

Gemeente Bunschoten

Partiële herziening bestemmings- plan Centrale As - Burgwal 1

Toelichting, regels en verbeelding

6 juli 2023

Kenmerk 0313-31-T01

Projectnummer 0313-31

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regelingen	1
1.2.1.	Bestemmingsplan Centrale As	1
1.2.2.	Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen	2
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	5
2.2.1.	Algemeen	5
2.2.2.	Verkeer en parkeren	8
2.2.3.	Groen	8
3.	Beleidskaders	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	12
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	13
3.3.2.	Welstandsnota 2012	14
4.	Nader onderzoek	17
4.1.	Bodem	17
4.2.	Geluid	17
4.3.	Flora- en fauna	17
4.3.1.	Gebiedsbescherming	18
4.3.2.	Soortenbescherming	19
4.3.3.	Algemene zorgplicht	20
4.4.	Luchtkwaliteit	20
4.5.	Archeologie	21
4.6.	Milieuhinder bedrijvigheid	23
4.7.	Externe veiligheid	23
4.8.	Water	25
5.	Juridisch opzet	27

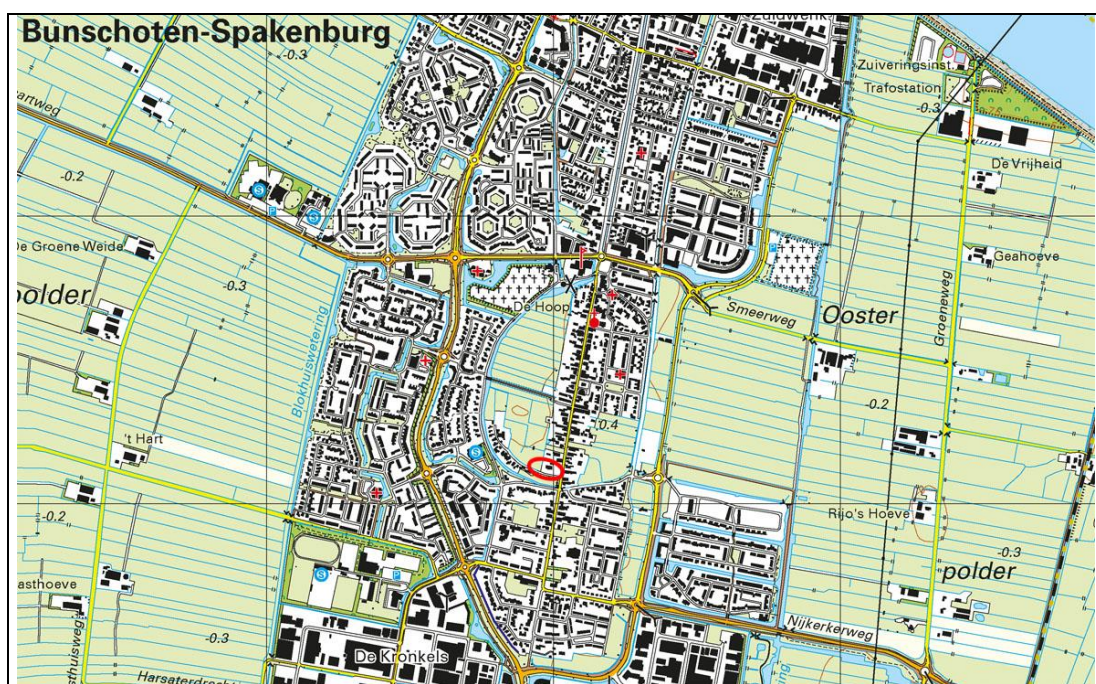
5.1.	Algemeen	27
5.2.	Partiële herziening	27
5.3.	Regels	27
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Aan de Burgwal 1 staat een kantoorpand, waarin tot eind 2021 een accountantskantoor was gevestigd. In verband met de groei is dit bedrijf begin 2022 verhuisd naar een ander locatie in de gemeente Bunschoten. De huidige eigenaar heeft het voornemen om dit voormalige boeren-erf te transformeren tot een woningbouwlocatie voor 4 vrijstaande woningen. Deze transformatie past niet in het geldende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



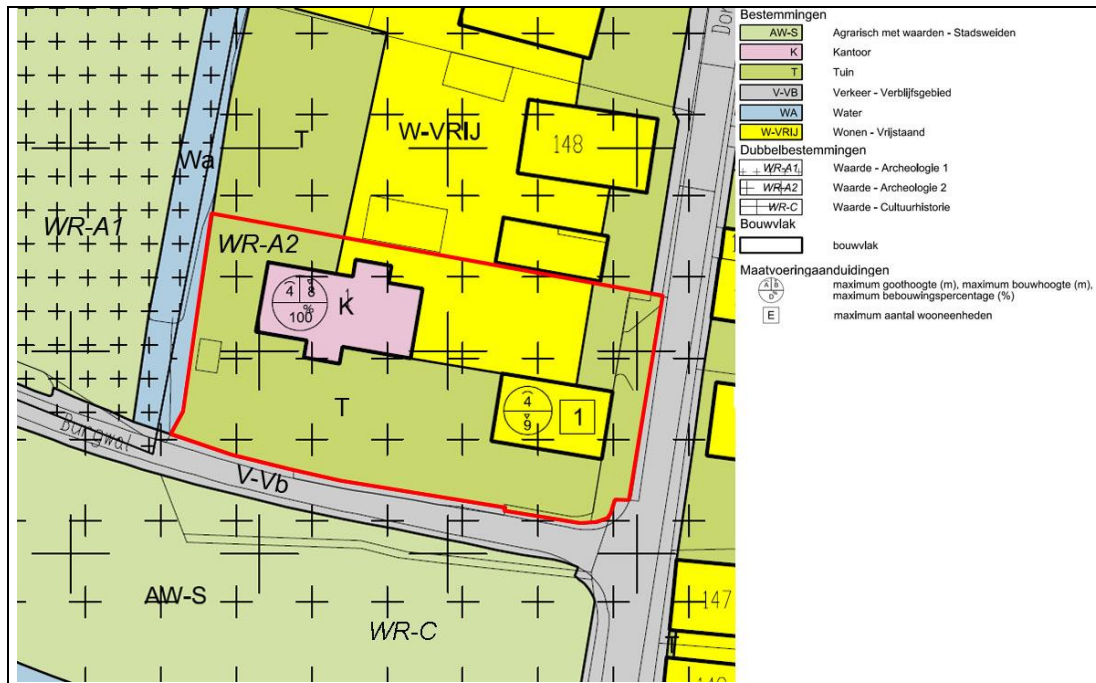
De eigenaar heeft de gemeente Bunschoten verzocht om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het nu voorliggende plan voorziet in de juridisch-planologische voorwaarden voor de beoogde planontwikkeling.

