

Gemeente Bunschoten

Uitwerkingsplan Woongebied 3 bestemmingsplan Centrale As

Toelichting

Oktober 2019

Kenmerk 0313-22-T02
Projectnummer 0313-22

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regeling	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskaders	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Structuurvisie provincie Utrecht	8
3.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	10
3.3.2.	Woonvisie 2016-2021	11
3.3.3.	Welstandsnota 2017	11
4.	Nader onderzoek	12
4.1.	Behoefte	12
4.2.	Bodem	12
4.3.	Geluid	15
4.4.	Natuur	15
4.4.1.	Gebiedsbescherming	16
4.4.2.	Soortenbescherming	17
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Archeologie	20
4.7.	Cultuurhistorie	21
4.8.	Milieuhinder bedrijvigheid	21
4.9.	Externe veiligheid	22
4.10.	Water	23
4.11.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

6.	Juridisch opzet	28
6.1.	Inleidende regels	29
6.2.	Bestemmingsregels	29
	6.2.1. Tuin	29
	6.2.2. Wonen - Aaneengesloten;	29
6.3.	Algemene regels	30
6.4.	Overgangs- en slotregels	31

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Aalberts Ontwikkeling bv uit Loosdrecht is voornemens om ten noorden van de Bickersweg te Bunschoten-Spakenburg een woningbouwproject te ontwikkelen. Het programma omvat 25 eengezinswoningen. De ontwikkellocatie (thans agrarisch) wordt ingesloten door de Bachlaan/Händelsingel aan de westzijde, de achterzijde van de percelen aan de Piet Heinstraat aan de noordzijde, de achterzijde van de percelen aan de Molenstraat aan de oostzijde en de parkeerplaats van het Scala Medica aan de zuidzijde. Scala Medica is het Gezondheidscentrum van Bunschoten waarin zorgverleners en diensten onder één centraal dak zijn gevestigd. Boven het gezondheidscentrum bevinden zich appartementen. Binnen het plangebied wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte als wel in een deel van de parkeerbehoefte van Scala Medica.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (binnen blauwe cirkel).



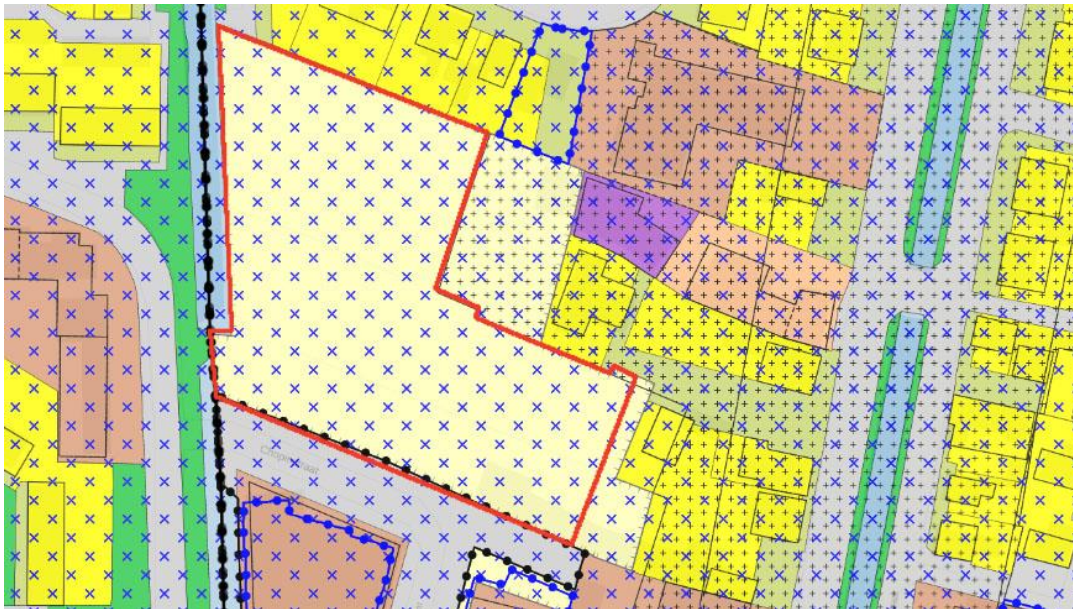
1.2. Vigerende planologische regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Centrale As dat op 23 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Woongebied - Uit te werken", met de aanduiding "overige zone - woongebied 3". Binnen het gebied mogen 30 wo-

ningen worden gerealiseerd in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengesloten of aaneengesloten woningen. De gezamenlijke oppervlakte aan open water in “overige zone - woongebied 3” dient minimaal 8% van de toename van het verhard oppervlak te bedragen. Voor een deel van de uit te werken bestemming geldt tevens een dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie”. Deze bestemming heeft overigens geen betrekking op het nu voorliggende plangebied omdat het buiten de begrenzing van dit uitwerkingsplan is gelegen.

De toekomstige bebouwing past binnen de uitwerkingsregels van de bestemming “Woongebied - Uit te werken”.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Centrale As.



