



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Partiële herziening BP Centrale As-Veene-
straat 12-20, Bunschoten
gemeente Bunschoten**

colofon

projectnaam
**Partiële herziening BP Centrale As-
Veenestraat 12-20, Bunschoten**

datum
3 oktober 2023

projectnummer
P06278

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0313.Centraleas0107-0301

opdrachtgever
**M Blokker Architecten & Gemeente
Bunschoten**

Concept
14 maart 2023

Ontwerp
13 april 2023

Vaststelling
28 september 2023

BRO
projectleider
RFe

projectteam
EKu, AVi

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	19
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	20
3.2.2	Interim Omgevingsverordening	21
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Toekomstvisie 2025	21
3.3.2	Woonvisie 2020-2025	22
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Bedrijven en milieuzonering	23
4.1.1	Toetsingskader	23
4.1.2	Onderzoek	23
4.1.3	Conclusie	24
4.2	Verkeer en parkeren	25
4.2.1	Toetsingskader	25
4.2.2	Onderzoek	25
4.2.3	Conclusie	26
4.3	Luchtkwaliteit	27
4.3.1	Toetsingskader	27
4.3.2	Onderzoek	27
4.3.3	Conclusie	27
4.4	Geluid	27
4.4.1	Toetsingskader	27
4.4.2	Onderzoek	28
4.4.3	Conclusie	28
4.5	Externe veiligheid	28
4.5.1	Onderzoek	28
4.5.2	Onderzoek	29
4.5.3	Conclusie	30
4.6	Bodem	30
4.6.1	Toetsingskader	30
4.6.2	Onderzoek	31
4.6.3	Conclusie	32
4.7	Water	32
4.7.1	Toetsingskader	32
4.7.2	Onderzoek	32
4.7.3	Conclusie	33
4.8	Flora en fauna	33

4.8.1	Toetsingskader	33
4.8.2	Onderzoek	34
4.8.3	Conclusie	35
4.9	Archeologie & cultuurhistorie	35
4.9.1	Toetsingskader	35
4.9.2	Onderzoek	36
4.9.3	Conclusie	39
4.10	Stikstof	39
4.10.1	Toetsingskader	39
4.10.2	Onderzoek	39
4.10.3	Conclusie	40
4.11	M.e.r.-beoordeling	40
4.11.1	Toetsingskader	40
4.11.2	Onderzoek	40
4.11.3	Conclusie	41
5	Juridische planbeschrijving	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Verbeelding	42
5.3	Regels	42
5.4	Wijze van bestemmen	43
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1.1	Omgevingsdialoog	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	45

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Percelen kadaster
- Bijlage 2: Mobiliteit en parkeren
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Asbestonderzoek
- Bijlage 5: Waterplan
- Bijlage 6: Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: Bouwhistorisch onderzoek
- Bijlage 9: Maatschappelijke haalbaarheid
- Bijlage 10: M.e.r.-aanmeldingsnotitie
- Bijlage 11: Notitie stikstofberekening

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Veenestraat 12-18b te Bunschoten is een initiatiefnemer voornemens twee in verval geraakte boerderijen te herstellen en bewoonbaar te maken. Op dit moment zijn de twee panden verdeeld in drie woongedeelten. De historische uitstraling van de voorgevel van de panden blijft met de herontwikkeling bestaan, maar de achterzijde van de woningen wordt aan elkaar geschakeld. In totaal komen er vier woningen in plaats van de huidige drie. Momenteel ligt er op Veenestraat 12-14 een bouwvlak voor vier wooneenheden. Daarnaast is voor het pand Veenestraat 16-18b de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen. Het voornoemde bouwvlak en de functieaanduiding zullen met de herontwikkeling komen te vervallen.

Verder staat aan de Veenestraat 18d-20 te Bunschoten een woonboerderij (huisnummer 20) inclusief aangebouwde schuur. De woning dateert uit het jaar 1911. De woning is, tezamen met de schuur, aangewezen als gemeentelijk monument. Op 13 januari 2021 is er voor de schuur een vergunning verleend voor het verbouwen van de aangebouwde schuur (nu huisnummer 18d) naar een woning op basis van de kruimelgevallenregeling (vergunningenkenmerk: OV2020300). Met onderhavig bestemmingsplan wordt voor deze woning ook een bouwvlak ingetekend.

Op het achtererf van het perceel op Veenestraat 18d-20 is, gedeeltelijk, de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerking' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is (uitsluitend op de begane grondlaag) een visverwerkingsbedrijf tot milieucategorie 1 of daarmee vergelijkbaar toegestaan. Een initiatiefnemer (de gemeente Bunschoten) is voornemens deze aanduiding te laten vervallen.

