aanmerking voor herontwikkeling door verplaatsing of het ophouden van bestaan van het bedrijf.



Stedenbouwkundig plan opgesteld door bouwbedrijf AGB.

Het stedenbouwkundige plan is eenvoudig en helder van opzet. Het bestaande lint van de Veenestraat wordt ter hoogte van het plangebied aangevuld met een vrijstaande woning. Ten opzichte van de aangrenzende percelen ligt de voorgevel van de nieuwe woning iets verder naar de straatzijde toe. Gelet op de verspringende rooilijnen in het straatbeeld van De Veenestraat sluit de positionering van deze woning hierbij aan.

Via een insteekweg ten zuiden van de vrijstaande woning wordt het achterliggende deel van het plangebied bereikt. Haaks op de insteekweg is een rechthoekig hofje geprojecteerd met aan weerszijden daarvan aaneengesloten rijenwoningen. Het oostelijke woningblok loopt bijna volledig door tot aan de zuidelijke plangrens. Hierdoor wordt vanuit de Veenestraat een visuele relatie gelegd met de woningen in het plan.

De woningen aan het hofje hebben een riante voortuin waar plaats is voor een parkeerplaats op eigen terrein. Als gevolg hiervan liggen de woningen op een relatief grote afstand van elkaar, waardoor een ruim beeld ontstaat. Ten zuiden van het westelijke woningblok zijn een aantal openbare parkeerplaatsen voorzien waardoor het hofje in principe vrij van auto's kan blijven. Het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de woningen zijn als bijlage 1 bijgevoegd.



*Huidige situatie achtererven Koerierster.
De aanplant van een hoge haag is hier
zeer wenselijk.*

Erfscheidingen

De voortuinen van de rijwoningen worden van de openbare ruimte gescheiden door hagen. Het is erg wenselijk dat de erfscheidingen van de woningen aan de Koerierster worden voorzien van een hoge haag aangezien de huidige situatie erg rommelig en stenig oogt.

Woningbouwprogramma

In totaal bestaat het plan uit 1 vrijstaande woning aan de Veenestraat, bestaande uit 1 bouwlaag met kap en 10 grondgebonden rijwoningen op het achterterrein, bestaande uit 2 bouwlagen met kap.

Parkeren

De vrijstaande woning aan de Veenestraat beschikt over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De rijwoningen beschikken over één parkeerplaats op eigen terrein. Voor bezoekers en gezinnen met een tweede auto zijn ten zuiden van het westelijk rijblok een achttal openbare parkeerplaatsen voorzien. De gemiddelde parkeerbalans komt hiermee uit op 1,8 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voldaan aan de door het college vastgestelde gemiddelde parkeernorm voor dit woningtype van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Sociale veiligheid

Bij de inrichting van de openbare buitenruimte is rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid. De voorkanten van de woningen zijn naar het openbaar gebied gericht. De openbare ruimte wordt voorzien van goede openbare verlichting. Op woningniveau voldoet het plan aan de richtlijnen van het politiekeurmerk veilig wonen.

5. RANDVOORWAARDEN VOOR ONTWIKKELING

In deze paragraaf worden de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de diverse milieukundige invalshoeken aan de orde gesteld.

5.1. Wegverkeerslawaaï

Naar aanleiding van het bouwplan is een onderzoek naar de invloed van het wegverkeerslawaaï opgesteld (Pouderoyen Compagnons rapportnummer 037-003 d.d. februari 2010). In de onderstaande paragraaf worden de bevindingen van dit onderzoek beschreven. De rapportage is als bijlage 2 bijgevoegd.

De initiatiefnemers willen de huidige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing) op het binnenterrein aan de Veenestraat amoveren en een 11-tal woningen terugbouwen.