1.2. Vigerende planologische regelingen

1.2.1. Bestemmingsplan Centrale As

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Centrale As dat op 23 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld (afbeelding 2). Alleen het kantoorpand heeft daarin de bestemming "Kantoor". Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor het overige heeft het perceel de bestemmingen "Wonen-Vrijstaand" en "Tuin". Aan de Dorpsstraat is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bouw van een vrijstaande woning is toegestaan. Deze woning is niet gerealiseerd.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Centrale As.



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 50 m² en 0,3 meter. Derhalve dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Verder hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Burgwal 1 is op de cultuurhistorische beleidskaart, waarop rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende en –ondersteunende panden staan, niet aangegeven. Deze dubbelbestemming heeft daarom geen consequenties voor het bouwplan.

1.2.2. Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad het Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel het begrip wonen nader te definiëren, zodat het beleid over de huisvesting van meerdere afzonderlijke personen in een woning ook juridisch goed is geborgd.

1.3. Leeswijzer

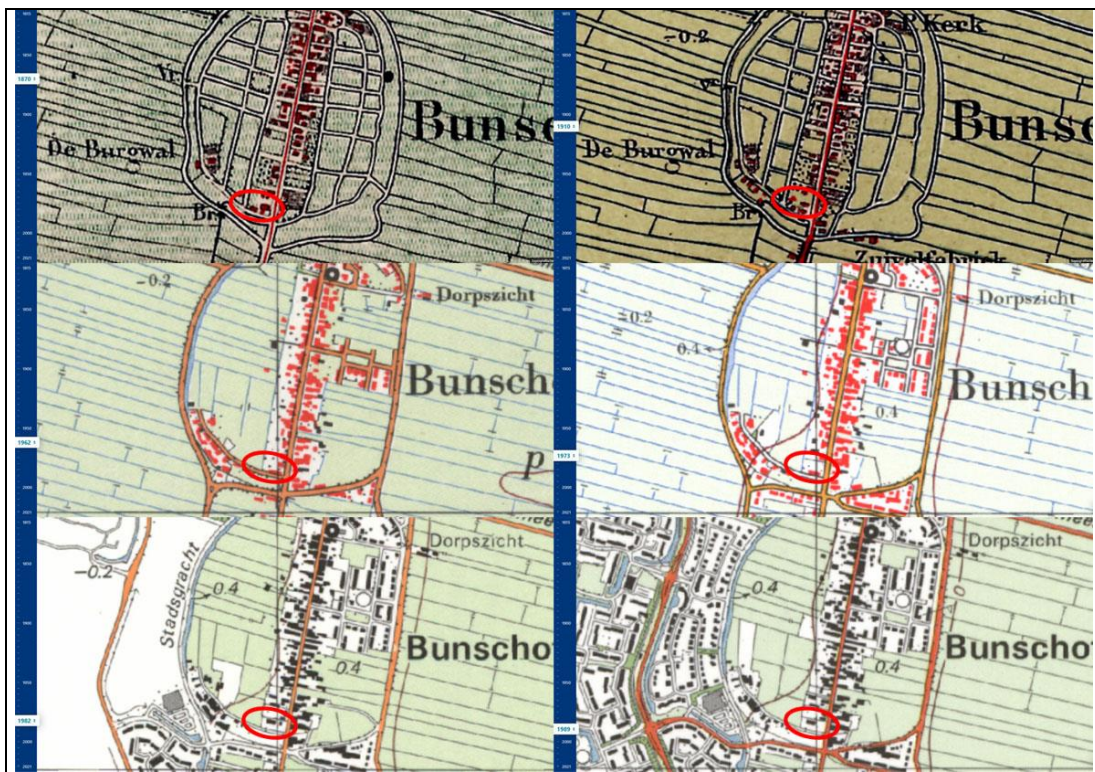
Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving waarbij zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt omschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht en van de gemeente Bunschoten samengevat. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de diverse (milieu)onderzoeken.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

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Bunschoten is ontstaan langs de historische route vanaf Amersfoort via Hoogland en Bunschoten naar Spakenburg aan de voormalige Zuiderzee. Deze route vormde de ontginningsas voor de omliggende veengebieden. Ter plekke van Bunschoten lag een zanderige opwelling in dit voorheen moerassige gebied. Op deze opwelling kwam een concentratie van agrarische bebouwing voor. In de eerste helft van de 14e eeuw kreeg Bunschoten stadsrechten. Deze stadsrechten zijn aanleiding geweest voor het oprichten van verdedigingswerken in de vorm van grachten en aarden wallen, ook wel de burgwallen genoemd.

Afbeelding 3: Historische topografie



Met de aanleg van de verdedigingswerken is de oorspronkelijke opzet van het streekdorp gewijzigd, doordat de boerderijen - aanvankelijk gespreid over de hele lengte van de ontginningsbasis - nu geconcentreerd werden binnen de burgwallen. Ofschoon het agrarische cultuurland nog steeds een opstreckende verkaveling te zien geeft, is sindsdien de nederzetting geconcentreerd langs een klein gedeelte van de ontginningsbasis. Bunschoten is daardoor van het begin af typisch een stad van stadsboeren geweest, waarin handel en verkeer maar een bescheiden plaats hadden.

Binnen de ring van de (voormalige) verdedigingswerken bevonden zich heel lang naast de Dorpsstraat met aanliggende bebouwing nog de open agrarische gronden. In deze zogenaamde Stadsweiden is in de middeleeuwen een patroon van kleine wallen met paden aangelegd.

Tot 1900 hebben zich in Bunschoten bijna geen stedenbouwkundige wijzigingen voorgedaan. Het aantal boerderijen en huizen bedroeg in deze tijd nauwelijks 100 op een bevolking van 500 mensen. De opleving na de landbouwcrisis aan het einde van de 19e eeuw heeft echter een grote bouwactiviteit tot gevolg gehad.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.