1.3. Leeswijzer

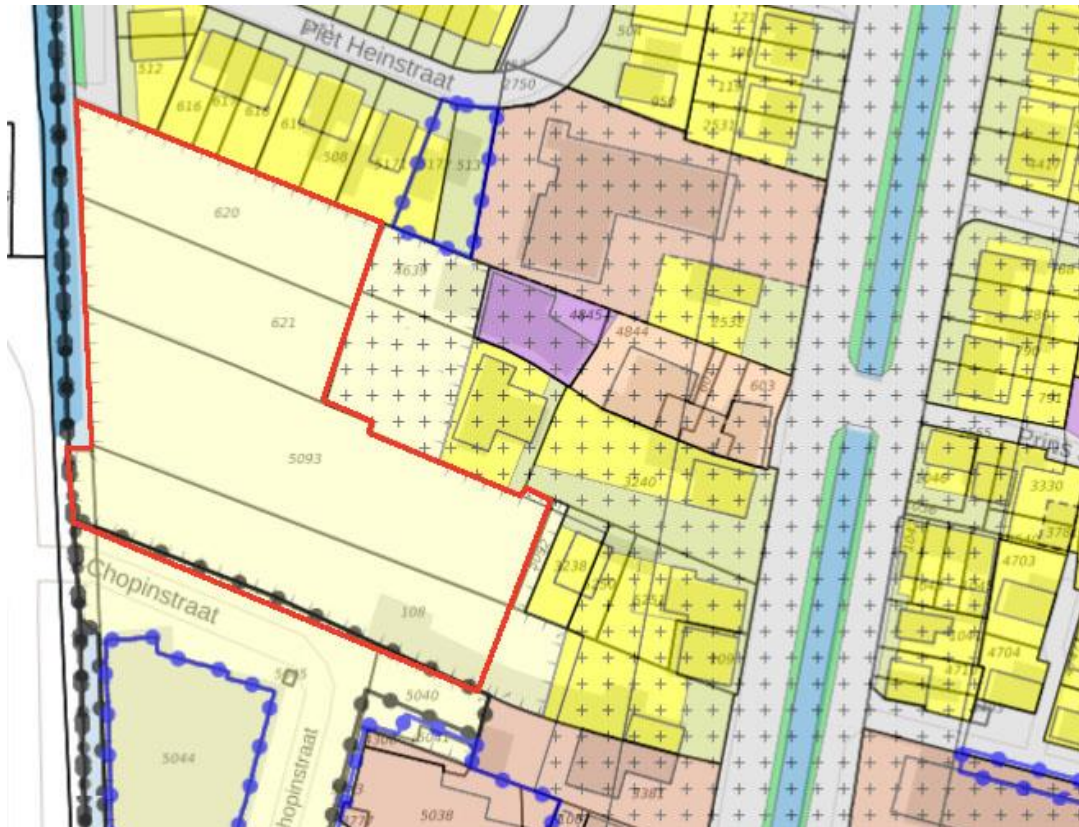
Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de planbeschrijving waarbij zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt omschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht en van de gemeente Bunschoten samengevat. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de diverse (milieu)onderzoeken. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is ten slotte aangetoond in hoofdstuk 5.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden, wordt gevormd door de kadastrale percelen sectie K, nummers 620, 621, 5093 en 108 (ged).

Afbeelding 3: Kadastrale kaart van het plangebied.



Het gebied ligt op het achterterrein van de Molenstraat en in de omgeving van het Kolkplein. In de omgeving bevinden zich diverse maatschappelijke functies en detailhandelsvoorzieningen. In de huidige situatie wordt een groot deel van het perceel voor beperkte agrarische doeleinden gebruikt. De zuidwestelijke hoek van het terrein is verhard en kan worden bereikt via de entree vanaf de Bachlaan. Dit terrein wordt gebruikt voor parkeren.

Het gebied bestaat uit een binnen het stedelijk gebied ingesloten stuk voormalig weidegebied waarop een enkele bomenrij staat. Op het achterterrein van het woonhuis Molenstraat 12 staan gedeeltelijk binnen het plangebied nog enkele opstallen.

Afbeelding 4: Entree plangebied vanaf de Bachlaan.

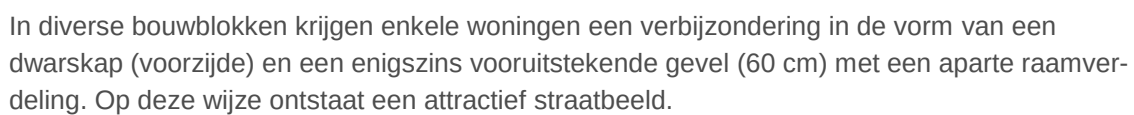


2.2. Toekomstige situatie

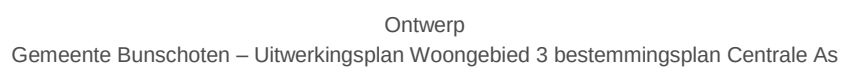
Ten behoeve van de huisvesting van jonge gezinnen en starters worden er 25 aaneengesloten woningen gerealiseerd.

Het gebied zal aan twee zijden worden aangesloten op de omliggende wegen. De ontsluiting van het terrein zal plaatsvinden via de Chopinlaan op de Bachlaan en via de Chopinlaan op de Bikkersweg. Er wordt dus gebruik gemaakt van de huidige aansluiting van Scala Medica.

De woningen krijgen een goothoogte van ongeveer 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De afmetingen van de standaardwoning bedragen ongeveer 5,4 x 9,5 meter.



Afbeelding 6: Impressie van het bouwplan.



Voor het plan is een parkeerbalans opgesteld. De parkeernorm bedraagt 2,0 parkeerplaats per woning. Voor de 25 woningen dienen daarom 50 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij een negental hoekwoningen kan worden voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein. De overige 41 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Gelet op de bezettingsgraad van 50% (overdag) kunnen deze plaatsen tijdens de openingstijden van Scala Medica worden gebruikt voor deze voorziening.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op deze specifieke inbreiding van grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied waarvan in het onderhavige geval sprake is. De ontwikkeling past echter uitstekend binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR, namelijk een doelmatig ruimtegebruik van het stedelijk gebied.

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" sinds 28 augustus 2012 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een ruimtelijk plan (dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt) een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een inbreiding van grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

De realisering van 25 grondgebonden rij- en hoekwoningen past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie en de regionale afspraken. In de paragrafen 3.3.2 en 4.1. wordt hierop dieper ingegaan.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

De gemeente heeft een Erfgoednota vastgesteld met bijbehorende beleidskaarten voor Archeologie en Cultuurhistorie.