De woningen komen binnen de geluidszones van de Westsingel en Oostelijke Randweg te liggen (binnenstedelijk en maximaal twee rijstroken); de zone bedraagt 200 meter. De verkeersgegevens van deze wegen en de wegen in de directe omgeving (30 km/uur wegen) zijn verstrekt door de gemeente Bunschoten.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

De gemeente Bunschoten heeft een eigen gemeentelijk geluidsbeleid, vormgegeven in onder andere de Nota geluidsbeleid (d.d.10 maart 2009). Het doel van het geluidsbeleid is het bieden van een handvat bij het toetsen van de inpasbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Met behulp van standaard rekenmethode 1 (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) zijn de 48 dB-contouren van de Westsingel en Oostelijke Randweg (wegen met een zone) en de Nijkerkerweg (binnen de bebouwde kom), Veenestraat en de Sint Nicolaasweg (30 km/uur wegen) berekend. De berekeningen zijn in onderstaande tabel gepresenteerd. In de tabel is tevens de afstand vanaf de kant van de weg tot aan het bouwplan weergegeven.

Tabel: afstand 48 dB contour tot kant van de weg

Wegvak	Afstand weg tot bouwplan	Rekenhoogte		
		Begane grond	1 ^e verdieping	2 ^e verdieping
Westsingel	180 m	69 m	90 m	99 m
Oostelijke Randweg	200 m	103 m	138 m	153 m
Nijkerkerweg	38 m	21 m	24 m	25 m
Veenestraat ¹⁾	59 m	20 m	23 m	23 m
Veenestraat ²⁾	12 m	9 m	9 m	8 m
Sint Nicolaasweg	87 m	25 m	29 m	30 m

1) Veenestraat ten noorden van de Nijkerkerweg

2) Veenestraat ten zuiden van de Nijkerkerweg, intensiteit ingeschat aan de hand van de hoeveelheid woningen die door deze weg worden ontsloten.

Uit de tabel blijkt dat door de omliggende wegen geen overschrijding van de wettelijke voorkeurgrenswaarde zal plaatsvinden, waardoor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

5.2. Geluid industrielawaai

De woningen te liggen binnen de geluidszone van het bedrijventerrein Bunschoten zuid (bestemmingsplan Kronkels / Haarbrug (Noord)). In onderstaande afbeelding is de locatie en de geluidszone weergegeven.



Afbeelding: geluidszone industrielawaai bedrijventerrein Bunschoten zuid. Het plangebied is gelegen buiten de 55 dB(A) contour waardoor ontheffing in principe mogelijk is.

In opdracht van Amicus Projectontwikkeling B.V. heeft Adviesbureau de Haan bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 5 maart 2010 kenmerk T.10.289.00/7906) naar aanleiding van het voorgenomen woningbouwplan aan de Veenestraat in Bunschoten. Het voorgenomen woningbouwplan (in totaal elf woningen met een maximum bouwhoogte van 10m boven het maaiveld) is geprojecteerd binnen de vastgestelde zonegrens van het gezoneerde industrieterrein Kronkels/Haarbrug (Noord) in Bunschoten. Om woningbouw mogelijk te maken dient onder andere de cumulatieve vergunde geluidsbelasting vanwege industrielawaai (lees: vergunde geluidsbijdrage vanwege alle bedrijven tezamen gelegen op het industrieterrein) inzichtelijk te worden gemaakt. In de onderstaande tekst worden de resultaten van het onderzoek aan de orde gesteld.

Voor het vaststellen van de vergunde geluidsbelasting is gebruik gemaakt van het door de zonebeheerder (lees: Provincie Utrecht) op 4 maart 2010 aangeleverde actuele akoestisch rekenmodel (computermodel) van industrieterrein Kronkels/Haarbrug in Bunschoten. De geluidsbelasting is vervolgens vastgesteld aan de hand van een berekening overeenkomstig rekenmethode II.8 zoals beschreven in de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, 1999. Hiervoor is gebruik gemaakt van het door DGMR ontwikkelde computerprogramma Geomilieu versie 1.40.

Uit de rekenresultaten volgt dat de maximale geluidsbelasting vanwege industrielawaai op de gevel van het beoogde woningbouwplan maximaal 51 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt (zuidgevel woningen 1 en 6 t/m 11 op 7.5 m hoogte boven het maaiveld). Voor deze twee bouwblokken zal een hogere grenswaarde van minimaal 51 dB(A) moeten worden aangevraagd.

