

Toelichting

Bestemmingsplan Molenstraat Bunschoten

NL.IMRO.0313.Centraleas-0105-0301

Vastgesteld

Toelichting

Bestemmingsplan Molenstraat Bunschoten

NL.IMRO.0313.Centraleas-0105-0301

Gemeente: Bunschoten
Status: Vastgesteld
Datum: 12 juli 2023
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 22100231
Opdrachtgever: De Bunte Vastgoed B.V.



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Vigerende planologische regeling	3
2. PLANBESCHRIJVING	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	4
3. BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4.1 Bodem	11
4.2 Geluid	11
4.3 Ecologie	12
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.6 Bedrijven en milieuhinder	14
4.7 Externe veiligheid	16
4.8 Water	17
4.9 Verkeer en parkeren	19
4.10 Aanmeldnotitie m.e.r.	20
5. UITVOERBAARHEID	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6. JURIDISCHE OPZET	23
6.1 Inleiding	23
6.2 Opzet van de regels	23
6.3 Verantwoording van de regels	24
6.4 Bestemmingsregels	25
BIJLAGEN	
1 Bodemonderzoek	
2 Quicksan flora en fauna	
3 Onderzoek stikstofdepositie	
4 Waterhuishouding	
5 Digitale watertoets	



1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer De Bunte Vastgoed B.V. heeft het voornemen de locatie aan de Molenstraat 42/IJsbaan in Bunschoten-Spakenburg te ontwikkelen. Het initiatief voorziet in de realisatie van vijf woningen met bijhorende voorzieningen. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd. Aan de rand van het plangebied bevinden zich twee verouderde schuren.

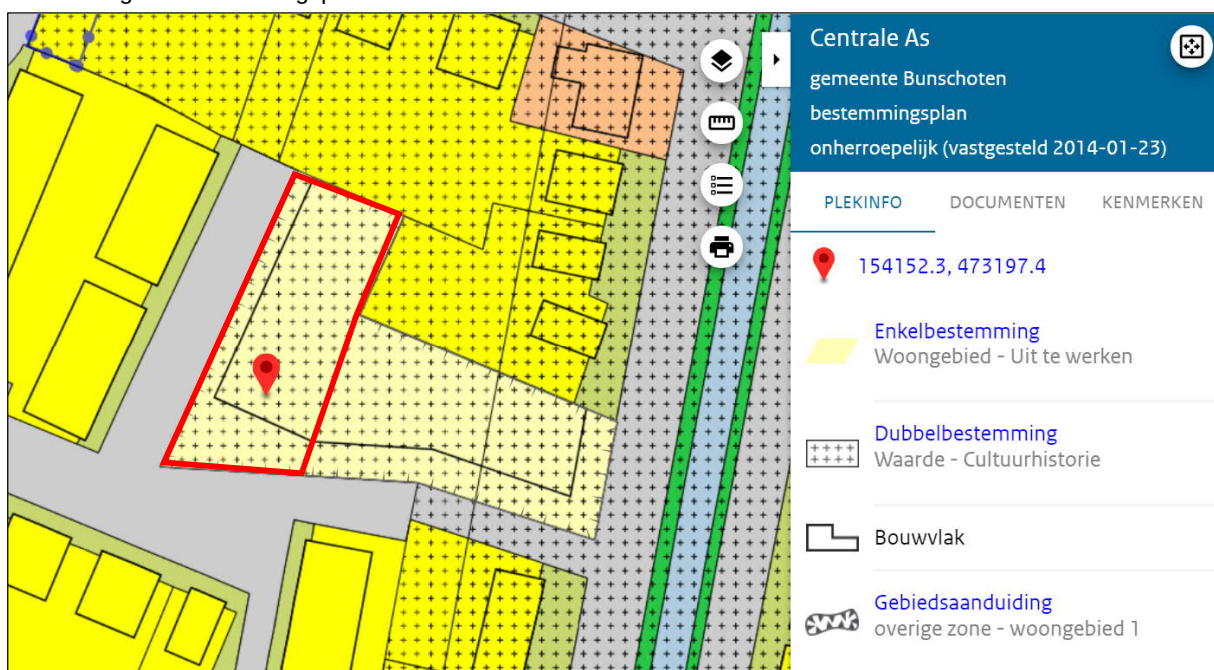
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrale As'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Woongebied – Uit te werken". Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn initiatieven toegestaan welke aansluiten op de bestemmingen. De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Voornaamste reden hiervan is een bouwvlakoverschrijding. Voor de ontwikkeling is om die reden een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Vigerende planologische regeling

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrale As'. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Woongebied – Uit te werken' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Hiernaast is er een bouwvlak gelegen op het overgrote deel van het plangebied, en is de functieaanduiding 'overige zone – woongebied 1' aanwezig.