Uit paragraaf 4.6 (Archeologie) blijkt dat de verwachtingswaarde in combinatie met de omvang van het project archeologisch onderzoek niet noodzakelijk maakt. In paragraaf 4.6 (Cultuurhistorie) blijkt dat de ontwikkeling van het bouwplan geen invloed heeft op de bescherming van panden en structuren binnen de erfgoedcontour.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie provincie Utrecht

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Op 10 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht een eerste partiële herziening PRS 2013-2028 vastgesteld. De tweede partiële herziening PRS 2013-2028 is vastgesteld op 3 november 2014. De PRS (en PRV) is op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1e en 2e partiële herziening.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie Utrecht richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied

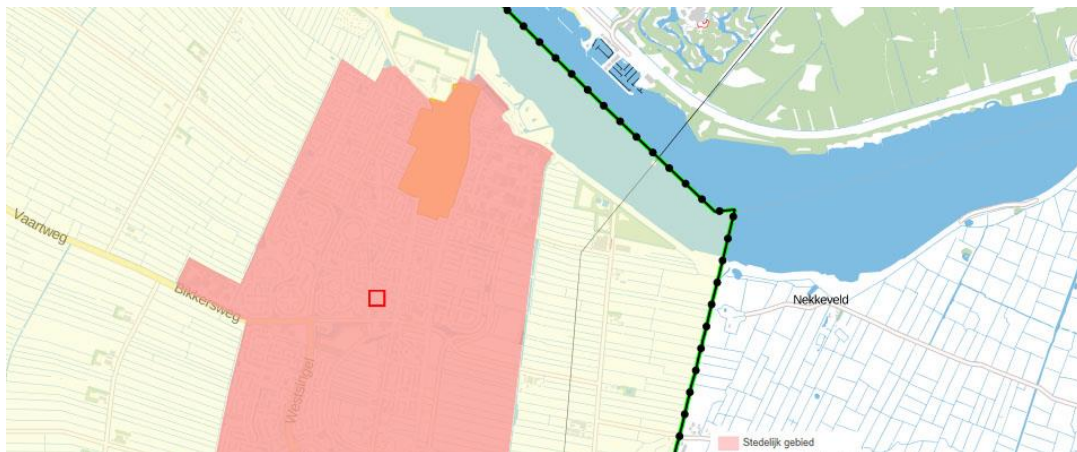
bewaard en worden deze zo nodig ontwikkeld. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Bunschoten.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking vastgesteld op 12 december 2016. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in acht moeten worden genomen. De PRV bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de PRV moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Bij de PRV behoren kaarten. Op enkele daarvan staan aanwijzingen die van belang zijn voor het nu voorliggende plan.

De locatie is binnen stedelijk gebied gesitueerd. De locatie ligt binnen het op plankkaart 7 aangegeven stedelijk gebied (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 7: Stedelijk gebied.



Volgens de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is de beschrijving slechts vereist voor uitleglocaties en transformaties.

Afbeelding 8: Bodem en Water.



Op kaart 2 Bodem en Water is het plangebied aangewezen als overstroombaar gebied. De hoogte van het maaiveld is een gegeven en geldt voor de bebouwde kom van Bunschoten. In het bouwplan worden geen kelders opgenomen. Bovendien worden de parkeerplaatsen in waterdoorlatende bestratingsmaterialen uitgevoerd.

In paragraaf 4.10 wordt het waterplan voor het plangebied beschreven.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bunschoten 2025

De 'Toekomstvisie Bunschoten 2025' is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentebestuur van Bunschoten heeft de Toekomstvisie opgesteld om de strategische positie van de gemeente te bepalen. De visie heeft betrekking op fysiek, sociaal en economisch gebied en moet een functie gaan vervullen voor de ontwikkeling van de dienstverlening aan de inwoners, het bestuur en de regionale samenwerking. De toekomstvisie laat zien hoe de gemeente Bunschoten in 2025 is, op basis van de kennis van nu.

Gelet op de te verwachten toename van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen moet wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte rekening worden gehouden met een toenemende vraag naar kleinere multifunctionele woningen en senior- c.q. zorgwoningen. Naast appartementen valt daarbij ook te denken aan grondgebonden woningen die tevens dienst kunnen doen voor de doelgroepen starters en jonge gezinnen. Een gevarieerd woningaanbod van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen is dan ook het streefbeeld.

3.3.2. Woonvisie 2016-2021

Op 3 november 2015 heeft het college besloten het temporiseringsbeleid ten aanzien van woningbouwplannen los te laten en flexibeler om te gaan met ingediende plannen. Besloten is om daarbij te toetsen aan de Woonvisie en of de plannen voldoen aan goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder meer gekeken of er sprake is van een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de omgeving en of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Voorts of er gebouwd wordt voor doelgroepen op de juiste locaties. Het bouwen van rij- en hoekwoningen past uitstekend in het doelgroepenbeleid dat de gemeente hanteert op basis van de Woonvisie.

Er zijn twee scenario's voor de woningbouwprogrammering doorgerekend in de Woonvisie: behoudzaam en gunstig. In het behoudzame scenario dreigt er een potentieel overschot van 2.300 woningen, in het gunstige scenario ongeveer 900 woningen. Wordt er rekening gehouden met een planologische reserve aan plancapaciteit van 30% (bij eventuele planuitval), dan is het aanbod in het behoudzame scenario toereikend om in de behoefte te voorzien, in het gunstige scenario is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Van dit laatste scenario wordt in de nieuwe Woonvisie uitgegaan.

In de woonvisie wordt uitgegaan van het realiseren van 335 koopwoningen. De gemeente reserveert 20% van de nieuwbouwcapaciteit voor de starters en jonge huishoudens en 55% ten behoeve van de doelgroep gezinnen. Daarbij gaat het met name om het toevoegen van rij- en hoekwoningen. De regiogemeenten hebben ingestemd met de woonvisie van de gemeente Bunschoten. De realisatie van 25 grondgebonden woningen voorziet dus op een adequate wijze in de woningbehoefte en past binnen het totaal van regionale afspraken.

3.3.3. Welstandsnota 2017

Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2017 vastgesteld. De Welstandsnota 2017 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Bunschoten en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Bij vergunningplichtige bouwwerken wordt een getrapte benadering gevolgd: eerst wordt nagegaan of ze binnen de termen van de 'criteria voor kleine bouwwerken' kunnen worden afgehandeld. Indien dit niet het geval is, zal de commissie ruimtelijke kwaliteit advies uitbrengen op basis van objectgerichte criteria (indien van toepassing, het gaat dan om bij een bijzondere categorie bouwplannen) en van gebiedscriteria en algemene criteria.

4. Nader onderzoek

4.1. Behoefte

In het huidige bestemmingsplan Centrale As staat de achterzijde van het perceel aan de Molenstraat 12 aangegeven als nader uit te werken woongebied voor 30 vrijstaande, twee-aaneen of aaneengesloten woningen. Dit uitwerkingsplan betreft een uitwerking van een in het moederplan opgenomen uitweringsplicht.