Voorgesteld wordt dat door het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten voor alle 11 nieuwe woningen een hogere grenswaarde vastgesteld wordt. De vaststellingsprocedure van de hogere waarde dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen van dit plan.

Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als een bijlage 3 bijgevoegd.

5.3. Bodem

5.3.1. Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Bunschoten beschikt over een bodemkwaliteitskaart (29-9-05). De bodemkwaliteitskaart is een kaart die het grondgebied van de gemeente opdeelt in homogene deelgebieden. Voor Bunschoten zijn 7 homogene deelgebieden te onderscheiden. De bodemkwaliteit in de deelgebieden wordt bepaald door gemiddelde gemeten waarden uit reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. Voor alle deelgebieden geldt dat

de gemiddelde gemeten waarden voor de boven- en ondergrond in de bodemkwaliteitszones lager is dan de samenstellingswaarde voor schone grond uit het Bouwstoffenbesluit en voldoet daarmee aan de criteria voor schone grond. De bodemkwaliteitskaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit ook in onderhavig plangebied “schoon” is.

Kanttekeningen hierbij zijn:

- De bodemkwaliteitskaart zegt niets over het grondwater;
- De verdachte locaties zijn uitgezonderd;
- De bodemkwaliteitskaart is gemaakt op basis van reeds uitgevoerd bodemonderzoek, bij nieuw bodemonderzoek kunnen uiteraard verontreinigingen worden aangetroffen.

5.3.2. Bodem- en asbestonderzoek

Voor het plangebied is een bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek en nader onderzoek asbest aan de Veenestraat 39 te Bunschoten-Spakenburg, projectnummer: M09.0031, gedateerd 3 april 2009). Dit onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd. De onderzoeken zijn verricht volgens de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5897 voor bodem- en asbestonderzoek. In de onderstaande paragrafen worden de bevindingen van de onderzoeken beschreven. Voor een volledig overzicht van de resultaten wordt verwezen naar de desbetreffende onderzoeken.

Aanbevelingen

De informatiekwaliteit van dit verkennend bodemonderzoek is in dit stadium voldoende ter minimalisering van risico's die eventuele bodemverontreiniging met zich meebrengt (zie in dit kader ook de Wet bodembescherming artikel 55). De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied vormt geen belemmering voor verlening van een bouwvergunning. Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

5.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat betekent dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van 11 woningen, wat resulteert in verkeersgeneratie van gemiddeld 80 verkeersbewegingen per weekdag.

Conclusie

Terplekke zijn in de huidige situatie geen grenswaarden overschrijdingen geconstateerd langs de ontsluitende wegen. De ontwikkelingen worden uitgevoerd binnen de kaders van de bovengenoemde NIBM-grens van 3%. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is en dat er in het kader van deze ontwikkeling geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

5.5. Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor personen buiten bedrijven. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij personenconcentraties.

In het besluit zijn kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Aan de grenswaarden moet bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens de Wet milieubeheer en de Wro worden voldaan. Het besluit betreft 'inrichtingen' in de zin van de Wet milieubeheer.

Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) staan, zijn maatregelen nodig om aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

De overheid heeft tot taak de risico's voor de leefomgeving ten gevolge van die activiteiten zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen c.q. te beperken. De huidige regelgeving gaat bij de risicobenadering uit van een zogenaamd plaatsgebonden risico (PR) en een zogenaamd groepsrisico. Bij de toetsing van een ruimtelijk vraagstuk moet aan bepaalde uitgangspunten m.b.t. genoemde risico's worden voldaan.