Het doel van dit bestemmingsplan is het toevoegen een definitieve woonbestemming met de toevoeging van bijbehorende maatvoeringen passend bij de ontwikkeling.

Afbeelding 1: Bestemmingsplan 'Centrale As'





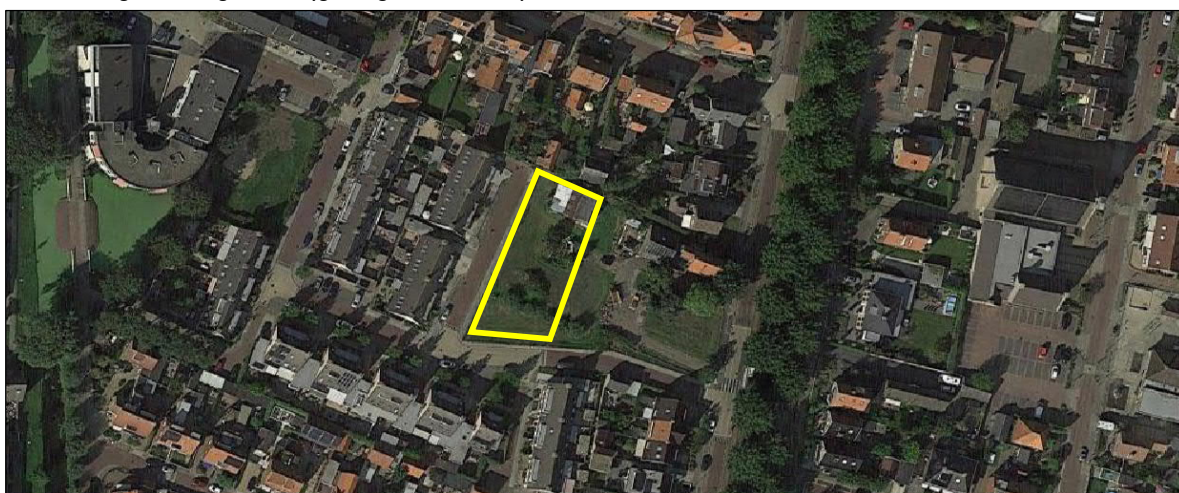
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat 42 in Bunschoten-Spakenburg in de gemeente Bunschoten. Het plangebied ligt ten oosten van de IJsbahn en ten noorden van de Ongerweges. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd met uitzondering van twee schuren aan de noordzijde.

Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Bunschoten, sectie K, 4211. De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 2.

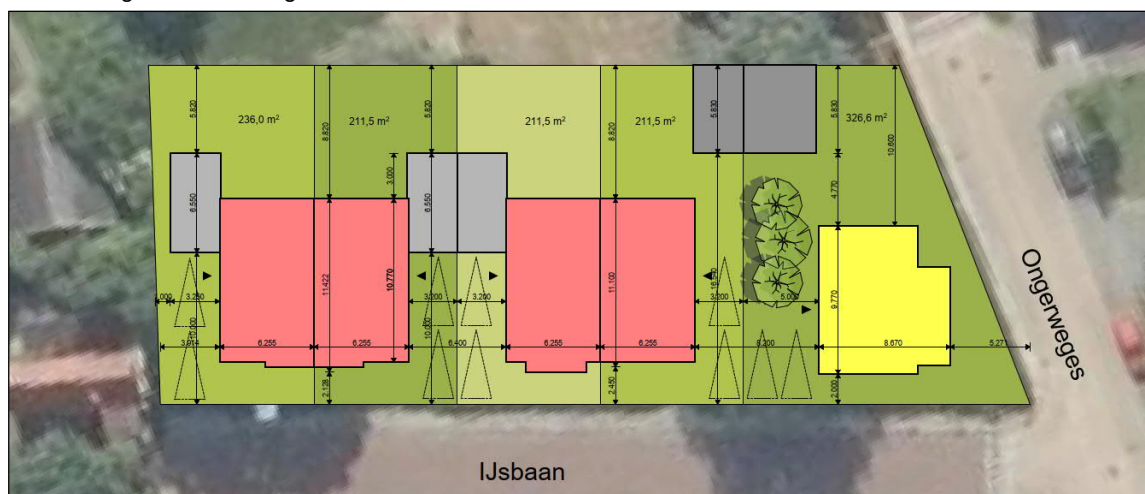
Afbeelding 2: Plangebied (geel gemarkeerd)