Hoewel dit uitwerkingsplan niets anders regelt dan hetgeen reeds in de uitweringsplicht was opgenomen, is er toch op basis van jurisprudentie sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRVs, d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Binnen stedelijk gebied vereist dit dat de behoefte wordt onderbouwd.

De voorgenomen ontwikkeling van 25 nieuwbouwwoningen in de koopsector sluit aan op de Woonvisie van de gemeente. In de vastgestelde Woonvisie 2016-2021 is rekening gehouden met de realisatie van 465 woningen waarvan 72% (335) koopwoningen. Daarvan bouwt de gemeente ongeveer 255 nieuwe woningen voor de doelgroep gezinnen in diverse marktsegmenten. Hiermee wordt doorstroming gecreëerd in de lagere prijsklassen van de koopsector, waardoor de vrijgekomen woningen ten goede komen aan de jongere huishoudens en starters. Als aanvulling op het doorstroombesluit realiseert de gemeente in de periode 2016-2021 ongeveer 95 nieuwe woningen voor starters in diverse woning- en prijscategorieën.

In de woonvisie en het vigerende bestemmingsplan is rekening gehouden met een aantal van 30 woningen. De realisatie van 25 grondgebonden woningen voorziet dus op een adequate wijze in de woningbehoefte en past binnen het totaal van regionale afspraken.

4.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die gezondheidsrisico's of ecologische risico's met zich meebrengt en daardoor de functiedoelen kan frustreren. Indien verontreiniging wordt aangetroffen is het eveneens van belang om te bezien welke acties ondernomen kunnen worden om verdere verspreiding te voorkomen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Om aannemelijk te maken dat de bodemkwaliteit het bouwplan niet in de weg staat is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, een verkennend onderzoek naar asbest in

grond conform NEN 5707 en een verkennend onderzoek naar asbest in puin conform NEN 5897 uitgevoerd¹. Uit het onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie een verontreiniging met asbest in de bodem is aangetoond ter plaatse van de toenmalige gaten G08 en G10. In een puinmengmonster van de puinverharding is een asbestgehalte aangetoond welke aanleiding gaf tot nader onderzoek. Tevens is in de grond ter plaatse van een droogstaande watergang een sterk verhoogd gehalte aan chroom aangetoond, ter plaatse van een voormalige watergang een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond en ter plaatse van het erf is een sterk verhoogd gehalte aan PAK alsmede een matig verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.

Gelet op de resultaten van het onderzoek is een nader onderzoek² verricht.

Het nader onderzoek asbest in grond richt zich primair op het in detail vaststellen van de omvang van de verontreiniging. De eerder aangetoonde overschrijdingen en aangetroffen hoeveelheden (grof) asbest waren dermate hoog dat aanvullend onderzoek naar het gehalte in de verontreinigde laag ter plaatse van de eerder aangetoond verontreiniging niet noodzakelijk wordt geacht. In onderhavig onderzoek zal door middel van het graven van sleuven rondom de eerder aangetoonde verontreinigingen een beter beeld worden verkregen van de omvang van de verontreinigingen.

Het nader onderzoek asbest in puin richt zich primair op het in detail vaststellen van het gehalte aan asbest in de puinverharding. Het eerder aangetoonde gehalte aan asbest overschreed enkel de triggerwaarde voor het uitvoeren voor een nader onderzoek. In het onderzoek wordt door middel van het graven van sleuven een grotere hoeveelheid puin onderzocht om een beter beeld te verkrijgen van de hoeveelheid / concentratie asbest in de puinverharding.

Het aanvullend bodemonderzoek richt zich op het in kaart brengen van de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van het erf, het bepalen of in de nabijheid van de matige zinkverontreiniging in de voormalige watergang een sterke verontreiniging met zink aanwezig is en het reproduceren van de sterke chroomverontreiniging ter plaatse van de droogstaande watergang. Dit deel van het nader onderzoek heeft betrekking op gronden buiten het nu voorliggende plangebied en wordt om deze reden hieronder niet beschreven..

Asbestverontreiniging ophooglaag en stortlaag

Op het achterterrein van de Molenstraat 12 is een ophooglaag aanwezig waarin asbestconcentraties boven de maximale restconcentratienorm zijn aangetoond. Uit de resultaten blijkt dat 'asbestspots' heterogeen verdeeld zijn over deze ophooglaag. De aanwezigheid van de ophooglaag is binnen het perceel ingekaderd, beslaat een oppervlak van circa 250 m² en is vanaf het maaiveld tot een diepte van circa / max 0,7 beneden maaiveld aanwezig. De omvang van de verontreiniging / ophooglaag wordt geschat op 175 m³.

¹ Amos Milieutechniek B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek, 29 juli 2019.

² Amos Milieutechniek B.V., Nader onderzoek asbest in grond, asbest in puin en bodemonderzoek, 2 oktober 2019.

In een schuur op het terrein is een stortlaag aanwezig waarin asbestconcentraties boven de maximale restconcentratienorm zijn aangetoond. De stortlaag is niet aangetroffen in het met tegels verharde deel van de schuur. De stortlaag is uitpandig aangetroffen. De met asbest verontreinigde stortlaag beslaat een oppervlak van circa 120 m² en is aanwezig vanaf onder het verharde maaiveld tot een diepte van circa 0,7 beneden maaiveld. De omvang van de verontreiniging / stortlaag wordt geschat op 85 m³.

De verontreinigingen met asbest in de grond betreffen beide een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aanvullend onderzoek naar de asbestverontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht, de verontreinigingen met asbest in grond zijn voldoende in beeld gebracht.

De asbestverontreiniging op het achterterrein van de Molenstraat 12 is aanwezig vanaf het maaiveld waardoor een (blootstelling)risico bestaat bij (het huidige) gebruik van de locatie. Het maaiveld ter plaatse van de schuur (stortlaag) is verhard met klinkers, stenen en beton waardoor blootstelling hier klein wordt geacht.

Een geval van ernstige bodemverontreiniging vormt een milieuhygiënische beperking voor de herontwikkeling en/of een gebruikswijziging aangezien er een saneringsnoodzaak voor dergelijke verontreiniging bestaat. Hoe en wanneer een geval van ernstige bodemverontreiniging gesaneerd dient te gaan worden is afhankelijk van de urgentie en voorgenomen gebruik van de locatie.