Het plangebied

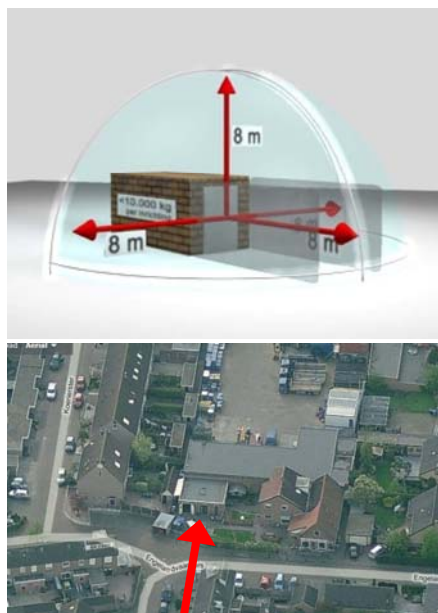
Om een indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of nabij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Hier uit blijkt dat er zich, met uitzondering van een vuurwerkopslag aan de Engelandvaarders, in de directe omgeving van de planlocatie geen inrichtingen en andere risicobronnen bevinden waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is.

De vuurwerkopslag voor consumentenvuurwerk is belast met een 10 tot - 6^{de} contour van 8 meter. Deze contour wordt conform nevenstaande afbeelding gemeten vanaf de entree van de vuurwerkopslag, waardoor dit ten aanzien van het plangebied geen belemmering vormt.

Op 7-10-2010 is een ontwerpbesluit tot wijziging van het vuurwerkbesluit gepubliceerd. Naar verwachting treedt dit besluit juli 2011 in werking. In een bestemmingsplanprocedure kan geanticipeerd worden op regelgeving waarvan wordt verwacht dat die binnen afzienbare tijd in werking treedt.

Op basis van het wijzigingsbesluit kan geconcludeerd worden dat dit besluit vooralsnog niet leidt tot een andere conclusie in het kader van het aspect externe veiligheid. Voor de volledigheid is de nota van toelichting op het vuurwerkbesluit als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor de volledigheid volgen hieronder een aantal citaten uit het betreffende besluit die in dit kader van belang zijn:



Boven: risicocontour vuurwerkopslag
Onder: locatie vuurwerkopslag

3.1 Bedrijfseffecten

De wijzigingen hebben niet geleid tot aanscherping van de eisen, zodat er geen sprake is van te saneren bedrijven.

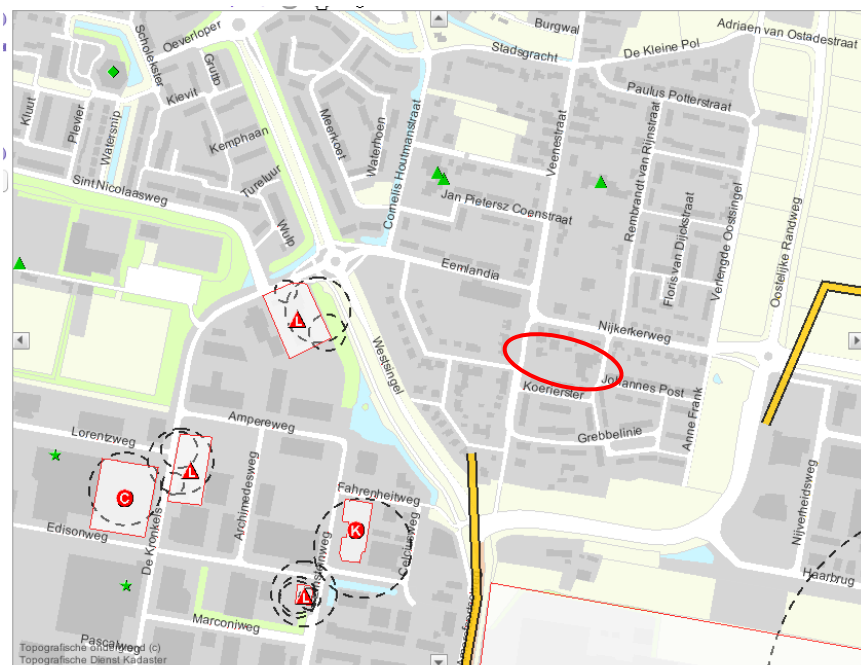
3.2 Milieueffecten

Aan de ze wijziging van het vuurwerkbesluit ligt geen beleidswijziging ten aanzien van de bescherming van de burger ten grondslag. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke beschermingsniveau.

Artikel 1.1.1, eerste lid (beperkt) kwetsbaar object

De aansluiting bij de begripsbepalingen van beperkt kwetsbaar object en kwetsbaar object, heeft niet geleid tot een inhoudelijke wijziging ten aanzien van de te beschermen objecten.