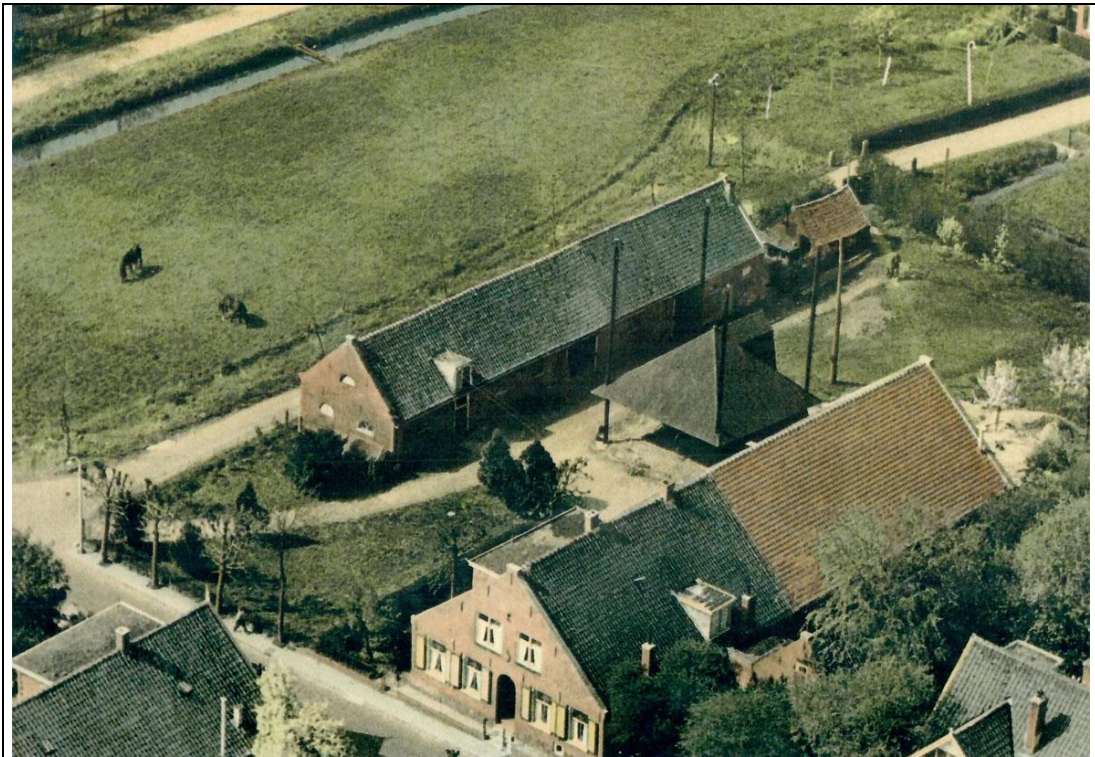


Het bebouwingslint van de Dorpsstraat kenmerkt zich door een verkaveling loodrecht op de weg. Deze verkaveling is in de middeleeuwen ontstaan. De bebouwing in het lint is zeer gevarieerd. De van oorsprong aanwezige boerenbebouwing is nog steeds beeldbepalend. Op de percelen neemt de bebouwingsdichtheid af in de richting van de Stadsweiden. Hierdoor ontstaat een goede geleiding van het dichte bebouwingslint naar de open Stadsweiden. Door de erfbeplanting is de achterzijde van het bebouwingslint groen. Op een aantal achtererven staan (oude) opstallen, die vaak een agrarische oorsprong hebben. Tussen de bebouwing is een aantal open plekken aanwezig, waardoor er hier en daar nog een visuele relatie is vanaf de Dorpsstraat met de daarachter gelegen Stadsweiden. Op sommige plekken is vanaf de Dorpsstraat zelfs het agrarische buitengebied zichtbaar. Dit is kenmerkend en geeft het gebied een bijzondere uitstraling.

Op het perceel op de hoek van de Dorpsstraat en de Burgwal was in ieder geval rond 1850 al een boerderij aanwezig. Op de topografische kaart van 1872 is die boerderij, die direct aan de

Dorpsstraat is gesitueerd, en een tweetal opstallen langs de Burgwal zichtbaar. In het begin van de 20e eeuw is de eerste bebouwing schuin tegenover het perceel aan de overzijde van de Burgwal te zien. Op de kaart uit 1962 zijn die twee opstallen vervangen door één langere opstal. Opvallend is dat die opstal op de kaart uit 1973 nog aanwezig is, terwijl de boerderij dan al niet meer op de kaart staat.

Afbeelding 5: Foto voormalige boerderij met lange schuur langs Burgwal.



De boerderij was georiënteerd op de Dorpsstraat. Langs de Burgwal stond destijds een lange schuur die in een later stadium is gesloopt. Het huidige kantoorpand is in 1978 (bron: BAG-viewer) gebouwd en staat op een terp. Onder het pand dat bestaat uit één bouwlaag met een kap is een halfverdiepte kelder aanwezig. Voor het pand is een parkeerplaats aanwezig. Het perceel is verder ingericht als siertuin.

Langs de overzijde van de Burgwal staan als laanbeplanting bomen, waarvan de kroonprojectie gedeeltelijk boven het perceel ligt. Langs de Dorpsstraat staat ook een drietal bomen.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Algemeen

Het bestaande kantoorpand zal worden gesloopt en de terpachtige verhoging zal worden verwijderd. In plaats daarvan (inclusief het niet benutte bouwrecht voor één vrijstaande woning) zullen vier woningen worden gebouwd.

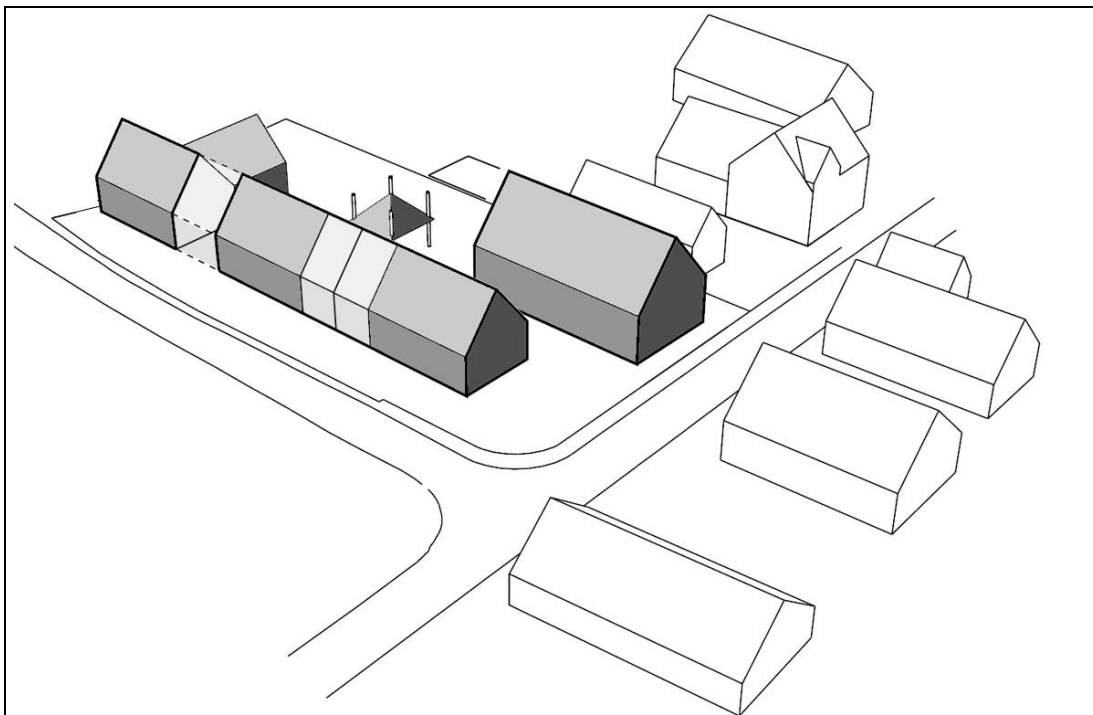
Afbeelding 6: Toekomstige situatie (indicatief).