Werkzaamheden in de met asbest verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een door het ministerie erkende saneerder (BRL-SIKB 7000) en (veelal) milieukundig te worden begeleid door een door het ministerie erkende milieukundige begeleider (BRL-SIKB 6000). Voorafgaand aan de eventuele sanering van de gevallen van ernstige bodemverontreiniging dient een BUS-melding of saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Asbestverontreiniging puinverharding

Uit het onderzoek is gebleken dat de puinverharding opgebouwd is uit een fijnere bovenlaag en een grovere onderlaag. De puinverharding heeft een oppervlak van circa 250 á 350 m². De onderlaag, welke aanwezig is van circa 0,2 á 0,7 beneden maaiveld, blijkt verontreinigd met asbest. In de bovenlaag, welke visueel duidelijk afwijkt van de onderlaag, is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. Er wordt geschat dat er, circa 125 á 150 m³ met asbest verontreinigd puin aanwezig is.

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De hele onderlaag van het puinpad is verontreinigd door asbest. In verband met de aanwezigheid van 20 cm 'schoon' puin op de verontreinigde laag worden er geen (grote) blootstellingsrisico's verwacht bij het huidige gebruik.

Geadviseerd wordt het puinpad voorafgaand aan de herinrichting van de locatie samen met de asbestverontreinigingen in de grond onder asbestcondities te verwijderen/saneren. Op asbest

houdende puinpaden is het 'besluit asbestwegen' vermoedelijk van toepassing. Het is wenselijk dat ook de sanering / verwijdering van het asbesthoudende puinpad geschiedt door een BRL SIKB 7000, protocol 7001 erkende aannemer, geschikt voor de sanering en milieukundige begeleiding door een BRL SIKB 6000, protocol 6001 erkende milieukundig begeleider.

Gevolgen voor het plan

De aangetroffen verontreinigingen hebben een plaatselijk karakter. Het overgrote deel van het plangebied is niet verontreinigd. De toestand van de bodem levert derhalve geen planologisch beperking voor het voorliggende uitwerkingsplan. In het kader van de sloop en realisatie dient een sanering plaats te vinden.

4.3. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder moet bij ruimtelijke besluiten rekening worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en grote bedrijven. Bij het voorliggende plan is industrie, vliegtuig en spoorwegverkeer niet van belang.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In de Wet geluidhinder wordt een uitzondering gemaakt voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een weg. Alle wegen in de omgeving behoren tot een 30 km/uur gebied. Dat betekent dat ook akoestisch onderzoek naar wegverkeer niet nodig is.

4.4. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitat-richtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

4.4.1. Gebiedsbescherming

De locatie ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebieden Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (zie afbeelding). Bij ruimtelijke ontwikkelingen die in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied plaatsvinden kan sprake zijn van externe werking. Daarom moet worden onderzocht of door de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied verslechterd kan worden. Indien het bestemmingsplan de kwaliteit van een Natura 2000-gebied kan verslechteren of verstoren dient er een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied ligt.

Afbeelding 9: Ligging locatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



De afstand van het plangebied tot Arkemheen bedraagt ongeveer 2 km en tot Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ongeveer 2,7 km. Verwacht wordt dat de ontwikkeling van 25 grondgebonden woningen geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van beide natuurgebieden.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van

29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. Voor dit project is een berekening³ gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie september 2019). Uit de berekeningen volgt dat er noch tijdens de bouwphase noch tijdens de gebruiksfase sprake is van een extra stikstofbelasting van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

Ecologische hoofdstructuur

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. Het NNN is weergegeven in afbeelding 10. Hieruit blijkt dat er geen direct beslag op de EHS plaatsvindt.

Afbeelding 10: Ligging plangebied ten opzichte van de NNN.



Het plangebied ligt niet binnen de NNN en er wordt dus geen direct beslag gelegd op de NNN. Er gelden dan ook geen planologisch beperkingen.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd wordt dat er met zekerheid geen significant effect is op de doelstellingen van het Natura2000-gebied als gevolg van het woningbouwplan. Ook gelden er geen beperkingen als gevolg van het NNN.

4.4.2. Soortenbescherming

Ten behoeve van het project is een ecologische quickscan⁴ uitgevoerd. Uit de resultaten van de quickscan ecologie is gebleken dat het aanwezig zijn van vleermuizen, gierzwaluwen en huis-mussen mogelijk is in het woonhuis. Dit woonhuis is echter niet binnen het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan gesitueerd. Voor de huismus geldt dit ook voor een groot deel van

³ Els & Linde B.V., Memo stikstofdepositie, 4 oktober 2019.

⁴ Els & Linde B.V., Quickscan ecologie, 18 juli 2019.

de overige opstallen. Ten behoeve van de sloop van de opstallen is een inventarisatie van de huismus noodzakelijk. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is mogelijk nodig.

Gezien de omgeving is de kans op aanwezigheid van algemeen voorkomende broedvogels aanwezig. De opstallen en begroeiing zoals bomen en struiken op de planlocatie bieden nestmogelijkheid voor algemene broedvogels. Eventueel noodzakelijke kap moet buiten de kwetsbare periode (broedseizoen) worden uitgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Beschermde soorten vormen geen planologische beperking. In het kader van de uitvoering van het plan is wel een inventarisatie van mussen nodig bij het slopen van opstallen binnen het plangebied. Een omgevingsvergunning voor het slopen is slechts mogelijk indien er geen mussen zijn gesignaleerd dan wel dat er een ontheffing van de Wet natuurbescherming verkregen is. Eventueel kunnen compenserende of mitigerende maatregelen worden genomen. In ieder geval dient te worden voldaan aan de zorgplicht. Dat wil zeggen dat bomen en struiken buiten het broedseizoen dienen te worden verwijderd.

4.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningen komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen.