Daarnaast bevinden zich geen wegen in de omgeving van het plangebied die in het kader van het aspect transport gevaarlijke stoffen over de weg, opgenomen zijn in de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (d.d. maart 2003) of in het project Anker (Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, ministerie van Verkeer en Waterstaat, nov. 2005). In het kader van de externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van onderhavige locatie.



Uitsnede risicoatlas Nederland.

5.6. Wet milieubeheer

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering editie 2009' kan door het bevoegd gezag bij de uitoefening van haar taken op het gebied van de ruimtelijke ordening als hulpmiddel worden gebruikt.

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke richtafstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke richtafstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?
- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

Op grond van de brochure worden aan milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) planologische toetsingsafstanden gekoppeld ten opzichte van milieugevoelige gebieden (o.a. woningen). Deze toetsingsafstand wordt gerelateerd aan het omgevingstype waarop de milieubelastende activiteit betrekking heeft. Er worden hierbij twee omgevingstypen onderscheiden:

- Omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een (deel van een) woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er zijn, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren). Een rustig buitengebied is qua aanvaardbare milieubelasting vergelijkbaar met een rustige woonwijk.
- Omgevingstype "gemengd gebied". Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor.

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van vier mogelijke hinderfactoren: *geur, stof, geluid en gevaar*. Hierbij is grootste de afstand van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand.

De planologische mogelijkheden / beperkingen van de locatie

In de onderhavige situatie hebben we te maken met het omgevingstype "rustige woonwijk" voor het gehele plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen belemmerende factoren of functie die

een beperkte invloed hebben op de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw.

5.7. Waterparagraaf

Algemeen

Volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan een waterparagraaf te worden opgenomen. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijventerreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Watertoets

In overleg met het waterschap Vallei en Eem zijn voor het plangebied een aantal uitgangspunten opgesteld waar de inrichting van het gebied aan dient te voldoen.

Er is door het waterschap aangegeven dat de gevolgen voor de waterhuishouding binnen het plangebied zeer beperkt zijn. In de huidige situatie bestaat het gehele plangebied namelijk uit verhard oppervlak. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak af. De infiltratiemogelijkheden binnen het plangebied verbeteren hierdoor. In dat kader is watercompensatie niet aan de orde.

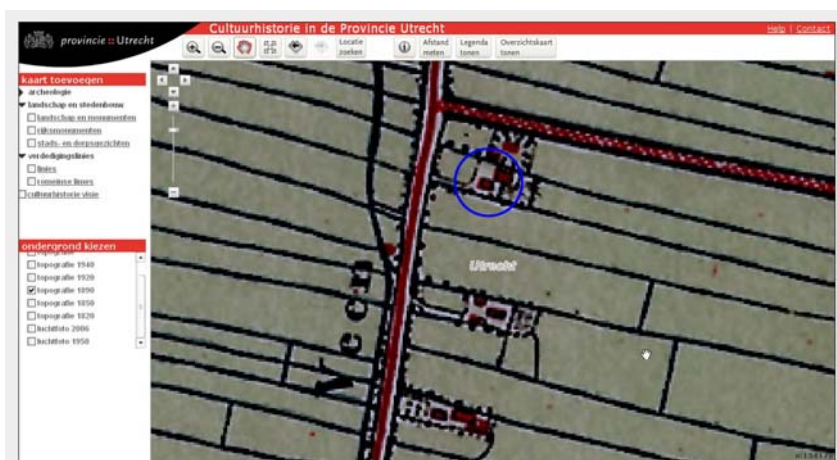
Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden tot minimaal de perceelsgrens. Hierdoor kan op termijn het terrein relatief eenvoudig worden afgekoppeld. Er wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Om het afstromende hemelwater schoon te houden mogen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper en zink gebruikt worden.