Het stedenbouwkundig plan voor die woningen refereert aan het agrarisch boerenerf dat op deze locatie aanwezig was. Daarbij zal de bestaande diepte van het perceel worden gehandhaafd, zodat de rechtlijnige structuur van het dorpslint met de duidelijke rechte begrenzing tussen het dorpslint en de Stadsweide in stand blijft. Globaal gesproken op de plaats waar de voormalige boerderij heeft gestaan, zal de 'hoofdwoning' op het perceel worden gesitueerd. Dit wordt een langgerekte woning haaks op de Dorpsstraat die bestaat uit één bouwlaag met een dwarskap.

De andere drie woningen krijgen eveneens één bouwlaag met een langskap langs de Burgwal. Het is daarbij van belang dat die drie woningen zoveel als mogelijk visueel gezien één langgerekt volume krijgen naar analogie van de boerenschuur die hier heeft gestaan. Dit kan worden bereikt door die woningen in één rooilijn te bouwen en de goot- en bouwhoogte en de hellingshoek van de kap op elkaar af te stemmen. Tussen de eerste twee woningen zal de kapconstructie doorlopen, zodat het mogelijk is het parkeren inpandig in de hoofdbouwmassa op te lossen. Op het achtererf zal als bijgebouw bij de middelste van die drie woningen, een bijgebouw in de vorm van een hooiberg worden gebouwd.

Afbeelding 7: Isometrie (indicatief).



De rooilijnen liggen daarbij dicht op de wegen, met dien verstande dat wel rekening wordt gehouden met het behoud van de bestaande bomen en het zoveel mogelijk vrijhouden van verharding van de kroonprojectie van die bomen. Op erfscheiding aan de zijde van beide wegen zal een lage haag worden aangeplant. Hierdoor wordt het groene karakter van zowel de Dorpsstraat als van de Burgwal behouden. De overige erfafscheidingen krijgen eveneens een groen karakter en bestaan uit gebiedseigen beplanting in combinatie met informele hekwerken die het agrarische karakter versterken. Een boomgaard met hoogstam fruitbomen, bij voorkeur oudhollandse rassen, achter de laatste woning aan de Burgwal zorgt voor een groene inpassing van het perceel gezien vanaf de Stadsweide.

Elke woning heeft zijn eigen ruimtelijke context en woonkwaliteit, namelijk:

- landelijk wonen in de Dorpsstraat; voorhuis met (voortuin);
- wonen aan de Stadweide; met de beschutting van het erf;
- wonen aan de Burgwal, met uitzicht op Dorpsstraat;
- wonen aan de Burgwal, met uitzicht op de Stadsweide.

Door de planontwikkeling zal de huidige inrit, die diagonaal op de kruising van de Dorpsstraat en de Burgwal is gesitueerd, verdwijnen. De woningen krijgen elk een eigen ontsluiting die qua sfeer en materiaalgebruik past bij het karakter van de woning, bijvoorbeeld een grindpad langs het voorhuis van de boerderij, een verhard (klinker)pad naar het achterhuis en een subtiel karrespoor naar de schuur.

2.2.2. Verkeer en parkeren

Voor de Dorpsstraat geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat vrijstaande woningen middeldure koopappartementen danwel dure huurappartementen in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom 7,8 tot 8,6 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 4 woningen 34,4 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 3,4 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per 17 minuten. De Dorpsstraat en de toeleidende wegen naar de Dorpsstraat kunnen die toename zonder meer verwerken.

Per saldo is de verkeerstoename echter lager. Op het perceel Burgwal 1 mag in de huidige situatie immers een kantoor worden gevestigd. Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan heeft een oppervlak van 639 m². Binnen de toegelaten bouwhoogte kunnen 2,5 verdiepingen worden gerealiseerd. Voor een kantoor zonder baliefunctie¹ geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 6,3 tot 8,1 autobewegingen per 100 m² bvo. Wanneer ook hiervoor uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 129,3 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. De feitelijke verkeersaantrekkende werking is overigens lager. Door de planontwikkeling neemt de verkeersintensiteit echter wel af.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen hanteert de gemeente Bunschoten de Beleidsregel Parkeren die op 1 februari 2014 in werking is getreden. Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'. Voor de 4 vrijstaande woningen is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Derhalve zijn 8,4 parkeerplaatsen noodzakelijk. Alle woningen krijgen 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Aan de Dorpsstraat of aan de Burgwal zal nog één extra (openbare) parkeerplaats worden aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan bovenstaande parkeereis.

2.2.3. Groen

In de huidige situatie heeft het perceel een groen karakter doordat de tuin is ingericht als siertuin met aan de Dorpsstraat nabij de erfgrans enkele grote lindebomen. Aan de overzijde van de Burgwal staan grote platanen die een kroonprojectie hebben tot over de erfgrans van het perceel. Verder staat er nog een kerspruim op het perceel. De initiatiefnemer heeft een bomen-effectanalyse² laten uitvoeren om te onderzoeken of de bestaande bomen levensvatbaar zijn en tijdens de bouw van de nieuwe woningen en in de periode daarna kunnen worden behouden.

¹ Het huidige kantoor heeft wel een baliefunctie. Dit leidt tot een hogere verkeersaantrekkende werking. Gelet op de bezoekersaantallen schetsen de verkeersbewegingen van kantoren zonder baliefunctie een beeld dat beter bij de daadwerkelijke situatie past. Daarom is voor de vergelijking tussen de bestaande en de toekomstige situatie van de lagere verkeersaantrekkende werking zoals die voorkomt bij kantoren zonder baliefunctie.

² Botani, Rapportage Bomen Effect Analyse Locatie: Burgwal 1 3752 XA Bunschoten, BEA20220627HB Versie C1-27-06-2022, Ermelo, 27 juni 2022

De groeiplaatsen van de lindebomen moeten onder- en bovengronds beschermd worden tegen mechanische schade door graaf- en bouwactiviteiten. Wortels die scheuren of afbreken moeten netjes afgezaagd te worden onder toezicht van een boomdeskundige. Binnen de kroonprojectie mogen geen activiteiten plaatsvinden tenzij een boomdeskundige daar toestemming voor geeft. Ook opslag van bouwmaterialen en directieketen horen niet onder de kroonprojectie gesteld te worden. Bij het eventueel rooien van de overige beplanting dient rekening gehouden te worden met het wortelstelsel van de lindebomen zodat geen nadelige schade kan ontstaan.