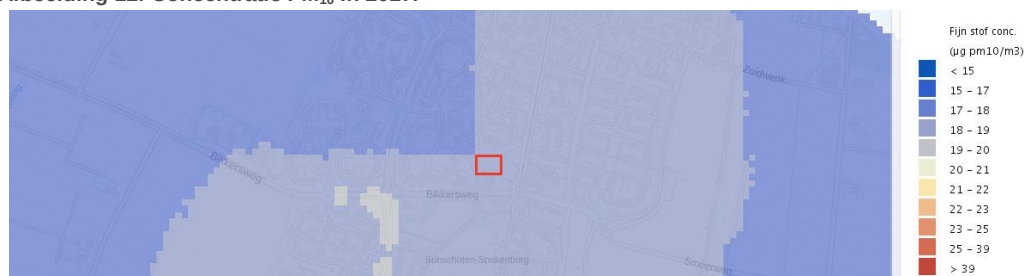
Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat de bouw van 25 grondgebonden woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

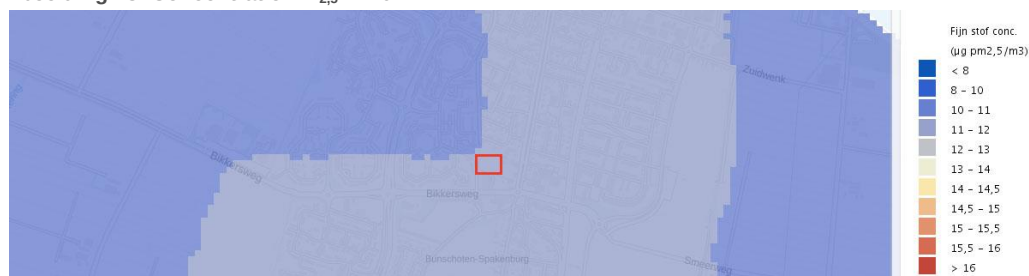
Afbeelding 11: Concentratie NO₂ in 2017.



Afbeelding 12: Concentratie PM₁₀ in 2017.



Afbeelding 13: Concentratie PM_{2,5} in 2017.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 17,1 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 18,3 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 11,1 µg/m³.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 25 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂.

4.6. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Afbeelding 14: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



De archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente zijn aangegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart, zoals die op 10 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand gekomen. De kaart kan gezien worden als een uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen archeologische verwachtingswaarden.

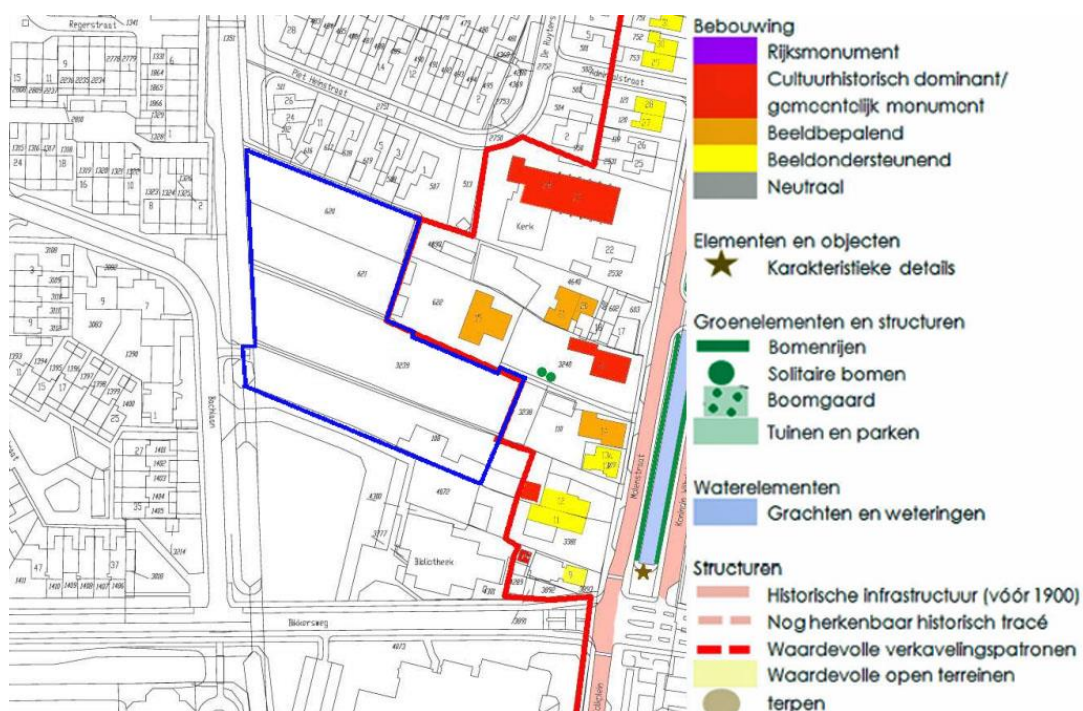
Op de Archeologische Beleidsadvieskaart hebben de gronden ter hoogte van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Een lage archeologische verwachtingswaarde betekent dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. De bodemingreep in voorliggend plangebied is veel beperkter dan deze ondergrens. De totale oppervlakte van het plangebied is immers circa 7.200 m². Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.7. Cultuurhistorie

Het behoud van cultuurhistorische waarden zorgt voor het behoud van de eigen identiteit en de herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving. Om deze waarden te behouden, is door de gemeente een Cultuurhistorische beleidskaart vervaardigd. Deze kaart geeft informatie over belangrijke cultuurhistorische elementen en structuren, hun waardering en de beleidsmatige consequenties van deze waarden.

Het plangebied is buiten de erfgoedcontour gesitueerd. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Panden of structuren die buiten deze begrenzing van de erfgoedcontour vallen, vallen buiten het planologisch erfgoedregime.

Afbeelding 15: Cultuurhistorische beleidskaart.



Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het gebied uit te werken ten behoeve van woningbouw. In het voorliggende plan wordt de historische kavelrichting overgenomen. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie. De ontwikkeling van het bouwplan heeft geen invloed op de bescherming van panden en structuren binnen de erfgoedcontour.

4.8. Milieuhinder bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van bedrijven in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden

is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een woning (in een rustige woonwijk) dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het bestemmingsplan Centrale As komen in de omgeving van het plangebied diverse bestemmingen voor "Maatschappelijk", "Bedrijf" en "Gemengd". Dat betekent dat diverse functies in het gebied zijn toegestaan. Voor alle bedrijfsmatige activiteiten binnen deze bestemmingen geldt maximaal categorie 2. Volgens de VNG-brochure dienen dergelijke activiteiten in een rustige woonomgeving op een afstand van minimaal 30 meter van een woning te worden gesitueerd. In het geval van een gemengde omgeving is dit 10 meter.