2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is de nieuwbouw van vijf woningen gepland zoals te zien in de volgende afbeelding. Naast de woningen worden garages en bijbehorende opritten gerealiseerd. De maximale goot- en nokhoogte zijn in overeenstemming met de uitwerkingsregels.

Afbeelding 3: Toekomstige situatie





Afbeelding 5: Toekomstige situatie





3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid. De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2020) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro, zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gedachtegoed van het Rijk is om met dit instrument zorgvuldig ruimtegebruik te simuleren.

Toetsing

Een laddertoets hoeft niet te worden uitgevoerd. De realisatie van vijf woningen is geen stedelijke ontwikkeling volgens de definitie van het Bro en jurisprudentie. De beoordeling of de locatie wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet nodig.



3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de visie staan verschillende beleidsthema's welke de ambities van de provincie weergeven. Per beleidsthema worden keuzes gemaakt voor de toekomst. Op de onderstaande afbeelding zijn de zeven beleidsthema's van de provincie te zien. Samen zorgen de zeven thema's voor een gezonde en veilige leefomgeving.

Afbeelding 6: Beleidsthema's Omgevingsvisie Provincie Utrecht



Voor het onderhavige plan zijn alle beleidsthema's tot zekere hoogte relevant. Per beleidsthema wordt de beschrijving van de provincie weergegeven:

Stad en land gezond:

- “2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee.
- 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidsbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
- 2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.
- 2040: wij streven er naar de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder.”

Klimaatbestendig en waterrobuust:

- “2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.
- 2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.



- 2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk benut.
- 2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
- 2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
- 2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen)”

Duurzame energie:

- “2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO2-neutraal.
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie.”

Vitale steden en dorpen:

- “2050: Het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.
- 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- 2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
- 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.
- 2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen.”

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

- “2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.
- 2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar.”

Levend landschap, erfgoed en cultuur:

- “2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.”



Toekomstbestendige natuur en landbouw:

- “2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.
- 2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna, en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.
- 2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.
- 2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.
- 2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.
- 2028: alle nieuwe natuur die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.”

Toetsing

De realisatie van de vijf woningen vindt raakvlakken met ieder beleidsthema. Zo wordt bij het plan onder andere gestreefd naar een gezond en veilig leefmilieu, wordt er duurzaam gebouwd met gasvrije woningen, wordt woningaanbod gecreëerd en wordt gebouwd in een bereikbare en verkeersveilige omgeving. Het initiatief past binnen de uitgangspunten Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening is opgesteld, omdat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld en de provincie alvast aan de slag wil met de uitvoering van het beleid in de Omgevingsvisie. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de verordening direct werkende regels. Belangrijke onderwerpen met een provinciaal belang zijn:

- 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

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en legt de focus op het creëren van nieuw woonaanbod wat de vitaliteit van Bunschoten ten goede komt. Ook zal het initiatief duurzaam ontwikkeld worden zonder gasaansluiting. Gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief past binnen de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.



3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Bunschoten 2025

Op 11 juli 2013 is de 'Toekomstvisie Bunschoten 2025' vastgesteld door de gemeenteraad van Bunschoten. Het gemeentebestuur heeft de toekomstvisie opgesteld om de strategische positie en de weg vooruit van de gemeente te bepalen. De visie focust zich op verschillende onderwerpen binnen de gemeente, op fysiek, sociaal en economisch gebied.