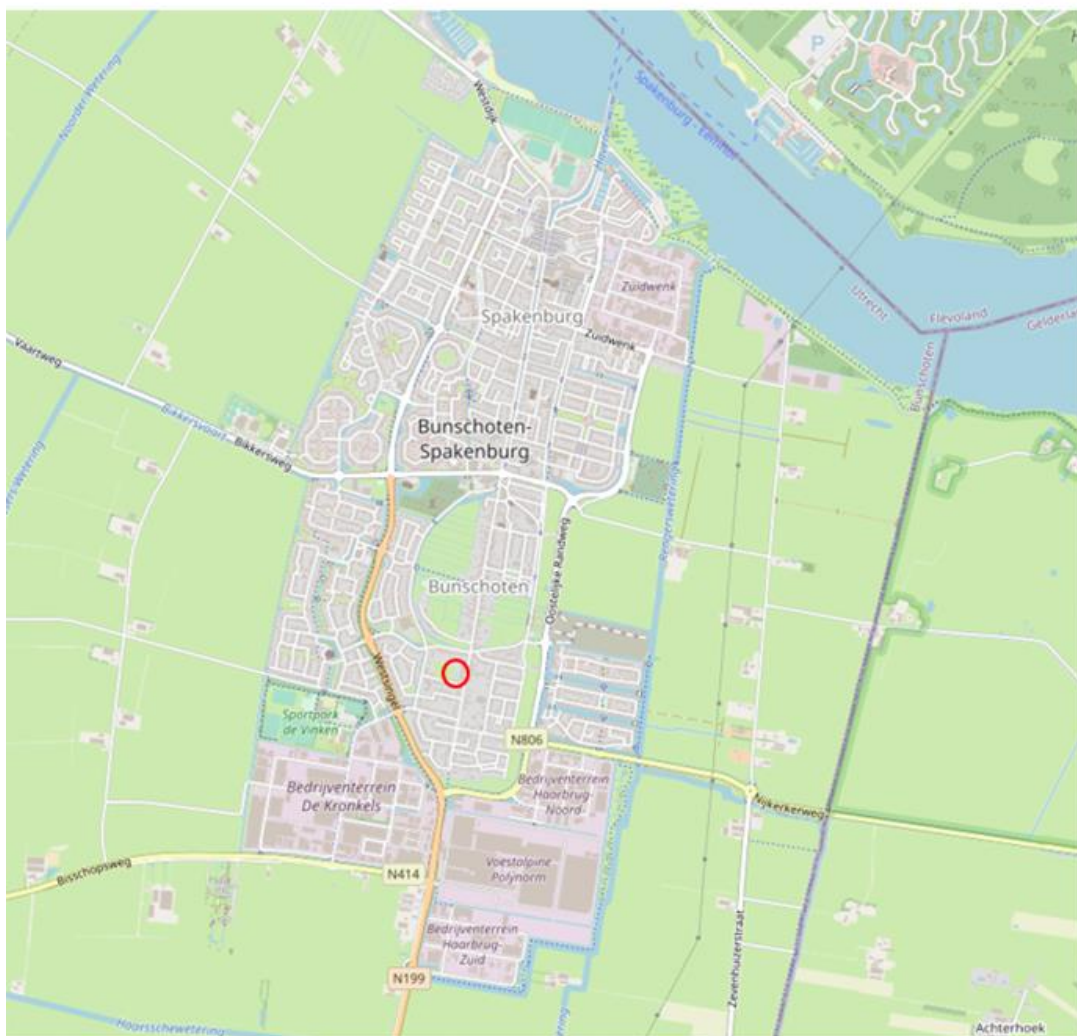
Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de beoogde woningen (Veenestraat 12-18b), het planologisch vastleggen van de reeds vergunde woning aan de Veenestraat 18d en het laten vervallen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerking' (Veenestraat 18d – 20) juridisch-planologisch mogelijk te maken en vast te leggen. Daarnaast zal zowel het bouwvlak voor vier wooneenheden (Veenestraat 12-14) als de functieaanduiding 'detailhandel' (Veenestraat 16-18b) komen te vervallen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft zowel het perceel Veenestraat 12-18b, kadastraal bekend als 'gemeente Bunschoten-Spakenburg, sectie G nummer 3119, 677 en 2470' als het perceel Veenestraat 18d - 20, kadastraal bekend als 'gemeente Bunschoten-Spakenburg, sectie G nummer 1168'.

Het plangebied is gelegen aan de Veenestraat, in de wijk Bunschoten. Het plangebied wordt begrensd door andere woonbestemmingen aan de noord- en zuidzijde, de Veenestraat aan de oostzijde, en grasland bestemd als 'woongebied – uit te werken' aan de westzijde.

In figuur 1 en 2 is de globale ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 Globale ligging plangebied



Figuur 2 Begrenzing plangebied

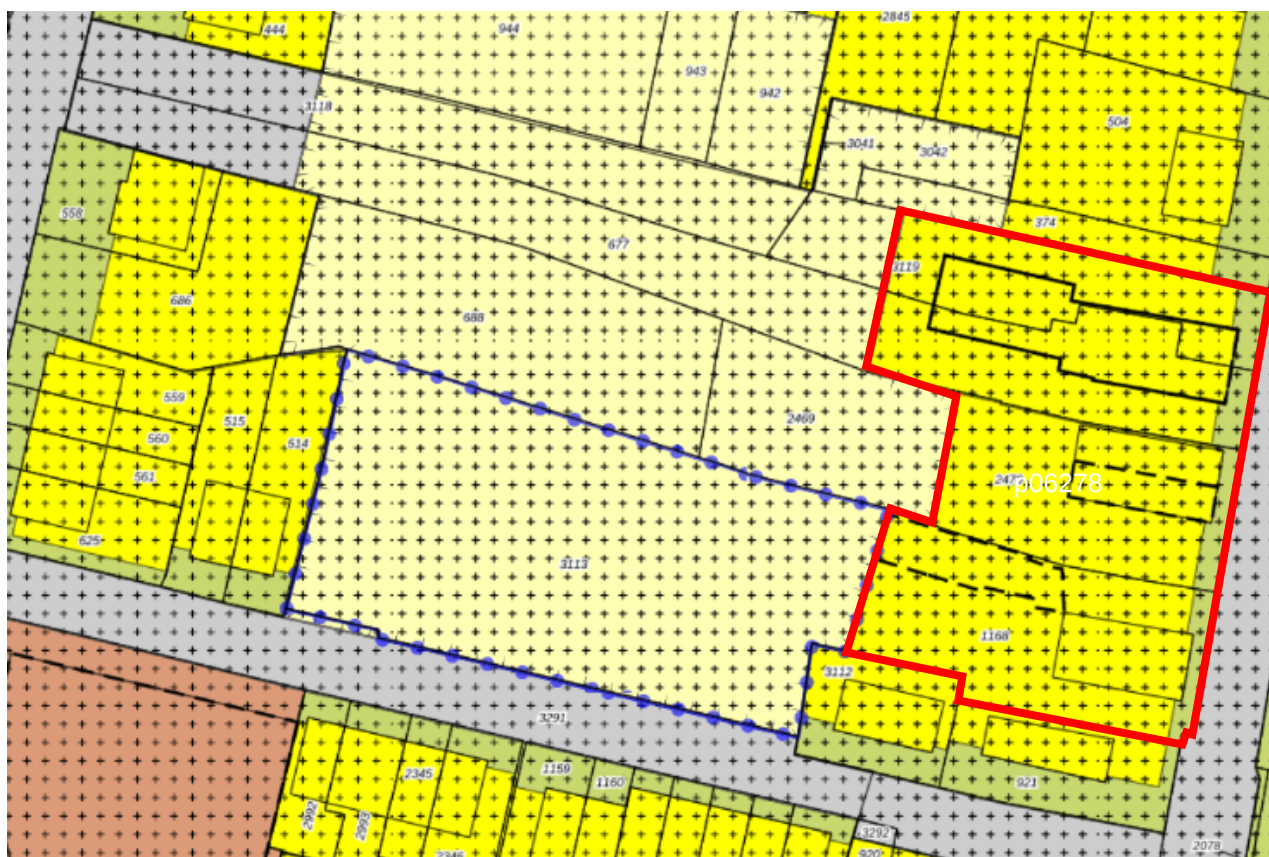
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Centrale As', vastgesteld op 23 januari 2014. In figuur 3 is de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.