De groeiplaatsen van de platanen kunnen ondergronds beperkt worden door de aanwezige verharding. Bovengronds kunnen takken beschadigd raken door de bouwactiviteiten. Dit moet zoveel mogelijk beperkt worden. De eigenaar van de bomen kan gevraagd worden om afhanginge takken richting planlocatie, onderdeel van de grotere gesteltakken, gesnoeid kunnen worden. Platanen kunnen goed snoei verdragen en snoeien is beter dan dat takken door bouwactiviteiten afscheuren. Het snoeien kan uitgevoerd worden door een boomdeskundige. Ook voor de platanen geldt dat bouwmaterialen en -machines niet binnen de kroonprojectie gesteld mogen worden. Indien dit niet te voorkomen is, is het aan te raden om de stammen van de platanen te beschermen (onderdeel van een boombeschermingsplan).

De kerspruim is aftakelend en heeft voor het nieuwe plan geen waarde.

Conclusie

Het ontwerp voor het plangebied kan onder bovenstaande voorwaarden verder uitgewerkt worden. Indien de bouw uitgevoerd wordt overeenkomstig het huidige planvoornemen, kunnen alle bomen gehandhaafd worden (op de kerspruim na). Onder de voorwaarden zoals hierboven beschreven is, kunnen de bomen nog vele tientallen jaren mee gaan.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Een van de 21 nationale belangen is het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang. De kernkwaliteiten van stad en land dienen te worden gewaarborgd. Door de planontwikkeling worden het groene karakter van het agrarische dorpslint en het groene karakter van de achtererven hersteld. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en de cultuurhistorische waarde beter waarneembaar. Vanuit de vier prioriteiten is de transformatie van een kantoorlocatie naar woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied voor het overige niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen (en dus ook partiële herzieningen) aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden.

De uitwerking is in 7 thema's gevat:

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

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Bunschoten behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van een appartementengebouw. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimte vraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De transformatie van een kantoorlocatie naar woningbouw binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022³ in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Bunschoten behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De transformatie van een kantoorlocatie naar woningbouw met vier vrijstaande woningen past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot de bouw van de woningen. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan.

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 gaat in op de vraagstukken 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.

Geconstateerd wordt dat er op het gebied van erfgoed sprake is van intensivering en verbreding. Naast het gemeentelijk monumentenbeleid zorgt ook de nieuwe wetgeving en beleid op het gebied van archeologie en ruimtelijke ordening voor een verankering en borging van de

³ Inmiddels 1 januari 2024.

cultuurhistorie in de ruimtelijke leefomgeving. De gemeente streeft ernaar om cultuurhistorische waarden in de openbare ruimte te beschermen. Door de sloop van het kantoorpand, het slechten van de terp en het herstel van het groene karakter van het agrarische dorpslint en van de achtererven, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en de cultuurhistorische waarde beter waarneembaar.

Ten aanzien van het aspect 'bevolking en wonen' zet het gemeentebestuur in op het Verdraagde plus-scenario. Volgens dit scenario zouden tot 2015 aan de woningvoorraad circa 2.800 woningen toegevoegd moeten worden. Het vervangen van een kantoorpand door vier woningen levert een bijdrage aan de realisatie van woningen.

3.3.2. Welstandsnota 2012

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 gebieds- en algemene criteria.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Kern Bunschoten'. Het historische deel van de kern van Bunschoten bestaat uit een grote dichtheid aan voormalige stadsboerderijen aan het lint Dorpsstraat, waarvan de meeste zijn omgebouwd tot woonhuis. Daarnaast vormen enkele kerken markante punten. Het lint bevindt zich op een lichte verhoging, die als een centrale as door de historische Middeleeuwse plattegrond loopt.

De hoofdbebouwing aan de Dorpsstraat staat in een iets verspringende rooilijn. De oorspronkelijke rooilijn was een rechte lijn, maar in de loop van de jaren zijn enkele hoofdgebouwen achter de rooilijn geplaatst waardoor deze is veranderd. De oorspronkelijke rooilijn is nog wel duidelijk waarneembaar.

Alle bebouwing is met de voorgevel gericht op de straat. Aanbouwen en bijgebouwen zijn vrijwel allemaal aan de achterzijde gelegen. Met kavels van verschillende grootte en dicht op elkaar geplaatst, is er enige ruimte tussen de gebouwen. Dit zorgt voor de mogelijkheid om tussen de gebouwen door naar de open gebieden achter het lint te kijken.

De karakteristieke agrarische bebouwing aan de Dorpsstraat heeft meestal het woonhuis aan de straat met daarachter de schuur met kleine bijgebouwen en soms een hooiberg. Voortuinen zijn aan de Dorpsstraat niet of nauwelijks te vinden, maar wel veel volgroeide bomen. Inmiddels zijn er achter het lint op een kavel nieuwe woningen gerealiseerd, waardoor de bebouwingsintensiteit toegenomen is.

Door de grote verschillen in bebouwing is er ook geen eenduidigheid in kleur- en materiaalgebruik. Bovendien zijn veel panden vernieuwd en/of verbouwd. Karakteristieke oude bebouwing staat hier naast moderne invullingen.

Het lint is deels historisch, waardoor er daar vooral oorspronkelijke kleuren voorkomen, zoals donkergroen, wit en crème. Het materiaal dat voor de wanden is gebruikt, is overwegend baksteen van een donkere kleur.

De vroegere agrarische bebouwing is in sommige gevallen rijk versierd. De zadeldaken hebben een afwerking aan de topgevel met vlechtingen of met een fraaie daklijst. Ook enkele dakkapellen zijn fraai afgewerkt.

De Dorpsstraat maakt deel uit van de historische ontginningsas die ook de verbindingas vormt tussen de kernen Spakenburg en Bunschoten. Extra aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit van de straten die deel uitmaken van deze as. Ze hebben elk hun specifieke kenmerken qua massa-opbouw en architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de bestaande karakteristieke bebouwing als uitgangspunt. In de historische kern Bunschoten wordt de as gekenmerkt door de vele langhuisboerderijen en enkele bijzondere elementen zoals de NH kerk en het oude gemeentehuis.

Welstandscriteria

- **Algemeen**
 - de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.
- **Plaatsing**
 - de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte;
 - de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
 - de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd;
 - bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- **Massa en vorm bebouwing**
 - de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar;
 - bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt;
 - de specifieke langgerekte massavorm van de boerderijen langs de Dorpsstraat behouden.
- **Detaillering, kleur- en materiaalgebruik**
 - bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
 - bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande;
 - als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
 - het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de omgeving.

- Historische (voormalige) boerderijen en woningen
 - zie Bijlage III : Lijst met waardevolle objecten
 - voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria 'langhuisboerderij'.

De welstandsnota zal als inspiratiekader worden gebruikt voor de nadere uitwerking van de bouwplannen voor de te realiseren woningen.