De planlocatie ligt in een omgeving met functiemenging en tevens in de nabijheid van doorgaande wegen. In een dergelijke situatie is het gebiedstype "gemengd" van toepassing. De richtafstand van de bedrijfsmatige activiteiten tot aan de dichtstbijzijnde woning bedraagt 10 meter.

Geconstateerd wordt dat de nieuwe woningen nergens binnen de richtafstand (10 meter) van bedrijfsmatige bestemmingen komen te liggen.

Gevolgen voor het plan

Milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen voor de realisering van 25 grondgebonden woningen.

4.9. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- **Groepsrisico (GR):**

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans op overlijden weer als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Zowel binnen als buiten de planlocatie is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen, die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

Gevolgen voor het plan

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van 25 grondgebonden woningen.

4.10. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied ver-

antwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Voor het project is in overleg met de gemeente en het waterschap een Waterplan opgesteld. Uitgangspunt is een tweedeling in de waterhuishouding voor de afvoer van het hemelwater. De twee bouwblokken die grenzen aan de Händelsingel voeren hun water (woningen en tuinen) direct af op deze singel. Ook de rijbaan voor deze woningen wordt zo aangelegd dat het water direct afwatert op de singel.

Bij de twee bouwblokken aan de oostzijde van het plangebied zal het hemelwater van de woningen, tuinen en de wegen worden opgevangen en middels een riolering naar een berging worden getransporteerd. De bergingseis bedraagt 60mm en de berging is gesitueerd in de parkeervakken en zal bestaan uit circulaire materialen welke op maat worden gemaakt voor de toepassing van de berging. Deze materialen worden ingepakt in folie. Vanuit deze berging wordt het water getransporteerd naar HWA-putten welke afwateren op de watergang. In de put zit een standaard geknepen aansluiting van 1,5 l/s en een overstort van 3,0 l/s.

De parkeervakken worden uitgevoerd middels grasbetonkeien en het HWA zal daardoor direct in de ondergrond infiltreren, hierdoor is deze buiten beschouwing gelaten in de bergingsberekening.

Rond het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Om in te kunnen spelen op een toekomstige afkoppeling zal het bouwplan voorzien in een gescheiden aanbod van hemelwater en vuilwater. Daarbij zal een waterbergingssysteem worden toegepast.

Er zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt, omdat deze op termijn het grondwater vervuilen. Het plangebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied, dus de provincie verbindt hier geen wettelijke verplichting aan.

Het plan is aan het Waterschap Vallei en Veluwe voorgelegd.

4.11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het vaststellen van een uitwerkingsplan kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (nieuwe stedelijke ontwikkeling). Ondanks het feit dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling bij lange na niet aan de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. voldoet, heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats gevonden.

De in de toelichting van het uitwerkingsplan beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de drempelwaarde van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

De voorgaande beschreven criteria geven aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000 gebieden Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particuliere ontwikkelaar. De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van de woningen een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro j^o artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

De uitwerking en de realisatie van het project zal voor rekening van de initiatiefnemer plaatsvinden. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst. Daarin wordt onder meer vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het bouwproject betreft woningen waar veel vraag naar is binnen de gemeente Bunschoten. Het plan wordt daarom financieel en economisch uitvoerbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid te worden gevoerd indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. De provincie Utrecht heeft in het kader van de uitvoering van de Beleidslijn nieuwe Wro aangegeven dat gemeenten binnen de rode contouren een grote mate van beleidsvrijheid hebben. De onderhavige ontwikkeling die binnen de rode contouren is gesitueerd dient derhalve niet in aan de orde te worden gesteld.

Ten behoeve van het uitwerkingsplan zal de procedure ex artikel 3.9a Wro worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van het uitwerkingsplan voor 6 weken ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken. Vervolgens stellen burgemeester en wethouders het plan binnen 8 weken vast.

Op 2 september 2019 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. De informatieavond is goed bezocht. Mede vanwege het feit dat de lokale media over het plan had geschreven. Zodoende trok de avond niet alleen direct omwonenden maar ook potentieel geïnteresseerden. De meningen over het plan waren verdeeld. Enerzijds zijn de bewoners blij dat er wat gaat gebeuren op de locatie, het beeld is nu erg rommelig en onaantrekkelijk. Anderzijds werden er zorgen geuit met betrekking tot parkeren, verkeer, en het onderhoud van de watergang. Zodoende is er in een select gezelschap (aanwonenden Piet Heinstraat) verder gepraat over het plan om mogelijke bezwaren weg te nemen. In dit overleg kwamen de volgende bezwaren aan de orde.

- Het doorrijdend fiets-, en scooterverkeer naar de Witte de Withstraat. Dit gaat volgens de bewoners gevaarlijke situaties opleveren aangezien ze op meerdere noord-zuid verbindingen binnen de gemeente zien dat daar erg hard wordt gereden.

- De directe verbinding tussen het nieuwbouwplan en de Witte de Withstraat vindt men niet prettig in het licht van diefstal en inbraak. Er komt daarmee een tweede vluchtroute.
- Men is bang dat toekomstige bewoners gaan parkeren in de Piet Heinstraat en omstreken.
- Het onderhoud en bereikbaarheid van de watergang tussen achterzijde van de Piet Heinstraat en de nieuwbouw ziet men als een potentieel probleem. Deze is nauwelijks bereikbaar voor onderhoud.
- De bebouwing van de meest noordelijke woning (hoekwoning nabij Witte de Withstraat) komt erg dicht op de tuin van Piet Heinstraat 11 te staan.

Bovenstaande bezwaren hebben geresulteerd in gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Het meest noordelijke blok aan de watergang is gedraaid. Daarmee is de verbinding naar de Witte de Withstraat geëlimineerd. De watergang tussen de achterzijde van de Piet Heinstraat en de nieuwbouw zal voorzien worden van een beschoeiing zodat de watergang minder snel vervuild. Tevens resulteert de gewijzigde opzet in een betere bereikbaarheid van de watergang middels een achterpad.