Veenestraat 12-14 (kadastrale percelen 3119 en 677) kent op basis van bestemmingsplan 'Centrale As' de bestemmingen: 'Wonen – Aaneengesloten' en de woningen 18d en de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Voor de panden met huisnummers 12-14 geldt een bouwvlak voor 4 wooneenheden. Verder kent Veenestraat 16-18b (kadastraal perceel 2470) op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen: 'Wonen – Vrijstaand, en de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie. Voor het pand is tevens de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen en hier geldt één bouwvlak.

Met de herontwikkeling op Veenestraat 12-18b komt er een aangepast bouwvlak, met aangepaste wooneenheden. De bestemming voor vrijstaande woningen zal worden omgezet naar aaneengesloten.

Veenestraat 18d – 20 (kadastraal perceel 1168) kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen – Vrijstaand' inclusief één bouwvlak. Daarnaast ligt er zowel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' als de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Op het achtererf is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerking' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is (uitsluitend op de begane grondlaag) een visverwerkingsbedrijf tot mileucategorie 1 of daarmee vergelijkbaar toegestaan.



Figuur 3 Vigerend bestemmingsplan 'Centrale As'

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgesteld. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige en beoogde situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleidskader. In hoofdstuk 4 komen de milieutechnische randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.1 Huidige 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.

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.

De historische bebouwing in Bunschoten bestaat vooral uit (voormalige) boerderijen en (vissers-) woningen. Die panden liggen voornamelijk langs de historische bebouwingsassen Veenestraat, Dorpsstraat en de Molstraat. De boerderij op de Veenestraat 12 en 14 dateert uit 1897 en werd in 1953 gesplitst in twee woningen. Het rechterdeel van de boerderij met aangebouwd bijgebouw kreeg huisnummer 12, het linkerdeel nummer 14. De woonboerderij op de Veenestraat 16-18b dateert na het einde van de 19e eeuw uit het jaar 1904, zoals ook op figuur 6 op de voorgevel te zien is. Zoals zichtbaar op figuur 5 en 6 bevinden de woonboerderijen zich in vervallen staat. Met de beoogde ontwikkeling worden deze in verval geraakte boerderijen hersteld en bewoonbaar gemaakt. De woonboerderij op Veenestraat 20 komt uit het jaar 1911 zoals eveneens aan de voorgevel te zien is (zie figuur 7).

Eeuwenlang leefde de bevolking van Bunschoten, en dan met name die van Spakenburg, naast veeteelt en landbouw van de visserij. Dit veranderde drastisch met de aanleg van de Afsluitdijk in 1932. Hiermee verdween de visserij, maar niet de visverwerkende industrie.



Figuur 4 Historische kaart Bunschoten



Figuur 5 Vooraanzicht Veenestraat 12 en 14



Figuur 6 Vooraanzicht Veenestraat 16-18b en 18a



Figuur 7 Vooraanzicht voorgevels Veenestraat 18d - 20

2.2 Toekomstige situatie

Veenestraat 12 - 18b

Hoofdbouwmassa

De bestaande boerderijen op de Veenestraat 12-18b worden getransformeerd naar vier zelfstandige woningen. Het gebouw wordt grotendeels gesloopt. Maar omdat er sprake is van zowel beeldbepalende als beeldondersteunende architectuur, is er voor gekozen de prominente kop en zijgevels in tact te laten.

De huidige bebouwing bestaat uit twee boerderijen van twee bouwlagen met een souterrain. Nummer 18 heeft een bijgebouw en nummer 12 heeft een aanbouw. De bestaande situatie verkeert in een vervallen stadium en instortingsgevaar van de achterzijde is aanwezig.

Het gebouw met nummer 12 en 14 en het gebouw van nummer 16 en 18 zullen verbonden worden met elkaar. Ook het bijgebouw van nummer 18 zal deel uitmaken van de nieuwe massa. Hierdoor ontstaan vier aan elkaar geschakelde woningen. De woningen worden voorzien van een garage/ berging die met een eigen inrit verbonden worden aan de Veenestraat.

De gebouwen zullen volledig gebruikt worden als woonfunctie waarbij het bruto bebouwd oppervlak (BBO) van de nieuwe bebouwing 856 m² is en is daarmee met 192m² vergroot ten opzichte van de huidige bebouwing met een BBO van 664 m².

Omdat nummer 12-14 beeldondersteunend zijn en nummers 16-18b beeldbepalend, is er voor gekozen om de bestaande kopgevels en de aanliggende zijgevels te behouden. De bestaande gevelopeningen zullen worden hersteld naar de monumentale vormgeving zoals Veenestraat 9-13 en 15-17. Het bestaande souterrain wordt dichtgegooid. Om de nieuwbouw ondergeschikt te maken aan de prominente beeldondersteunende en beeldbepalende elementen zullen deze uitgevoerd worden in hout en gevelelementen in een donkere uitvoering. De bestaande daken worden vervangen met dakpannen en de elementen die de daken verbinden worden uitgevoerd met een metaalachtig materiaal (zoals bijvoorbeeld KlikZink).

De achtergevel krijgt een modernere uitstraling. Er is gekozen om het gebouw twee uitstralingen te geven zodat het gebouw niet alleen de chique status van vroeger zal uitstralen maar ook de frisse moderne architectuur van onze tijd. Dit zodat het gebouw twee tijdstromen zal kenmerken. Meegenomen in het ontwerp van de achtergevel is de privacy tussen de verschillende kavels. Door delen terug te leggen, of te voorzien van onder andere louvres, worden zichtlijnen tussen de kavels verbroken. Ook bij het positioneren van de veranda's is rekening gehouden met zowel de zon als de richting van zichtlijnen tussen de kavels. De achtergevels verschillen per woning in stijl. Hiervoor is gekozen om de woningen meer identiteit te geven.

Aan- en bijgebouwen

Alle woningen zijn voorzien van een inpandige garage/berging van min. 21m² waarbij ruimte gereserveerd is voor een auto, twee containers en een technische ruimte.

Detallering, materialisatie en kleurstelling

Het exterieur van het hoofdgebouw bestaat aan de voorzijde voornamelijk uit baksteen. Dit zijn de intact gehouden gevel elementen. De verbindingen tussen de bestaande gebouwen zal bestaan uit verticale gevelde-

len. De gevelopeningen zullen uitgevoerd worden in hout in een antraciet soortgelijke kleur. De voor- en garagedeuren worden uitgevoerd in thermisch gemodificeerd red Cedar. Dit geldt tevens ook voor de tussenpanelen van de dakkapellen.