Gelet op de te verwachten toename van het aantal huishoudens moet rekening worden gehouden met een toenemende vraag naar woningen. Het beoogde plan voorziet in aanbod voor de woonkwestie.

Toetsing

Het beoogde wooninitiatief sluit aan bij de woningvraag beschreven in de Toekomstvisie Bunschoten 2025.

Woonvisie 2020-2025

De Woonvisie 2020-2025 is een herziening van de woonvisie 2016-2021, deze was toe aan verandering naar aanleiding van de ontwikkelingen in de woningmarkt. Het doel van de visie is het voor iedereen mogelijk maken van goed wonen in Bunschoten en om de woonwensen en woningbehoeften van de inwoners mogelijk te maken. Hierbij wordt het beleid niet strict geformuleerd en wordt er ruimte geboden voor de creativiteit van de inwoners.

Er is besloten om te toetsen aan de Woonvisie en of de plannen voldoen aan goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt gekeken of er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de omgeving en of er genoeg parkeergelegenheid aanwezig is. In de actuele woonvisie wordt uitgegaan van het realiseren van 335 koopwoningen. Daarbij gaat het met name om starter- en gezinswoningen.

Toetsing

Het beoogde initiatief voorziet in vijf gezinswoningen binnen Bunschoten-Spakenburg. Hierbij is rekening gehouden met de inpassing van het plan in de omgeving en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid .



4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend onderzoek uitgevoerd welke deel uitmaakt van de bijlage van dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek volgt dat in de bovengrond een verhoogd gehalte aan lood is aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot ander onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele (water)bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzones van wegen en industrieterreinen. Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Het plangebied valt uitsluitend in de zone van 30 km/u wegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer niet benodigd.



Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd dat als bijlage van deze toelichting onderdeel uitmaakt van het plan. Het volgende kan worden geconcludeerd uit dit onderzoek:

Beschermde natuurgebieden

De voorgenomen plannen leiden – los van het aspect stikstofdepositie – niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden en/of Natuurnetwerk Nederland / Groene contour.

Voor stikstofdepositie geldt dat door de beperkte afstand van het plangebied tot het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied “Rijntakken”, negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn. Derhalve is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd welke deel uitmaakt van de bijlagen. Uit de AERIUS-berekening volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Beschermde flora en fauna

Uit het onderzoek blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet wetsovertredend kunnen zijn t.a.v. beschermde soorten. Voor alle soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht.

In algemene zin moet wel de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven. Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.



4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Niet In Betekende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Binnen het plangebied worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Met vijf woningen valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

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.

Onderzoek

Het plangebied bevat op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. De sloop van de aanwezige schuren is afgestemd met de welstandscommissie en vormt na aanpassing van het bouwplan geen belemmering meer. Het plangebied is niet als archeologisch waardevol aangemerkt.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie- en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



4.6 Bedrijven en milieuhinder

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen (milieugevoelig) een passende locatie in nabijheid van bedrijven (milieubelastend) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden.

Onderzoek

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamde ‘rustige woonwijk’. Dit vanwege het feit dat het plangebied binnen de bebouwde kom is gelegen, en omdat de omgeving voornamelijk bestemd is als ‘Wonen’.

Tabel 1: Richtafstanden VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009

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



Inwaartse zonering

De milieubelastende functies in de omgeving van het plan zijn geïnventariseerd en de mogelijke hinder van de milieubelastende functies op de milieugevoelige bestemming binnen het plan zijn in beeld gebracht. In tabel 2 staan de resultaten van de inwaartse zonering. Hieruit volgt dat aan de richtafstanden kan worden voldaan.