4. Nader onderzoek

4.1. 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. Derhalve is een verkennend bodem- en asbest in grond onderzoek⁴ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging (onverdachte locatie). Geconcludeerd wordt dat deze hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond.

Op basis van het aantreffen van heterogene bijmengingen tijdens het verkennend bodemonderzoek is besloten tot het uitvoeren van een verkennend asbest in grondonderzoek. De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek houdt stand. In één mengmonster is asbest aangetoond. Het asbestgehalte overschrijdt de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek (50 mg/kg d.s.) niet.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Dorpsstraat, de Burgwal en de omliggende wegen behoren tot een 30 kilometer/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Flora- en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). 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 Wet natuurbescherming is opgedeeld

⁴ P.J. Milieu BV, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Poort van Bunschoten Burgwal 1 Bunschoten, 21059201A, Nijkerk, 7 oktober 2021

in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten 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' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te beoordelen of aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan is een quickscan⁵ uitgevoerd.

4.3.1. Gebiedsbescherming

De locatie ligt op ongeveer 2 kilometer van het Natura 2000-gebied Arkemheen. Externe effecten van de werkzaamheden, zoals geluid, licht en trilling op de omliggende Natura 2000-gebieden kunnen gezien de afstand, de tussenliggende elementen en de beperkte ontwikkelingen worden uitgesloten.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering was een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling heeft daardoor geconstateerd dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Voor de aanlegfase is daarom een berekening⁶ gemaakt, waarbij overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) is uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO_x per woning. Ook voor de gebruiksfase is een berekening⁷ gemaakt. De woningen worden conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NO_x-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen. Uitgangspunt voor de berekening is een verkeersproductie van 8,6 mvt/etm/woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 34,4 mvt/etm. Daarbij is ervan uitgegaan dat het verkeer over de Veenestraat rijdt en bij de Sint Nicolaasweg/Nijkerkerweg opgaat in het normale verkeersbeeld. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de norm van 0,00 mol/ha/jaar in de aanleg- en in de gebruiksfase niet wordt overschreden. Er is derhalve geen sprake van een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,3 kilometer. Door de geplande werkzaamheden zal geen NNN-gebied verloren

⁵ LANECO adviesbureau voor landschap en ecologie, Quick scan flora en fauna Burgwal 1 te Bunschoten, 06.21.27, Ede, 31 mei 2022

⁶ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Burgwal 1 Berekening aanlegfase, Aeriussenmerk RkmiJhQM8BJ, Amersfoort, 2 februari 2023

⁷ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., „ Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Burgwal 1 Berekening gebruiksfase, RUWGPbN8rH35 , Amersfoort, 2 februari 2023

gaan. Effecten op het NNN-gebied door externe invloeden van de werkzaamheden zoals wateronttrekking, geluid, licht en trillingen, kunnen gezien de afstand en de tussenliggende elementen, zoals woningen en wegen, worden uitgesloten.

4.3.2. Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat voor een aantal mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomende nationaal beschermde soorten zoals egel, spitsmuizen en muizen een provinciale vrijstelling geldt voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Binnen het plangebied kunnen een aantal nationaal en Europees beschermde soorten voorkomen, waarvoor voor aantasting van rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van de individuele diersoorten zijn de volgende soorten niet uit te sluiten binnen het plangebied:

- huismus en gierzwaluw: Onder een aantal dakpannen zijn openingen aanwezig die gebruikt kunnen worden als nestplaats voor beide soorten. Door de werkzaamheden zullen deze potentiële verblijfplaatsen verdwijnen. Bij verwijdering van het aanwezige groen verdwijnt ook potentieel rust- en foerageergebied;
- gebouwbewonende vleermuizen: Onder een aantal dakpannen, loodflapjes en de daklijst zijn openingen aanwezig die gebruikt kunnen worden als verblijfplaats door gebouwbewonende vleermuizen. Door de geplande werkzaamheden verdwijnen deze potentiële verblijfplaatsen.

Derhalve is nader onderzoek⁸ naar deze soorten worden uitgevoerd. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

- Tijdens het huismussenonderzoek bestaande uit 3 bezoeken tussen 30 mei en 20 juni zijn er helemaal geen huismussen in het plangebied waargenomen. Huismussen zouden in die periode af en aan moeten vliegen om de jongen te voeren. Het is om die reden zeer onwaarschijnlijk dat er huismussen nestelen in het plangebied.
- In dezelfde periode zijn ook 3 bezoeken uitgevoerd om na te gaan of gierzwaluwen gebruik maken van het gebouw. Er zijn in totaal slechts 6 gierzwaluwen waargenomen tijdens de onderzoeken. Deze vlogen echter op tientallen meters hoogte over het plangebied. Er zijn geen laagvliegende gierende gierzwaluwen waargenomen in het plangebied zoals gierzwaluwen dat doen rond hun nestlocaties. Er zijn ook geen in- of uitvliegende dieren waargenomen. Om de bovenstaande redenen wordt ervan uitgegaan dat er geen gierzwaluwen in het gebouw huizen.
- Tussen 30 mei en 18 juni zijn er 3 vleermuisonderzoeken uitgevoerd die gericht zijn op het aantonen van kraamverblijven en zomerverblijven van gebouwbewonende vleermuissoorten. Tijdens de bezoeken viel op dat er veel spinrag aanwezig was rondom de overstekende

⁸ De rapportage van dit onderzoek is ten tijde van de vervaardiging van dit ontwerpbestemmingsplan nog niet afgerond. De conclusies zijn al wel in deze paragraaf verwerkt.

pannen (meest geschikte invliegplekken aan het gebouw). Dit is een aanwijzing dat er waarschijnlijk geen dieren gebruik maken van de overstekende pannen om in of uit te vliegen. Tijdens de bezoeken zijn verschillende gebouwbewonende soorten waargenomen zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, grootoorvleermuis en laatvlieger, maar zijn er geen in of uitvliegende dieren waargenomen en daarmee geen verblijven. Vanaf half augustus werd het onderzoek voortgezet, maar dan gericht op het aantonen van paarverblijven. Deze paarverblijven zijn niet gevonden in het plangebied. Tijdens de bezoeken wel enkele keren de baltsvlucht van een gewone dwergvleermuis gehoord maar deze had geen relatie met het gebouw. Er zijn geen vleermuisverblijven aangetoond in het plangebied. Het plangebied wordt alleen gebruikt als foerageergebied, maar is niet essentieel aangezien de geruime hoeveelheid groen in de directe omgeving.