Het exterieur van de achtergevel zal bestaan uit verschillende uitvoeringen van dezelfde materialen, afhankelijk van welke woning. Er is gekozen om voornamelijk te werken met verticale houtafwerkingen in combinatie met baksteen. De houten kozijnen zullen uitgevoerd worden in een antraciet kleur. Dit geldt ook voor alle boeidelen en louvres. De houtenspanen en gevelbekleding zal bestaan uit thermisch gemodificeerd red Cedar hout.

De erfscheidingen achter worden uitgevoerd in een haag en het hekwerk aan de voorzijde zal uitgevoerd worden zoals het origineel ook was.

De bestaande bomen aan de voorzijde zijn van dusdanige kwaliteit dat deze worden behouden. Aan de voorzijde zal ook een stalenhekwerk van maximaal 90 cm hoog worden toegepast. Dit om de bestaande voordeuren dicht te zetten, omdat er nieuwe entrees worden gerealiseerd aan de zijanten.

Achtereenvolgend volgen enkele afbeeldingen van de toekomstige situatie:



Figuur 8 Weergave voorgevel, uitsplitsing beeldbepalend en beeldondersteunend



Figuur 9 Weergave achterzijde toekomstige situatie



Figuur 10 Weergave rechtergevel toekomstige situatie



Figuur 11 Weergave linkergevel toekomstige situatie



Figuur 13 Bovenaanzicht nieuwe situatie Veenestraat

Veenestraat 18d-20

Het initiatief betreft ten eerste het laten vervallen van de functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerking' van het plangebied. Ten tweede zal het bouwvlak van Veenestraat 18d op de verbeelding ingetekend worden. Ter plaatse van Veenestraat 18d-20 vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Voorliggend bestemmingsplan is mede opgesteld om de partiele herziening juridisch-planologisch vast te leggen.

Op diverse locaties binnen het nabijgelegen bestemmingsplan "Bunschoten Wonen-West" (vastgesteld op 25 april 2013) zijn van oudsher beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis gevestigd die niet passen binnen de gemeentelijke afwijkingsregels. Deze zijn door middel van nadere functie-aanduidingen (zoals 'opslag', 'dienstverlening', 'detailhandel', 'bedrijf', 'visverwerkingsbedrijf', 'toonzaal' of 'kantoor') op de verbeelding aangegeven en hebben in de regels een passende regeling gekregen.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerking' op de Veenestraat 18d-20 wordt in de praktijk al geruime tijd niet meer uitgevoerd. Met de eigenaar is overeengekomen dat deze aanduiding zal

worden verwijderd bij een (partiële) herziening van het bestemmingsplan. Gelet op de aankomende Omgevingswet en de onzekerheden met betrekking tot aanpassing van het omgevingsplan is het wenselijk om vooruitlopend op de invoering de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – visverwerking” weg te bestemmen. Deze aanduiding is namelijk mogelijk belemmerend voor woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving.

3 Beleidskader

Reikwijdte beleidskader

Dit beleidskader richt zich enkel tot Veenestraat huisnummers 12-18b, aangezien dit een bouwplan betreft. Aan de Veenestraat 12-18b te Bunschoten is een initiatiefnemer voornemens twee in verval geraakte boerderijen te herstellen en bewoonbaar te maken. In totaal komen er vier woningen in plaats van de huidige drie. De partiële herziening op Veenestraat 18d-20 regelt, naast dat de functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerking' zal vervallen, dat er ter plaatse van de reeds vergunde zelfstandige woning aan de Veenestraat 18d een bouwvlak wordt opgenomen. Derhalve behoeft dit geen beleidstoets, gezien dit geen bouwplan betreft.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waar-tussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking in het plangebied

Onderhavige ontwikkeling treft geen nationaal belang. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Doorwerking plangebied

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig kleinschalig dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Veenestraat 12-18b

Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat het bouwen van woningen pas als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt wanneer het gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen. Die drempelwaarde wordt niet overschreden aangezien het plan de realisatie van 4 wooneenheden behelst. Een ladderonderbouwing is daarom niet noodzakelijk.

Wanneer de Ladder niet van toepassing is, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet in het kader van uitvoerbaarheid onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisie en uiteraard deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

Hieronder worden de zeven beleidsthema's van de provincie weergegeven. Samen zorgen de zeven thema's voor een gezonde en veilige leefomgeving.

1. Stad en land gezond
2. Klimaatbestendig & waterrobuust
3. Duurzame energie
4. Vitale steden & dorpen
5. Duurzaam gezond & veilig bereikbaar
6. Levend landschap erfgoed & cultuur
7. Toekomstig bestendige natuur & landbouw

In de Omgevingsvisie legt de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2024 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In deze Omgevingsvisie beziet de provincie Utrecht groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van enkele woningen binnen stedelijk gebied. 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 ruimtevraag 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.

Bunschoten-Spakenburg valt in de omgevingsvisie onder de Regio Amersfoort. De regio benoemt zichzelf als het 'Kloppend hart van Nederland': centraal gelegen, met goede verbindingen naar alle kanten en veel werkgelegenheid in de nabijheid. De regio maakt deel uit van het stedelijk netwerk Nederland en de Noordvleugel van de Randstad. De regio is de laatste decennia qua inwonertal sterk gegroeid.

Ten aanzien van wonen schrijft de omgevingsvisie het volgende over deze regio: *‘Voor de kleinere steden en dorpen in de regio bieden wij waar nodig ruimte voor kleinschalige uitbreiding die nodig is om de lokale vitaliteit te behouden’*. De toevoeging en herstellen van de woningen aan de Veenestraat draagt bij aan het behoud van de lokale vitaliteit en levert een bijdrage aan de woningbouwopgave. Verder zal de bebouwing aan de Veenestraat voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van de BENG en daarmee voldoen aan het gestelde uit de omgevingsvisie van de Provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2024 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 NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

Doorwerking plangebied

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 binnenstedelijke vervallen woningbouwlocatie naar 4 aaneengeschaalde 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

Het plan dient te voldoen aan het bestemmingsplan “Centrale As”. Het plan wijkt in haar typologie van toegestane woningen en het bouwvlak af van dit bestemmingsplan. Voor het bouwen van woningen worden de uitgangspunten zoals gesteld aan de bestemming “Wonen - Aaneengeschaald” in het bestemmingsplan “Centrale As” gehanteerd.

3.3.1 Toekomstvisie 2025

De gemeenteraad van Bunschoten heeft in 2013 een nieuwe toekomstvisie vastgesteld, die vooruitkijkt naar het jaar 2025. 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. Centraal staat de vraag: *‘Wat voor samenleving willen we in 2025 zijn?’*.