Tabel 2: Resultaten inwaartse milieuzonering

Bestemming	Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG-richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot gevels plangebied
Gemengd	Molenstraat 47	Persoonlijke dienstverlening n.e.g. (9609)	2*	Geur: 30 m Stof: 30 m Geluid: 30 m Gevaar: 30 m	Ca. 30 m
Gemengd	Molenstraat 48	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82)	2*	Geur: 30 m Stof: 30 m Geluid: 30 m Gevaar: 30 m	Ca. 55 m
Maatschappelijk	Koningin Wilhelminastraat 20	Persoonlijke dienstverlening n.e.g. (9609)	1	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 10 m Gevaar: 0 m	Ca. 100 m
Gemengd	Koningin Wilhelminastraat 29	Geur: 30 m Stof: 30 m Geluid: 30 m Gevaar: 30 m	2*	Geur: 30 m Stof: 30 m Geluid: 30 m Gevaar: 30 m	Ca. 80 m
Maatschappelijk	Koningin Wilhelminastraat 31	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (8621, 8622, 8623)	1	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 10 m Gevaar: 0 m	Ca. 88 m
Maatschappelijk	Pr. Margrietstraat 20	Kerkgebouwen e.d. (9491)	2	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 30 m Gevaar: 0 m	Ca. 109 m

* in deze kolom is de maximaal toegelaten milieucategorie op basis van het bestemmingsplan opgenomen. De bestaande invulling van de gemengde bestemmingen valt onder milieucategorie 1.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen en is onderverdeeld in:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) legt veiligheidsnormen op aan transport van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risico-bron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongevoerd voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Onderzoek

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid. Uit de signaleringskaart blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen bevinden. Hierdoor is verder onderzoek niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



4.8 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze, waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is een waterhuishoudkundige onderbouwing opgesteld welke is opgenomen in de bijlage van dit plan.

Oppervlaktewater

Met de ontwikkeling van het plan wordt niet voorzien in oppervlaktewater. Op basis van de legger blijkt dat het plangebied niet binnen beschermingszones ligt van oppervlaktewater.

Hemelwater

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 (eventueel) het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen.

Bij een toename van de verharding treedt bij neerslag een grotere afstroming van het hemelwater op. Op grond van de keur van het waterschap dient er bij een toename van verharding van meer dan 1.500 m², een waterberging van minimaal 60 mm vereist¹, ofwel 600 m³ per hectare.

In de huidige situatie is er sprake van een klein aandeel aan verharding door de aanwezigheid van een stenen schuur en een houten schuur met een totaal oppervlak van circa 120 m². Na de sloop van beide schuurtjes zal het oppervlak verharding in het plangebied toenemen met circa 727 m².

¹ Beleidsregels Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013

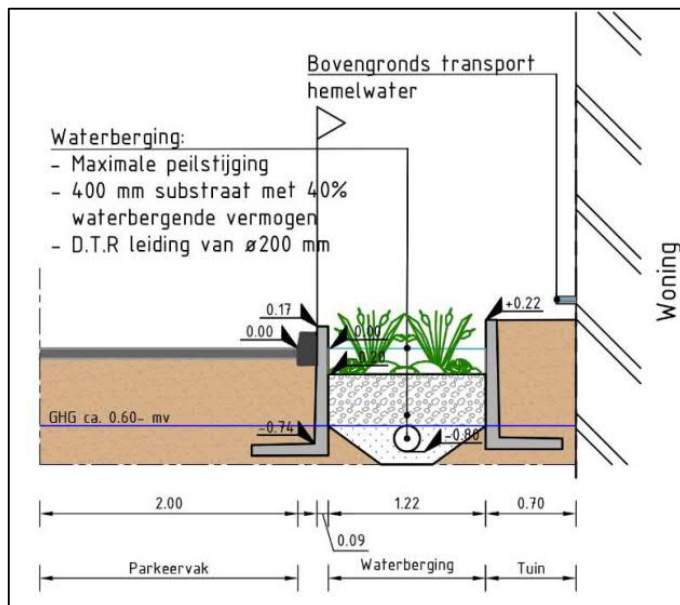


Conform het gemeentelijk rioleringsplan mag er een oppervlakte van $80 \text{ m}^2 + 35\%$ van het perceeloppervlak worden aangeboden aan het gemeenteriool. Het overige regenwater moet op het perceel zelf worden verwerkt, of tijdelijk worden geborgen in een berging ter grootte van tenminste 60 mm neerslag.