Er is door het waterschap het verzoek gedaan om te bekijken of er binnen het plangebied mogelijkheden bestaan om het hemelwater tijdelijk te bergen en vertraagd af te voeren. Gelet op de beperkte omvang van het plan en het ontbreken van voldoende ruimte om dergelijke voorzieningen te realiseren worden hiertoe geen mogelijkheden voorzien.

5.8. Archeologie

Ter plaatse van het plangebied heeft vroeger een boerderij gestaan. Op basis van oude luchtfoto's en kaarten is deze boerderij terug te vinden. Gelet op het bovenstaande is in overleg met Centrum voor Archeologie Gemeente Amersfoort en de gemeente bepaald dat er een onderzoek door middel van proefsleuven plaats dient te vinden om de eventuele



Topografische kaart 1890 ter plaatse van het plangebied.

archeologische waarden ter plaatse te kunnen bepalen. In overleg met de gemeente is besloten dat dit onderzoek wordt verricht direct voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Een bouwvergunning kan pas worden verleend na volledige afronding van het onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek worden te zijner tijd bij de toelichting van dit bestemmingsplan bijgevoegd.

5.9. Flora en fauna

Wettelijk kader

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of habitatrichtlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Het plangebied is niet in, of nabij een Natura 2000-gebied gelegen.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende plan hebben derhalve geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn worden een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. Deze wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken. Met de planning van de werkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met het broedseizoen van de vogels (15 maart t/m 15 juli).

Het plangebied

De planlocatie is in de huidige situatie geheel verhard als gevolg van aanwezige bebouwing en terreinverhardingen. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten

voorkomen. Nader onderzoek wordt in deze dan ook niet noodzakelijk geacht.



Huidige situatie plangebied.



Situatie voorzijde en binnenzijde loods.

5.10. Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen ondergrondse leidingen die een planologische bescherming behoeven. Voor zover zich leidingen in het plangebied bevinden betreft het de netdistributie ten behoeve van perceelsaansluitingen. Bij de realisatie van het inrichtingsplan wordt hiermee rekening gehouden. Indien nodig worden in nader overleg met de betreffende leidingbeheerders leidingen verlegd.

5.11. Politiekeurmerk Veilig Wonen

De woningen binnen het plan dienen te voldoen aan de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

5.12. Duurzaam bouwen

Op 28 mei 2003 heeft de gemeente Bunschoten het Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eemland ondertekend. Dit convenant heeft als

doel duurzame woning- en utiliteitsbouw te verbeteren en te stimuleren. In dit convenant is afgesproken dat de in het Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw beschreven richtlijnen voor het planvormingsproces gevolgd zullen worden. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op zeven duurzaamheidsthema's waarvoor verschillende keuzen, maatregelen en handelingen zijn omschreven. Deze thema's zijn water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid, energie en materiaal.

In 2007 heeft het college van B&W besloten dat per duurzaamheidsthema 25% van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw zullen worden nagestreefd. Door middel van duurzaam bouwen ontstaat er een plan welke gekarakteriseerd wordt door onder andere:

- lage energielasten en lage CO2 uitstoot
- gezond binnenmilieu
- veilig, zowel binnen en buiten
- flexibel en aanpasbaar (toekomstgericht)
- zuinig waterverbruik
- ruimte voor flora en fauna

Het plan dient te voldoen aan de landelijk vastgestelde EPC-normering.

5.13. Sociale veiligheid

In de brochure "Haarfijn bestemmen" van de provincie Utrecht zijn aanbevelingen gedaan die een leidraad kunnen vormen. Binnen het plangebied is bij het ontwerp zo veel mogelijk rekening gehouden met sociale veiligheid. De voorkanten van alle in het plangebied gerealiseerde woningen zijn georiënteerd op de openbare weg. De openbare ruimte heeft zo veel mogelijk toezicht van de omringende woningen. Dit zorgt voor een zekere sociale controle en daarmee veiligheid.