In de Visie 2025 wordt het volgende aangegeven over wonen: *“Met het oog op het vitaal en zelfstandig houden van de gemeente zetten we in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Wij kiezen ervoor om te bouwen voor een regionale behoefte. Het aantrekken van mensen van buiten de gemeente Bunschoten kan bijdragen aan meer beweging in het woningbestand en de instandhouding van voorzieningen. (...) In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding (...) als voor uitbreiding (...)”*. Dit moet mede worden bewerkstelligd door gevarieerd en voor de regionale behoefte te bouwen. De gemeente Bunschoten kiest voor een gevarieerd woningaanbod. Zo gaat het bijvoorbeeld om betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen. Daarnaast vindt de gemeente duurzaamheid belangrijk en stimuleert zij dit onder inwoners en ook bij huizenbezitters.

Doorwerking plangebied

Veenestraat 12-18b

Op onderhavig perceel staan momenteel vervallen woningen. Deze vervallen woningen worden hersteld en bewoonbaar gemaakt. In totaal komen er vier woningen in plaats van de huidige drie. Het realiseren van de vier woningen draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod. Het plan aan de Veenestraat 12-18b draagt immers bij aan het toevoegen van veelgevraagde woontypen (geschakelde grondgebonden woningen) en daarmee aan de behoefte van nieuwe en bestaande doelgroepen.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

De woonvisie van gemeente Bunschoten gaat met betrekking tot woonbehoefte in op meerdere punten. Zo is er in Bunschoten nog een aanzienlijke extra behoefte aan woningen. Woningbouw is dus nodig om te kunnen voorzien in de huishoudensgroei: de komende 20 jaar groeit het aantal huishoudens in gemeente Bunschoten met circa 23%. Er zijn op dit moment in kwantitatieve zin voldoende woningbouwplannen om te kunnen voldoen aan de vraag die de komende 20 jaar wordt verwacht. De gemeente Bunschoten blijft inzetten op levensloopbestendige bouw op binnenstedelijke locaties, waarbij voldoende (maatschappelijk) groen behouden blijft. Ook blijft de gemeente Bunschoten inzetten op een flexibele en adaptieve woningbouwprogrammering zodat waar nodig ingespeeld kan worden op de gevolgen van het coronavirus en/of veranderende ontwikkelingen in de regio. De gemeente Bunschoten programmeert dus voor de lokale behoefte en houdt daarbij ruimte om te kunnen reageren op groeiende regionale behoefte en/of gevolgen van de coronacrisis. Daarnaast blijkt dat over de hele linie in Bunschoten, op basis van een uitgevoerde woonbehoefteonderzoek, er tekorten zijn aan alle typen woningen in alle prijssegmenten.

Doorwerking plangebied

Veenestraat 12-18b

Onderhavig plan beoogt de drie vervallen woningen te herstellen en bewoonbaar te maken. In totaal komen er vier woningen in plaats van de huidige drie. Het project aan de Veenestraat voorziet in de realisatie van vier grondgebonden woningen, in een variatie tussen 3 koopwoningen (dure categorie) en 1 huurwoning (eveneens dure categorie). Daarmee voorzien ze in de behoefte voor de gemeente Bunschoten waaruit blijkt dat er tekorten zijn aan alle typen woningen in alle prijssegmenten.

Dat onderhavig plan enkel woningen in het voornoemde segment kent, is te verklaren doordat een dergelijk programma het plan financieel haalbaar maakt. De ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet van het plan zoals het behoud van de kop- en zijgevel, leiden tot bijbehorende kosten waarbij ook kosten voor zowel sloop als verontreiniging.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk vindt een verantwoording plaats van verschillende planologische aspecten, die in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' in acht genomen moeten worden.

Reikwijdte hoofdstuk en uitgevoerde omgevingsonderzoeken

Dit hoofdstuk en de uitgevoerde omgevingsonderzoeken richten zich enkel op Veenestraat huisnummers 12-18b, aangezien dit een bouwplan betreft. Aan de Veenestraat 12-18b te Bunschoten is een initiatiefnemer voornemens twee in verval geraakte boerderijen te herstellen en bewoonbaar te maken. In totaal komen er vier woningen in plaats van de huidige drie.

De partiële herziening op Veenestraat 18d-20 regelt, naast dat de functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerking' zal vervallen, dat het bouwvlak van Veenestraat 18d op de verbeelding ingetekend wordt. Derhalve heeft de partiële herziening op Veenestraat 18d-20 geen invloed op omgevingsaspecten als bedrijven en milieuzonering, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en stikstof. Toetsing aan de voornoemde omgevingsaspecten is dan ook niet noodzakelijk.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹.

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- een gebied met functiemenging.

Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

4.1.2 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich in de wijk Bunschoten. In de omgeving van het plangebied komen naast vooral woonfuncties verscheidende functies voor (zie figuur 14). De omgeving kan dan ook aangemerkt worden als

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

'gemengd gebied', waardoor richtafstanden met één trap kunnen worden verlaagd. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter. Er bevinden zich naast woonbestemmingen ook maatschappelijke-, verkeer en o.a. gemengde bestemmingen.

Op Veenestraat 11 bevindt zich een sportschool op ca. net iets meer 30 meter afstand van de beoogde woningen. Volgens de staat van de bedrijfsactiviteiten en de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt een sportschool onder categorie 2. Met een maximale richtafstand van 30 meter met betrekking tot het aspect 'geluid'. Naast dat de beoogde woningen buiten deze richtafstand vallen, bevinden zich reeds maatgevende woningen tussen het plangebied en de sportschool.

Tevens bevindt zich op de Rembrandt van Rijnstraat 16 een basisschool (CBS de Ark). Deze voorziening ligt op ca. 60 meter van het plangebied. Verder bevindt zich op de Jan van Riebeeckstraat 27 nogmaals een basisschool (GBS Het Talent) op ca. 75 meter afstand van het plangebied. Als laatste ligt op ca. 200 meter afstand een bedrijfsbestemming waar tot de categorieën 1 en 2 toegestaan zijn.

Deze bestemmingen liggen op voldoende afstand van het plangebied. Tevens bevinden zich reeds maatgevende woningen tussen het plangebied en de scholen. Omgekeerd komt met de partiële herziening de functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerking' met milieucategorie 1 te vervallen. Het vervallen van deze milieubelastende functie zorgt er voor dat er ook geen sprake meer is van hinder richting de beoogde en de omliggende woningen.