6. Juridisch opzet

Het "Uitwerkingsplan Woongebied 3 bestemmingsplan Centrale As" is een gedetailleerde uitwerking van het bestemmingsplan Centrale as. Het uitwerkingsplan dient in eerste instantie de nieuwe ontwikkeling van 25 grondgebonden woningen mogelijk te maken. In tweede instantie dient het na de ontwikkeling/realisatie in beperkte mate ontwikkelingen toe te staan (het uitbreiden van woningen en het oprichten van aan- en bijgebouwen).

Deze planvorm maakt het mogelijk alle gewenste functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden verkregen en behouden.

Het bestemmingsplan bestaat volgens artikel 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) feitelijk uit de volgende (juridisch bindende) onderdelen:

- geometrische plaatsbepaling van het plangebied en de daarin aangewezen bestemmingen, de verbeelding;
- een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, de regels.

Toelichting

Zoals blijkt uit artikel 3.1.16 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaat het plan vergezeld van een toelichting. Dat betekent dat deze toelichting formeel geen deel uitmaakt van het plan en geen juridisch bindende werking heeft.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen en zijn diverse bepalingen, onder andere betreffende hoogtematen en functietoedeling, in beeld gebracht. Waar nodig zijn aanduidingen opgenomen om binnen een bestemming een specifieke regeling mogelijk te maken.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt, voor zover nodig, uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;

- afwijkingen van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen;
- wijzigingsbevoegdheid.

6.1. Inleidende regels

Om te voorkomen dat er discussie ontstaat over de interpretatie van de regels bestaan de Inleidende regels uit begripsbepalingen en de wijze van meten:

- in de 'Begrippen' (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik;
- in het artikel over de 'Wijze van meten' (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

6.2. Bestemmingsregels

6.2.1. Tuin

De bestemming 'Tuin' ligt aan de voorzijde van de in het plangebied mogelijk gemaakte woningen. Teneinde een wijziging van het wegprofiel mogelijk te maken is de bestemmingsomschrijving uitgebreid ten behoeve van "verkeers- en verblijfsactiviteiten". Op deze wijze ontstaat enige flexibiliteit ten behoeve van de uitvoering van het plan.

Binnen deze bestemming zijn in principe geen gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop vormt de gemeentelijke standaard regeling voor erkers en ingangspartijen. Daaraan is in dit uitwerkingsplan de mogelijkheid toegevoegd om de voorgevels van de woningen maximaal 60 cm te verschuiven. Aan artikel 20.2.1 is een nieuw lid d toegevoegd. Deze regel maakt het mogelijk de differentiatie van de woningen langs de Händelsingel te bewerkstelligen.

6.2.2. Wonen - Aaneengesloten;

Bouwregels

De belangrijkste bouwregels zijn die met betrekking tot het bouwen van de woning binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte van de woning. In de regels is vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), bouwhoogte (m)' is aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mogen uitsluitend 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd. Onder de voorgevelrooilijn wordt in dit verband verstaan: de voorgevel en het verlengde daarvan.

Tot slot zijn burgemeester en wethouder bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bijbehorende bouwwerken, die hetzij in de erfafscheiding, hetzij binnen een af-

stand van 2 m hiervan worden gebouwd. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bouwregels.

Vrije beroepen aan huis

Binnen de woonbestemming is als recht opgenomen dat het mogelijk is om een 'vrij beroep' aan huis uit te oefenen. Hier vallen beroepen onder zoals huisarts en accountant. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een 'vrij beroep' aan huis mag niet meer bedragen dan 15% van de totale oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 40 m².

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In de regels behorende bij dit uitwerkingsplan is in de woonbestemming, door middel van een afwijking, geregeld dat in de woning of bijbehorende bouwwerken in beperkte mate bedrijfsactiviteiten, anders dan 'vrije beroepen' kunnen worden uitgeoefend.

De afwijkingsregel is aan voorwaarden verbonden die er zorg voor moeten dragen dat het karakter van de omgeving zo veel mogelijk blijft gehandhaafd en dat er geen overlast voor de woonomgeving ontstaat. De activiteiten dienen bedrijfsmatige activiteiten te zijn die geen milieuvergunning nodig hebben of milieumeldingsplichtig zijn. Daarnaast is bepaald dat het geen horeca mag betreffen. Detailhandel is zeer beperkt mogelijk en dient zich te beperken tot de verkoop van de thuis vervaardigde producten en mogen niet concurrerend te zijn met de plaatselijke detailhandel.

Maximaal 15% van het totale vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteit met een maximum van 40 m². Ten aanzien van verkeers- en parkeerdruk wordt bepaald dat de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet mag leiden tot een onevenredige vergroting daarvan in de omgeving.

Gebruik van woningen

Het gebruik van woningen wordt in eerste instantie voorbehouden aan reguliere huishoudens. In woningen groter dan 80 m² bvo mogen ook vier afzonderlijke personen (c.q. éénpersoonshuishoudens) worden gehuisvest.

6.3. Algemene regels

In hoofdstuk 'Algemene regels' van de planregels zijn de algemene regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele uitwerkingsplan. Het betreft onder meer de anti-dubbeltelbepaling.

In de algemene regels zijn parkeernormen opgenomen om zeker te stellen dat er in het geval van reguliere omgevingsvergunningverlening, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, op eigen terrein of elders binnen het plangebied.

Voorts biedt het plan op diverse onderdelen zogenaamde algemene afwijkingsregels. Dat gaat over kleine afwijkingen van de regels, het realiseren van nutsvoorzieningen en over het toelaten van meer dan vier afzonderlijke personen in een woning (conform 'Bestemmingsregeling huis-

vesting migranten') en het mogelijk maken van mantelzorg (conform 'Beleidsregel kangoeroe-woningen').

Het beleid omtrent Bed and Breakfast is in de algemene afwijkingsregels vertaald. Bed and breakfast is onder bepaalde voorwaarden op kleine schaal in woningen toegestaan.

6.4. Overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' is het overgangsrecht opgenomen, in overeenstemming met het bepaalde in het Bro. In de slotregel is aangegeven op welke wijze het plan aangehaald kan worden.