Toename verhard oppervlak:	727 m ²
Vrijgesteld:	509 m ² ((80 + 35% van 1226) -
Te realiseren berging t.b.v.:	218 m ² verharding
Minimale bergingsinhoud:	60 mm/m ² *218 m ² = 13 m ³

Het bergen van het hemelwater is voorzien in een voorziening aan de voorzijde van de twee-onder-een kap-woningen en voor de hoekwoning aan de zijgevel. Deze voorziening bestaat uit een “groene goot”. De goot bestaat uit compartimenten met een totale lengte van 32,5 m. Per strekkende meter dient de goot een minimale berging te hebben van 0,40 m³ (13 m³ / 32,5 m). In de schets hierna is het principe van de goot uitgewerkt.

Afbeelding 7: Principe “groene goot”



Boven de GHG is in totaal 0,436 m³ / m¹ berging beschikbaar:

- $0,20 \times 1,22 \times 100\% = 0,244 \text{ m}^3 / \text{m}^1$ (bovenzijde substraat tot maximale peilstijging);
- $0,40 \times 1,22 \times 40\% = 0,192 \text{ m}^3 / \text{m}^1$ (vrije ruimte in het substraat).

Totaal beschikbaar: $0,436 \times 32,5 = 14,17 \text{ m}^3$ (voldoet)

De goot wordt ingeplant met inheemse vaste planten. Dit bevordert de biodiversiteit. In de afbeelding (bron: urbansynergy) een impressie / sfeerbeeld van een soortgelijk project in Hoeksche Waard.



Afbeelding 8: Referentiebeeld "groene goot"



De compartimenten zijn onderling gekoppeld door middel van een drainage transport riool (DTR). Dit riool komt uit in een ontvangstput op particulier terrein. In deze put zit een overstortmuur zodat de buffervoorziening tot het maximale stijghoogte gevuld wordt. Onderin deze muur zit een kleine opening zodat de voorziening vertraagd weer kan leegstromen. Op basis van een afvoer van 0,4 liter per seconde is de voorziening 9 uur na de bui weer volledig beschikbaar. Regenwater van de woningen wordt bovengronds afgekoppeld en stroomt via maaiveld in de berging. Hemelwater van de achterzijde dient naar de voorzijde te worden gebracht.

Digitale watertoets

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. De digitale watertoets heeft uitgewezen dat het plan niet de belangen van het Waterschap raakt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De verkeersaantrekkende werking van het initiatief is berekend op basis van de CROW publicatie 381. In de huidige situatie is de locatie onbebouwd en zijn er zodoende geen motorvoertuigbewegingen. Voor de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand' als worst-case scenario. Het initiatief voorziet namelijk in vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Voor de vrijstaande woningen geldt maximaal een kengetal van 8,6 autobewegingen per woning.



Tabel 1 : Verkeersgeneratie

Beoogde ontwikkeling	
Hoofdgroep	Wonen
Type	Koop, huis, vrijstaand, twee-onder-een-kap
Grootte m ² / aantal	5 woningen
Ligging in de gemeente	Rest bebouwde kom
Stedelijkheidsgraad	matig stedelijk
Motorvoertuigbewegingen	42 (1*8,6 + 4*8,2)

Met de ontwikkeling van de woningen ontstaat een toename van het aantal verkeersbewegingen. Wegens het relatief lage aantal aan verkeersbewegingen en de aanwezige ontsluiting van het plangebied leidt dit niet tot een onaanvaardbare verandering van de verkeersintensiteit. Vanwege de beperkte omvang van het initiatief met slechts vijf woningen wordt de huidige ontsluiting als voldoende beschouwd.

Parkeren

In de beleidsregel parkeernormen geeft de gemeente aan te pleiten voor het overnemen van de normen van het CROW. Voor het onderhavig plan gelden op basis van de ligging (rest bebouwde kom) de volgende maximale parkeernormen:

- Koop, vrijstaand. Minimaal 1,8 - maximaal 2,6
- Koop, twee-onder-een kap. Minimaal 1,7 – maximaal 2,5.

Met het onderhavig plan (1 vrijstaande woning en 4 twee-onder-een-kap woningen) leidt dit tot een maximale parkeernorm van afgerond 13 parkeerplaatsen. Met de ontwikkeling van het plan wordt er ruim voorzien in het aantal parkeerplaatsen. Er worden 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Conclusie

Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Aanmeldnotitie m.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan merplicht, project merplicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Onderzoek

De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied, vallen onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r. Om die reden is er sprake van een vormvrije MER.