Figuur 14 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, globaal plangebied met rode stip aangegeven

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Toetsingskader

Verkeer

Een toename of wijziging van functies zorgt voor een verandering in de verkeersgeneratie. Met behulp van de CROW-publicatie 381 kan de verkeersgeneratie van een bepaalde functie worden berekend. Een eventuele toename mag niet voor negatieve effecten zorgen met betrekking tot de verkeersdruk en –veiligheid.

Parkeren

Het onderdeel parkeren maakt deel uit van de toetsing van een aanvraag voor een omgevingsvergunning (art 2.10 Wabo). Dit betekent dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan dat in strijd is met de parkeervoorschriften moet worden geweigerd. De plicht om aan te tonen dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan voldoet aan de parkeervoorschriften ligt bij de aanvrager.

Momenteel is de gemeente Bunschoten bezig met het herzien van het huidige parkeerbeleid. Daarom is er voor gekozen dynamisch te verwijzen naar het parkeerbeleid van de gemeente Bunschoten. Voor de beoogde ontwikkeling zal worden voldaan aan het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Bunschoten.

4.2.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

Verkeer

Op basis van de huidige planologische mogelijkheden zijn binnen het plangebied 5 woningen toegestaan. Het gaat hier om het bouwvlak voor vier wooneenheden op Veenestraat nummer 12-14 en één wooneenheid op het bouwvlak op Veenestraat nummer 16-18b. Tevens is detailhandel op Veenestraat nummer 16-18b op basis van de huidige planologische mogelijkheden toegestaan.

In de nieuwe situatie zal er al één woning minder aanwezig zijn dan momenteel planologisch is toegestaan. Bovendien wordt de mogelijkheid om detailhandel binnen het plangebied te vestigen wegbestemd. Er zal daarom geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie.

Volledigheidshalve is wel de omgang van de toekomstige verkeersgeneratie berekend. De verkeersgeneratie voor het besluitgebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren –Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' met de ligging 'rest bebouwde kom'. Er is, worst-case, uitgegaan van de maximale normen.

Situatie	Type	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie per type	Verkeersgeneratie totaal
Toekomstige situatie	Koop, huis, tussen/hoek	3	8,6	25,8	33,3
	Huur, huis, vrije sector	1	7,5	7,5	

De verkeersgeneratie gemeten op basis van het nieuwe gebruik komt neer op 33,3 motorvoertuigen per etmaal.

Parkeren

Voor de nieuwe situatie worden vier aaneengesloten woningen gebouwd. Hierbij geldt een parkeernorm van 1,8 per woning die op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Echter, door het behouden van de beeldondersteunende en beeldbepalende voorgevels is er een beperking voor het optimaal inrichten van de parkeergelegenheid voor de realisatie van dit aantal woningen. In overleg met de gemeente Bunschoten is hierdoor afwijken van de beleidsregels bespreekbaar. Hieronder wordt dit in tabelvorm weergegeven:

Locatie	Parkeernorm volgens beleidsregels <i>(vastgesteld per eerste helft van april 2023)</i>	Parkeernorm volgens reductiefactoren en fysieke belemmeringen
Veenestraat 12	1.8	1.8
Veenestraat 14	1.8	1.3
Veenestraat 16	1.8	1.3
Veenestraat 18	1.8	1.8
Totaal benodigd	7,2 (afgerond 8)	6,2 (afgerond 7)

Volgens bovenstaande berekening dienen, op basis van de reductiefactoren, 6,2 (afgerond 7) parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein. Volgens de parkeernorm op basis van de beleidsregels zijn er in totaal 7,2 (afgerond 8) parkeerplaatsen nodig. Dit betekent dat er enkel 1 parkeerplaats nodig is in de openbare ruimte.

Toelichting afwijking beleidsregels

In dit specifieke geval dient niet de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein te worden gerealiseerd. Een aantal van 1 parkeerplaats zal in de openbare ruimte van de Veenestraat worden opgelost. De gemeente Bunschoten ziet afwijken in dit geval wenselijk om een aantal redenen. Ten eerste gezien het belang voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van de panden. Ten tweede worden met dit bestemmingsplan de huidige planologische mogelijkheden wegbestemd (zowel het bouwvlak voor vier wooneenheden op nummer 12-14 als de detailhandel op nummer 16-18b). In het vigerend bestemmingsplan is het pand aan de Veenestraat 16-18b namelijk te gebruiken als woning en deels als detailhandel, waarbij via omgevingsvergunning niet geborgd is dat er parkeermogelijkheden op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden. Indien dit pand benut wordt volgens haar planologische mogelijkheden zou dit een parkeerbehoefte betekenen van circa 4.3 parkeerplaats (2.4 parkeerplaats voor de woning en 1.9 parkeerplaats voor detailhandel op basis van normen voor kringloopwinkel) die ook in de openbare ruimte terecht zou kunnen komen. Tot slot ziet de gemeente Bunschoten afwijken van de beleidsregels wenselijk, gezien naast het behoud van de cultuurhistorische waarden, het ook van belang is dat de huidige locatie wordt opgeknapt.

Zie voor de exacte situering van de parkeerplaatsen de bijlagen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer & parkeren vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan of haar omgeving.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

4.3.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwalificatie opgenomen wanneer zo'n project als NIBM kan worden beschouwd. De cijfermatige kwalificatie bedraagt 1.500 nieuwe woningen bij een ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

In het plan worden op de Veenestraat 12-18b in totaal netto vier woningen mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de huidige planologische situatie (waar 5 woningen zijn toegestaan) neemt het aantal woningen zelfs af. Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt een NIBM-project.

Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm levert de realisatie van het voorliggende bouwplan geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het plan is realiseerbaar zonder maatregelen aangaande luchtkwaliteit te treffen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het uitvoeren van voorgenomen plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;

- de aanleg van een nieuwe weg
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld. Voor tijdelijke afwijkingen van een bestemmingsplan hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. Bij een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet wel rekening worden gehouden met geluid.

Ten aanzien van spoorweglawaaï geldt vergelijkbare regelgeving als voor wegverkeerslawaaï. Voor spoorwegen geldt echter een voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten opzichte van woningen. Voor overige geluidsgevoelige gebouwen en terreinen geldt een voorkeursgrenswaarde van 53 dB.