Uit het onderzoek blijkt dat er voor de overige soorten geen effecten worden verwacht. Uit het oogpunt van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.3.3. Algemene zorgplicht

Voor alle aanwezige soorten geldt volgens de Wet natuurbescherming altijd de zorgplicht (artikel 1.11). De zorgplicht schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor inheemse planten en dieren moeten voorkomen – of ze nu beschermd zijn of niet – en zorgvuldig met onze omgeving om moeten gaan. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

4.4. 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 en kantoren komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. In dit geval is sprake van een toename van 3 woningen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,7 microgram per m³) en fijn stof (16,5 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,3 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

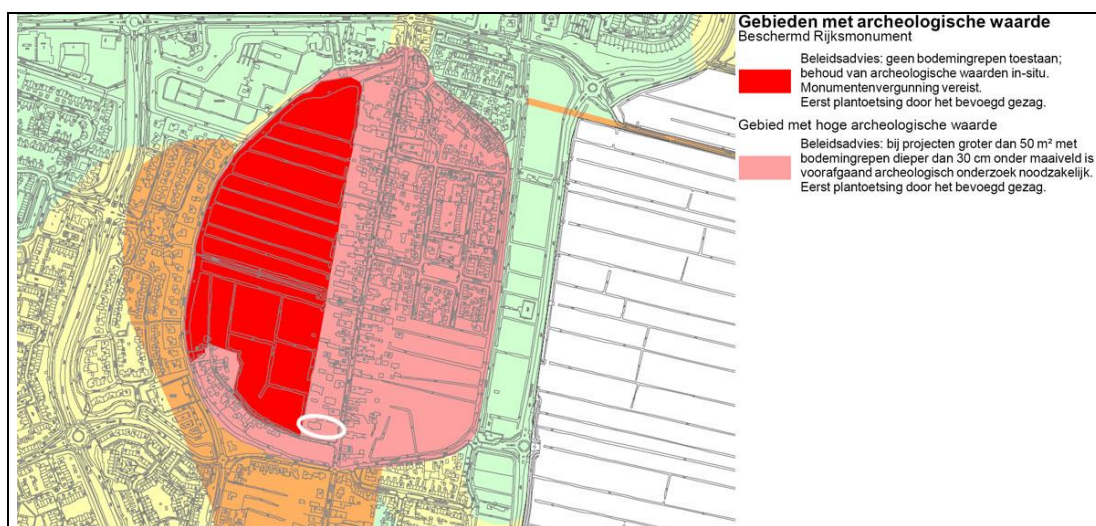
Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen in het plangebied.

4.5. 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".

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden rondom de Dorpsstraat een dubbelbestemming in verband met de archeologische waarde (zie ook paragraaf 1.2).

Afbeelding 8: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



Deze 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 is gekomen. De kaart kan gezien worden als een uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen archeologische (verwachtings)waarden.

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart geldt voor de gronden ter hoogte van Burgwal 1 het beleidsadvies dat projecten groter dan 50 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Gelet op de te verwachten archeologie is in dit geval geen bureauonderzoek en booronderzoek uitgevoerd maar is een Programma van Eisen⁹ voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek vervaardigd om de diepte van de potentiële archeologische lagen vast te stellen.

Dit onderzoek¹⁰ is in de zomer van 2022 uitgevoerd. Bij een eerste analyse van de aangetroffen archeologische resten zijn drie behoudenswaardige vindplaatsen uit de volgende periodes aangetoond:

- Steentijd (Mesolithicum)
- Middeleeuwen
- Nieuwe Tijd

De archeologische resten van alle drie de vindplaatsen dienen nader onderzocht te worden. De sporen en vondsten zijn verspreid over het onderzoeksgebied aangetroffen en vrijwel het hele onderzoeksgebied komt dan ook in aanmerking voor vervolgonderzoek, met uitzondering van de onderkelderde huidige bebouwing en het uiterste westen van het terrein. Een deel van het onderzoeksterrein, parallel aan de Dorpsstraat is in het laatste kwart van de 20ste eeuw gesaneerd. De diepte van de sanering is niet overal hetzelfde, in het noorden lijkt deze minder diep te gaan dan in het zuiden (parallel aan de Dorpsstraat). De sanering heeft daardoor in sommige gevallen het archeologisch bodemarchief aangetast en vergraven, maar in andere gevallen intact gelaten. Het gesaneerde gedeelte van terrein dient daarom wél mee te worden genomen in het vervolgonderzoek.

De archeologische sporen werden zichtbaar in de top van het veen, dan wel de A-horizont (NAP +0,34 meter in het oosten tot -0,57 meter NAP in het westen), óf in het dekzand dat zich hier onder bevindt (-0,06 meter NAP in het oosten tot -0,64 meter NAP in het westen), waarbij de sporen en vondsten uit de Steentijd zich onder het veen dan wel in of net onder de podzolbodem bevinden.

Tijdens het IVO-P zijn op een hoogte van +1,28 meter NAP de restanten van een fundering aangetroffen. De onderkant van de fundering bevindt zich in een kleipakket op een hoogte van +0,78 meter. De fundering toont aan dat op een hoger niveau ook archeologische resten in de ondergrond aanwezig kunnen zijn. Het is echter goed mogelijk dat veel van deze restanten zijn vergraven tijdens de sanering en/of de bouw van de huidige bebouwing. Desondanks dient wel rekening te worden gehouden met het aantreffen van archeologische resten, op een hoger niveau dan het dekzand en/of het veen.

⁹ Centrum voor Archeologie Amersfoort, Archeologisch Programma van Eisen IVO-P Burgwal I Bunschoten, Amersfoort, 21 juli 2021

¹⁰ Centrum voor Archeologie Amersfoort, Archeologisch adviesrapport Burgwal 1 te Bunschoten (IVO-P) volgens KNA 4.1, Zaaknummer 5276254100, Amersfoort, 21 september 2022

Gelet hierop is vooralsnog de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan in de onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan overgenomen. Dit heeft tot gevolg dat eerst vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

4.6. 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 rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de aspecten geluid, geur, gevaar en stof en 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.

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er in directe omgeving van het plangebied geen bedrijven of voorzieningen aanwezig zijn waarvan de richtafstand reikt tot het plangebied. Ook uit het oogpunt van trillingshinder zijn er geen (bedrijfs)activiteiten in de nabije omgeving, die een dusdanige hinder veroorzaken, dat sprake zou zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor woningbouw.