De sociale veiligheid kan niet in het bestemmingsplan worden afgedwongen. Er dient echter wel voor gezorgd te worden dat de gewenste aanpassingen niet worden verhinderd. De bebouwingsstructuur van het plangebied waarborgt echter overzichtelijke situaties en toezicht. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van het plan is rekening gehouden met de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen®. Het betreft vooral stedenbouwkundige eisen zoals woningdifferentiatie, bouwhoogte en schaal, verkaveling, ontsluiting, zicht en oriëntatie. De oriëntatie van de woningen is zoveel mogelijk op de straat gericht en er is veel zicht op de openbare ruimte en de voorkanten van de woningen. De openbare ruimte is overzichtelijk en goed ingedeeld en er is voldoende verlichting aanwezig. De bouw- en woningtechnische eisen uit het keurmerk zijn in het kader van het woningontwerp en de toetsing van de bouwvergunningaanvraag meegenomen.

5.14. Verkeer en parkeren

Op 19 maart 2002 heeft uw college parkeernormen vastgesteld op basis van de normen/ richtlijnen zoals deze door het CROW in 1996 waren opgesteld. Inmiddels heeft het CROW deze richtlijnen geactualiseerd omdat de richtlijnen uit 1996 door de tijd zijn achterhaald. Deze aangepaste normen zijn beschreven in de ASVV 2004. De gemeente Bunschoten heeft deze normen in haar parkeerbeleid overgenomen. Inmiddels heeft het CROW de normen uit 1996 geactualiseerd. Op basis van de normen uit de ASVV 2004 heeft de gemeente de normen overgenomen. Opgemerkt dient te worden dat de nieuwe normen alleen gehanteerd dienen te worden wanneer er zich nieuwe bouwontwikkelingen voordoen en bij gebruikswijzigingen van gebouwen en/of percelen.

De gemeente Bunschoten is conform het adressenomgevingsdichtheid van het Cbs een weinig stedelijke gemeente. De locatie is in de rest bebouwde kom gelegen. Hierbij gelden de onderstaande normen:

Type woning	Centrum	Overloopgebied	Rest bebouwde kom
Woning duur	2,2	2,2	2,2
Woning midden	1,5	1,8	1,9
Woning goedkoop	1,3	1,5	1,7

Het plan voorziet in de realisatie van tien rijwoningen (tussen goedkoop en middelduur in) en één vrijstaande woning (duur). De parkeernorm voor de rijwoningen kan gesteld worden op 1,8, het gemiddelde van 1,7 en 1,9 parkeerplaatsen per woning. In de voortuin van de rijwoningen zal een parkeervak worden aangelegd. Op eigen terrein van de vrijstaande woning is ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de openbare ruimte dienen derhalve tenminste $10 \times 0,8 = 8$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan dat bij de verkeerscommissie van februari 2010 is goedgekeurd, is in de openbare ruimte rekening gehouden met 8 parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Het hofje wordt ontsloten op de Veenestraat. Dit is een erftoegangsweg (maximum snelheid 30 km/uur). De verkeersintensiteiten op de Veenestraat is dermate laag dat dit niet zal leiden tot knelpunten.

Aan de hand van de publicatie 256 van het Crow verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (d.d. oktober 2007) is de verkeersgeneratie van motorvoertuigen voor het hofje bepaald. Voor tussenwoningen bedraagt de verkeersgeneratie 8 motorvoertuigen per werkdag per woning. Voor de vrijstaande woning is dat 9 mvt/etm. Gelet op het aantal te bouwen

woningen van 11 bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld zo'n 90 motorvoertuigen per etmaal. Uit onderzoek blijkt dat de verkeersverplaatsingen op werkdagen meer zijn dan in de weekenddagen. Voor een gemiddelde weekdag komt dat met een reductiefactor van 0,9 neer op 80 mvt/etm.

Er zijn geen officiële getallen bekend met betrekking tot het fietsgebruik, cq de verkeersgeneratie van fietsen. Uit een combinatie van een aantal studies, blijkt dat het aantal voertuigbewegingen van auto's twee keer hoger ligt dan bij fietsgebruik. Uitgaande van de 80 verkeersbewegingen per etmaal, zullen er zo'n 40 fietsbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Deze betrekkelijk lage aantallen leiden niet tot verkeersgevaarlijke situaties ter plaatse van de Veenestraat.