4.4.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten. De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Veenestraat. Dit is een 30km weg en heeft daarmee geen wettelijke zone. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Tabel 1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan of haar omgeving.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Onderzoek

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

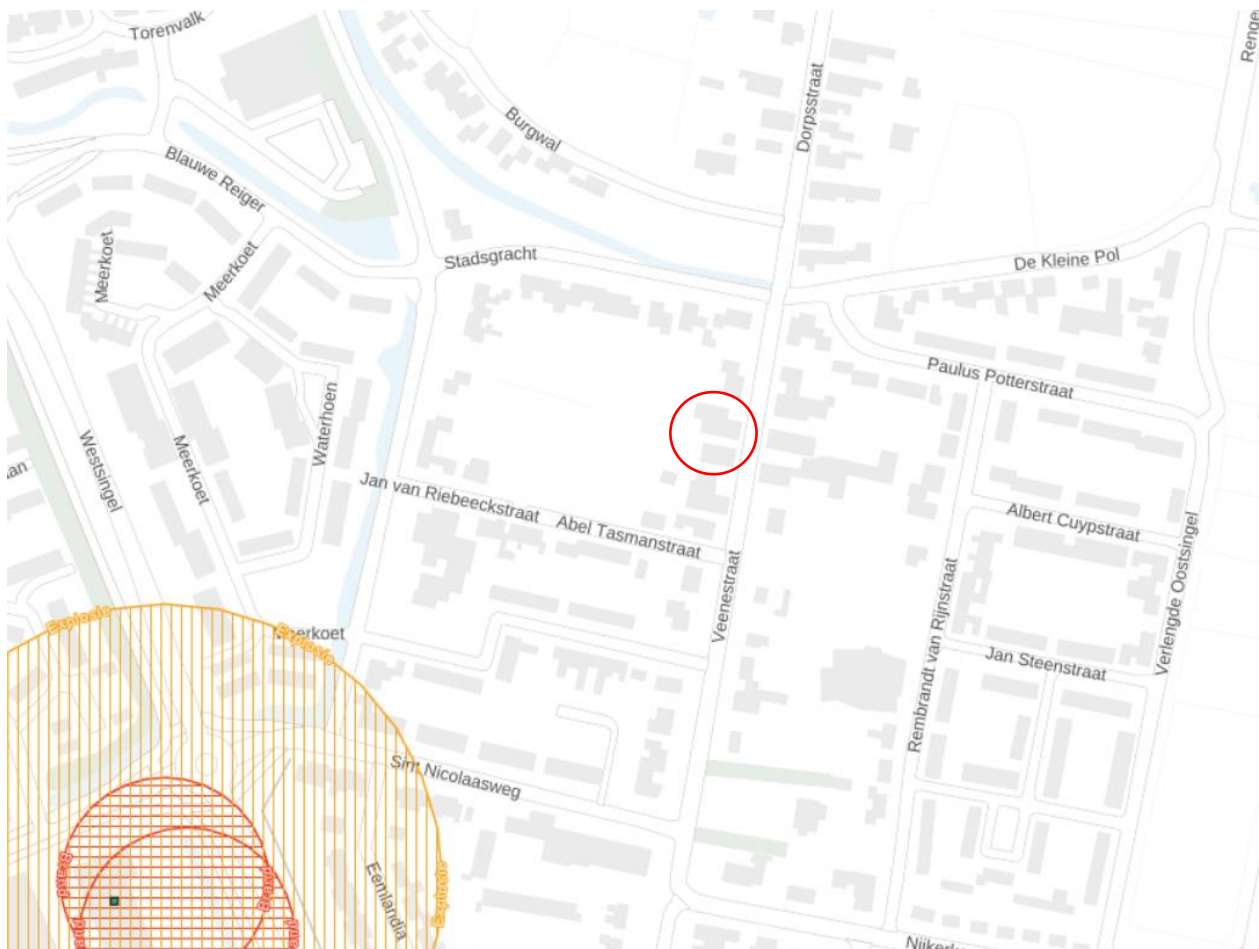
Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.5.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

Om inzicht te krijgen in eventuele risicobronnen in de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart (zie figuur 15).



Figuur 15 Risicokaart (globaal plangebied roodomlijnd)

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Op ca. 400 meter is een BP tankstation gelegen met zowel een brandaandachtsgebied als een explosieaandachtsgebied. Het plangebied ligt niet binnen deze aandachtsgebieden. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.6 Bodem

4.6.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.6.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

Er is voor onderhavig plan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door PJ Milieu B.V.. Deze heeft op 12 april 2023 haar rapport uitgebracht. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek stand houdt. Enkele parameters zijn in de vaste bodem en het grondwater licht verhoogd aangetoond. Ten aanzien van het onderzoek naar asbest in het grondonderzoek kan worden geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond. Opgemerkt wordt wel dat op de percelen 677 en 3119 een bodemverontreiniging met asbest tijdens het voorgaande bodemonderzoek in 2009 is vastgesteld. Hierbij is ingeschat dat circa 1.315 m³ grond verhoogde gehalten asbest bevat, waarvan circa 640 m³ boven de interventiewaarde. Het betreft een nieuw geval van bodemverontreiniging (ontstaan na 1993).

Eindconclusie rapport

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning omdat op de percelen 677 en 3119 een bodemverontreiniging met asbest aanwezig is.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. De aanwezige bodemverontreiniging met asbest dient op korte termijn te worden gesaneerd. Voor uitvoering van de sanering dient eerst een plan van aanpak te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegde gezag.

Conclusie bodem

Er bevindt zich asbest in de bodem. Deze zal worden verwijderd conform de daarvoor geldende protocollen. Het saneringsplan wordt aan de gemeente ter goedkeuring voorgelegd alvorens met de werkzaamheden wordt aangevangen. Voor het overige is de bodem geschikt voor het beoogd gebruik en vormt derhalve geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Asbestinventarisatie

Door PJ Milieu BV is op 9 februari 2022 een asbestinventarisatie voor de Veenestraat 12-18a te Bunschoten uitgevoerd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies. Voor het gehele rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten concludeert PJ Milieu BV dat in en aan de twee woningen en de schuur asbesthoudende materialen aanwezig zijn. De asbesthoudende materialen dienen, voor de aanvang van de verbouwing of sloop, door een gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden. Als er niet gerapporteerde asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moet dit worden gemeld en aanvullend geïnventariseerd. Materialen ingedeeld in klasse 1 kunnen onder voorwaarden ook worden verwijderd door bedrijven welke niet zijn gecertificeerd. Geadviseerd wordt deze materialen ook door een gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen.

Bij het opstellen van het rapport gaat PJ Milieu BV ervan uit dat de asbesthoudende materialen op korte termijn verwijderd worden. Als de asbesthoudende materialen niet verwijderd worden, zijn er mogelijk op termijn actuele risico's van emissie van asbestvezels aanwezig. Tijdens deze asbestinventarisatie heeft PJ Milieu BV de actuele risico's van emissie van asbestvezels (gebruiksintegriteit) niet bepaald. Tijdens de visuele inspectie zijn er geen aanwijzingen verkregen dat er mogelijk actuele risico's aanwezig zijn.