4.7. 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 het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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):**

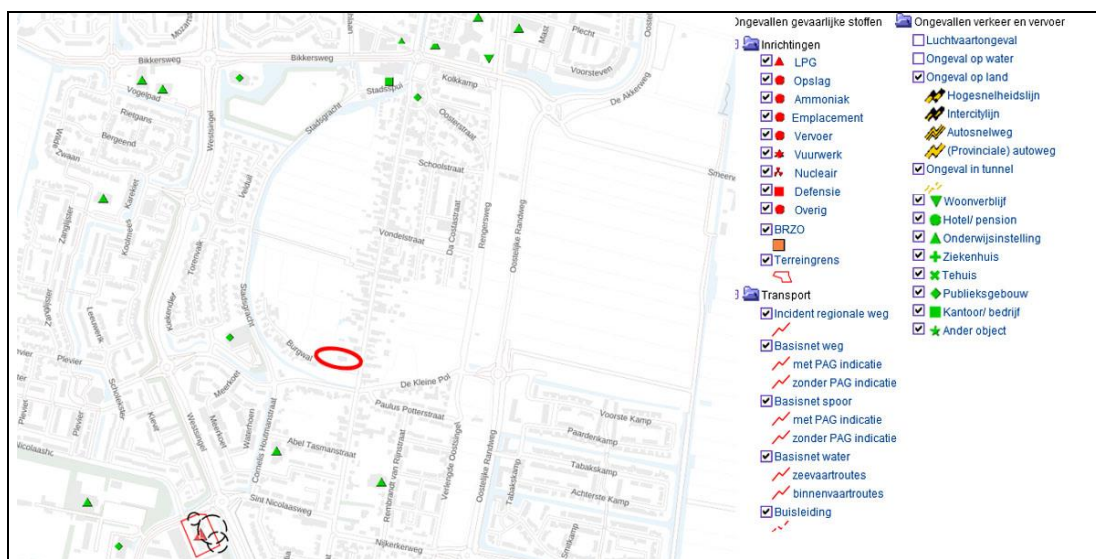
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- **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 weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. 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.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



Om te bepalen of het aspect externe veiligheid van invloed is op de situatie ter plaatse is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich geen routes, leidingen of bedrijven in de directe omgeving van het perceel bevinden, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

4.8. Water

Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Op 1 april 2022 is de digitale watertoets¹¹ doorlopen. Hieruit blijkt dat het plangebied een C-watergang raakt. Indien er werkzaamheden aan deze watergang worden verricht een watervergunning aangevraagd dient te worden.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voor-

¹¹ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Burgwal 1, Apeldoorn, 1 april 2022

komen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 19 april 2022 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Het waterschap heeft daarbij erop gewezen dat voor werkzaamheden aan de watergang aan de westzijde van het plangebied, een vergunningplicht geldt.

5. Juridisch opzet

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De bestemmingen in de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan passen binnen die standaard. Op een aantal punten is de redactie van een aantal begrippen aangepast en een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd ten behoeve van de huisvesting van meer dan vier personen, die geen huishouding vormen naar aanleiding van het Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen

5.2. Partiële herziening

De digitale Partiële herziening bestemmingsplan Centrale As - Burgwal 1 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0313.Centraleas0104-0301) met bijbehorende regels. Deze partiële herziening is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0313-31-P01. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan.

De verbeelding is ten opzichte van de vigerende regeling aangepast. Daarbij hebben de gronden de bestemmingen "Wonen-Vrijstaand" en "Tuin" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Cultuurhistorie".

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder de Partiële herziening bestemmingsplan Centrale As wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald. Gelet op de regeling in de Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen (zie paragraaf 1.2.2) is hierop een uitzondering gemaakt voor artikel 34, lid 34.4.

Om binnen de stedenbouwkundige context van het voormalige boerenerf te blijven en gelet op de ligging aan de Stadsweide is in artikel 3 voor bijbehorende bouwwerken in de bestemming "Wonen - Vrijstaand" een afwijkende regeling opgenomen. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen worden gerealiseerd. In een aantal gevallen mogen bijgebouwen wel hoger worden dan de standaard goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter. Die uitzondering geldt voor bijbehorende bouwwerken langs de Burgwal. Langs de Burgwal mogen de bijgebouwen tussen de hoofdgebouwen even hoog worden als het hoofdgebouw op voorwaarde dat de dakhelling van het bijgebouw identiek is aan die van het hoofdgebouw. Ook voor het bijgebouw in de vorm van een hooiberg staat een aparte aanduiding op de verbeelding en is een grotere bouwhoogte toegestaan dan voor andere bijbehorende bouwwerken.

Op het perceel dat het dichtst tegen de Stadsweide aan ligt, is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' op de gronden die direct grenzen aan die Stadsweide aangegeven. Die aanduiding bepaalt dat deze gronden niet worden aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daardoor is op gronden met deze bestemming geen vergunningvrije bebouwing toegestaan. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: "Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen." In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt om een groene geleidelijke overgang tussen het woonperceel en de Stadsweide te realiseren/

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 6). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan.

In artikel 5 zijn de algemene afwijkingsregels uit het bestemmingsplan Centrale As aangevuld met de afwijkingsregel voor de huisvesting van meer dan vier personen die is overgenomen uit het Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen (zie paragraaf 1.2.2).

De citeertitel staat tenslotte in artikel 7.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particulier. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan 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 het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro jº artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Met het besluit van 27 mei 2010 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan dat hoort bij de wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a Wro, of bij een projectbesluit (de juridische voorganger van de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan) gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er geen sprake van gemeentelijke kosten en betreft het dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van de partiële herziening van het bestemmingsplan zal het college dan ook besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

Ook zal er een planschade-overeenkomst worden opgesteld en ondertekend. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met een aantal instanties. Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid 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. In het kader van het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat zij geen aanleiding heeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Andere instanties hebben niet gereageerd.

In het kader van de participatie heeft initiatiefnemer omwonenden per brief geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Naar aanleiding hiervan is in overleg met de burens een correctie van de kavelgrens in gang gezet, zodat deze overeenkomt met de feitelijke situatie. Met andere omwonenden is daarna persoonlijk contact geweest of zijn vragen beantwoord per e-mail. Deze vragen hadden betrekking op parkeren, de positie van de raampartijen en de eventuele gevol-

gen van het heien. Over het parkeren is antwoord gegeven met de gegevens zoals deze in het concept ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Rondom de positie van de raampartijen is vermeld dat dit onderdeel zal zijn van het nadere ontwerp en daarmee de daaruit volgende omgevingsvergunningsaanvraag. Ook de wijze waarop de woningen worden gefundeerd is een uitvoeringsaspect, dat pas in een later stadium aan de orde is.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 20 oktober 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Tijdens die periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer is het bouwblok langs de Burgwal 2 meter naar achteren opgeschoven, zodat een meer ruimte ontstaat tot de bomenrij aan de overzijde van de Burgwal en er een betere parkeeroplossing op eigen erf kan worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 februari 2023 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende die termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De verbeelding is, alhoewel er geen zienswijzen zijn ingediend, ambtshalve gewijzigd. Deze wijziging komt voort uit het behoud van een op de 'Cultuurhistorische beleidskaart' behorende bij het bestemmingsplan Centrale as, aangegeven (waardevolle) bomenrij langs de Dorpsstraat. Door het haaks op de Dorpsstraat staande, meest noordelijke, bouwvlak 1 meter naar achteren te verschuiven vergroot dit de kans op behoud van een boom uit deze structuur. Dit voorstel is met de initiatiefnemers besproken en door hen akkoord bevonden.