Ter plaatse is een bedrijf gevestigd geweest met een bruto oppervlak van 2200 m². Per hectare netto bedrijventerrein wordt circa 214 motorvoertuigen per etmaal gegenereerd. Aan de hand van de eerder genoemde publicatie was de verkeersgeneratie van dit terrein zo'n 30 motorvoertuigen per etmaal. De netto toename van deze realisatie bedraagt 50 motorvoertuigen per etmaal. De toename zal niet leiden tot knelpunten.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de analoge verbeelding¹ (plankaart) en de regels. Plankaart en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De verbeelding, toelichting en de regels zijn opgesteld conform de Standaard van de gemeente Bunschoten, een standaard gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

¹ Na 1 januari 2010 ligt het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt. Het begrip plankaart zoals we dit nu nog kennen, zal vervangen worden door het begrip digitale verbeelding.

6.2. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden.
Voor de bouwregels is aansluiting gezocht bij de standaardregels van de gemeente Bunschoten.
Voor woningen houdt dit in dat elke bouwwijze voorzien is van een eigen bestemming. In dit bestemmingsplan zijn dat de bestemmingen Wonen – Aaneengebouwd en Wonen - Vrijstaand.
Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Indien binnen een bouwvlak een maximum aantal wooneenheden is aangegeven mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.
In de woonbestemmingen is de maatvoering van de woningen aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".
Voor aan- en uitbouwen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondbouwlaag. Voor bijgebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 en 5 m.
Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
Teneinde te voorkomen dat het bouwperceel te vol wordt bebouwd is een maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen opgenomen van 85 m², met dien verstande dat aanvullend op deze oppervlakte ook een maximum bebouwingspercentage van 50 % is opgenomen waarbij geldt dat de gronden aan de achterzijde van de woning tot 12 m achter de voorgevel niet meegerekend moeten worden bij dit bebouwingspercentage.

Overkappingen (carports) zijn toegestaan binnen 'Tuin' en 'Wonen', achter het verlengde van de voorgevel van de woning.

- *Afwijken van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Aan huis verbonden beroepen zijn in beperkte omvang toegestaan in de woning, voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten dient eerst een omgevingsvergunning verleend te worden door het bevoegd gezag;
- *Afwijken van de gebruiksregels:*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van de gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen, zoals een afwijking tot maximaal 10% van de in het plan opgenomen maatvoering, evenals een afwijking voor nutsgebouwen.
- *Algemene wijzigingsregels*
In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde bestemmingsgrenzen in beperkte mate te kunnen wijzigen.
- *Overige regels*
In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
het overgangsrecht is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Tuin

Een bouwperceel voor een woning bestaat uit twee bestemmingen, “wonen” en “tuin”. De bestemming “tuin” is bedoeld voor het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel voor woningbouw.

Carports zijn namelijk mogelijk achter (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden die een verkeersfunctie hebben maar daarnaast het karakter van een erf, zoals wegen en parkeerplaatsen en trottoir, zijn bestemd als “Verkeer - Verblijfsgebied”. Daarnaast valt ook het zogenaamde “snippergroen” langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend kleine gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen bouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

Wonen – Aaneengebouwd

De rijwoningen vallen onder de bestemming “wonen – aaneengebouwd”. Het maximum aantal rijwoningen is begrensd door middel van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden”.

Wonen - Vrijstaand

De vrijstaande woning binnen het plangebied is bestemd als “wonen – vrijstaand”.

7. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van een woningbouwplan een grondexploitatieplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. Art. 6.2.1. onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin onder meer de kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling wordt geregeld. Tevens wordt een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex. art. 6.4.a Wro) wordt vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voorkomend uit de planologische wijziging op het perceel, op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

Op 14 september 2010 is in het gemeentehuis een inspraakavond gehouden over het voorontwerp-bestemmingsplan Bunschoten-Zuid, inbreidingplan Veenestraat. Er is een verslag van deze avond opgesteld dat naar de aanwezigen en belanghebbenden is gestuurd.

Het voorontwerp van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 19 augustus 2010 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Voor de binnengekomen inspraakreacties en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de inspraakreactie die in bijlage 6 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