Tabel 2: Categorie m.e.r.

Categorie	Activiteiten	Drempelwaarde
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject	2.000 woningen

De genoemde drempelwaarde bij deze activiteit bedraagt 2.000 of meer. De toename in woningen van de voorgenomen activiteit blijft met een aantal van vijf, ruim onder de drempelwaarde, zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D. Echter, voor de activiteiten die aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, dient alsnog nagegaan te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Behandeld dienen te worden de 'kenmerken van het project', 'locatie van het project' en 'soort en kenmerken van het potentiële effect'.

Kenmerken van het project

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de realisatie, zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

De productie van afvalstoffen

Het ontstaan van afval tijdens de bouw is tevens vanzelfsprekend.

Verontreiniging en hinder (geur, energie en verwerking van afvalstoffen)

Er vinden bij de voorgenomen activiteit geen geur veroorzakende werkzaamheden plaats. Tijdens de bouw wordt vanzelfsprekend energie gebruikt, dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De afvalstoffen worden zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd. Afvoer geschiedt door een erkende inzamelaar.

Locatie van het project

Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen wordt verstaan alle van nature aanwezige stoffen, die van economisch nut kunnen zijn (zoals zoet water, delfstoffen, bos als houtleverancier). Deze zijn niet aanwezig binnen het plangebied.

Soort en kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect

De mogelijke effecten betreffen de aspecten geluid en verkeer. Deze zijn lokaal van aard, er is geen sprake van getroffen bevolking.

Grensoverschrijdend karakter van het effect

Gezien de ligging van het plangebied en de effectafstanden is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.

Naar aanleiding van voorgaande milieuparagrafen en de uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat voor deze ruimtelijke procedure een mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure niet noodzakelijk is conform het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Bunschoten verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp-bestemmingsplan Centrale As toegezonden aan betrokken overlegpartners. Een aantal van de overlegpartners heeft schriftelijk gereageerd.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Gelijktijdig hiermee gaat ook de inspraakprocedure van start.

Er is één reactie binnen gekomen van de Provincie Utrecht, waarin wordt aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen.

Insprak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 27 oktober voor een periode van 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was eveneens digitaal te raadplegen via de website van de gemeente www.bunschoten.nl of op www.ruimtelijkeplannen.nl met de plancode NL.IMRO.0313.Centraleas0105-0101.

In deze periode zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend. Er is wel een mondelinge inspraakreactie gegeven. Een omwonende maakt zich zorgen over de toename van de parkeerdruk in de buurt door de bouw van vijf extra woningen. Deze overweging is meegenomen in de verdere planuitwerking, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het aantal parkeerplaatsen met 2 plaatsen toegenomen.

Resultaten tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.



Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken, die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal, als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.



- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 7)

In dit artikel wordt de anti-dubbeltelregeling beschreven. Deze regel voorkomt dubbele beoordeling van bouwplannen.

- Algemene bouwregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels bevatten additionele regels voor het realiseren van bouwwerken.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel worden regels omtrent parkeren gegeven.

- Overgangsrecht (Artikel 12)

In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

- Slotregel (Artikel 13)

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.



6.4 Bestemmingsregels

Tuin

De bestemming 'Tuin' ligt aan de voorzijde van de in het plangebied mogelijk gemaakte woningen.

De bestemming 'Tuin' ligt aan de voorzijde van de in het plangebied voorkomende bestaande burgerwoningen. Binnen deze bestemming zijn in principe geen gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop vormt de gemeentelijke standaard regeling voor erkers en ingangspartijen. Voor bestaande situaties die niet voldoen aan de erkerregeling (diepere erkers dan de gebruikelijke 1 m) is een aparte regeling opgenomen. Datzelfde geldt ook voor bergingen en carports.

Wonen

Om het bestemmingsplan zijn twee woonbestemmingen opgenomen, te weten:

- Wonen – Twee aaneengesloten.
- Wonen – Vrijstaand

De woonbestemmingen zijn opgesteld op basis van het type woningen.

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.

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. Voor het bijgebouw achter de twee meest zuidelijke woningen is een bouwaanduiding opgenomen die het mogelijk maakt een hogere nokhoogte te realiseren.

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.