Asbesthoudende materialen die niet verwijderd worden, moeten geregistreerd en gemarkeerd worden om bewerking en of beschadiging in de toekomst te voorkomen. Ook adviseert PJ Milieu BV de conditie van deze asbesthoudende materialen periodiek te controleren. Werkzaamheden/maatregelen dienen binnen de wettelijke kaders dienen te worden uitgevoerd, waaronder: 'Asbestverwijderingsbesluit', 'Wet milieubeheer', 'Arbeidsomstandighedenbesluit', etc.

Conclusie asbestinventarisatie

Er is asbest in de opstallen aanwezig. Deze zullen conform de daarvoor bestemde protocollen worden verwijderd. Asbest vormt, met inachtneming van bovenstaande, geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor realisatie van dit plan mits de onderzoekaanbevelingen in acht worden genomen.

4.7 Water

4.7.1 Toetsingskader

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 21^e 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.

4.7.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

Op de locatie worden vier woningen gerealiseerd, grotendeels op de locatie van een bestaand bouwwerk. De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. In overleg met het waterschap wordt gezien of dit afkoppelen op deze locatie mogelijk is. Het doel is al het regenwater op het terrein te bufferen en te infiltreren. Het plangebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied, hierdoor verbindt de provincie hier geen wettelijke verplichting aan.

Het bestaande bebouwd oppervlak neemt in de nieuwe situatie enigszins toe met 192m². Echter, het terrein rondom het gebouw zal juist minder verharding krijgen (halfverharding). Er komt in totaal circa 10m² groen bij. Ook worden infiltratiekratten toegepast van ca. 90 m². In totaal kunnen deze kratten en het groen 54.000

liter neerslag bergen. De totale bergingsopgave voor dit terrein is 23.200 liter neerslag. Daarmee is de buffercapaciteit en infiltratie ruim voldoende voor deze ontwikkeling.

Voor de oude en nieuwe situatie ten aanzien van het water wordt verwezen naar de bijlagen. Hierin is ook weergegeven waar op het terrein infiltratiekrachten worden geplaatst.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

Er is door FF Solutions nader onderzoek (d.d. 27 september 2022) naar vleermuizen, de gierzwaluw, de huismus en de steenuil uitgevoerd. De belangrijkste onderzoekconclusies worden hieronder weergegeven. Voor het gehele rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

De vaststellingen van het nader onderzoek worden weergegeven in onderstaande figuren, hierbij worden eveneens de te nemen acties besproken.

Soort	Verblijfplaats	Functie van verblijfplaats	Essentiële onderdelen leefgebied	Risico's	Actie(s)
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijf nr. 1	Zomer- en mogelijk winterverblijf	Niet aanwezig	3.5.1, 3.5.4, 3.5.2	o Activiteitenplan o Ontheffing Wnb
Ruige dwergvleermuis	Niet aanwezig		Niet aanwezig	Geen	Geen

Figuur 16 Vaststellingen voor vleermuizen, met risico's en te nemen actie(s)

Soort	Verblijf-/nestplaatsen	Functie van verblijf-/nestplaats	Functionele leefomgeving	Risico's	Actie(s)
Huisumus	Geen (wel winterverblijf mogelijk in bramen)	Mogelijk winterverblijf	Aanwezig, maar niet essentieel (alternatieven in omgeving)	Geen	o Verklaring van geen bedenking o Opnemen groen in ontwerp
Gierzwaluw	Niet aanwezig		Geen essentieel leefgebied aanwezig	Geen	Geen
Steenuil	Niet aanwezig		Niet aanwezig	Geen	Geen

Figuur 17 Vaststellingen huismus, gierzwaluw, met bijbehorend risico en te nemen actie(s)

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling resulteert in het opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis maar zal door het nemen van maatregelen geen wezenlijke invloed hebben op de instandhouding van het soort. Echter, het aanvragen van een ontheffing blijft van toepassing. Er dient een activiteitenplan te worden opgesteld als ondersteuning bij de ontheffingsaanvraag waarin maatregelen worden opgenomen. Maatregelen bestaan onder andere uit:

- Het realiseren van tijdelijke en permanente mitigatie voor de gewone dwergvleermuis;
- Het werken buiten kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis.

Tevens dient een verklaring van geen bedenking te worden aangevraagd voor de huismus en zal groen opgenomen moeten worden in het ontwerp. Binnen de voorgenomen ontwikkeling is een erkend belang van toepassing. De ontwikkeling is in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten. Deze erkende belangen zijn inzetbaar voor vleermuizen (art. 3.8 lid5, b3).

Ten behoeve van het voorkomen van algemene broedvogels, soorten met een provinciale vrijstelling en zorgplichtsoorten dienen aanvullende maatregelen genomen te worden. Maatregelen bestaan onder andere uit:

- Het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen;
- Het uitvoeren van een (broedvogel)schouw voor de werkzaamheden;
- Rijsnelheid en werkrichtingen afstemmen op vluchtroutes en veilige plaatsen voor soorten.

De algemene zorgplicht blijft van kracht. Bij calamiteiten zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'Flora en Fauna' vormt, met inachtneming van bovenstaande, geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie en cultuurhistorie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.
- Beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

De op de gemeente Bunschoten toegespitste Archeologische Beleidsadvieskaart heeft de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) en Archeologische Monumentenkaart (AMK) vervangen. In tegenstelling tot de IKAW en AMK geeft de Archeologische Beleidsadvieskaart tot op perceel niveau aan of er een archeologische bekende waarde of verwachting is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels planaanpassing of het behoud van informatie opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk

in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om te voorkomen dat er verstoring van archeologische resten in de bodem voorkomt moet de gemeente erop toezien dat er op kosten van de verstoorder een gedegen wetenschappelijk onderzoek komt en dat de archeologische vondsten worden veiliggesteld.

Aan elk gebied met archeologische waarde of verwachting is beleid gekoppeld, welk voorschrijft wanneer (vanaf welke oppervlakte en diepte) een vergunningsaanvraag op archeologie getoetst moet worden. Zodat bepaald kan worden of voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

4.9.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

De Archeologische Beleidsadvieskaart (2015) is geraadpleegd. Op deze kaart ligt het plangebied in de zone 'Historische Kern /erf' met een hoge archeologische verwachting. Daarnaast ligt op het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 3". Inhoudende dat volgens artikel 28.2.1 er een vergunningplicht geldt indien er 100 m2 of meer aan grondwerkzaamheden wordt uitgevoerd. Er wordt circa 150m2 grond geschikt gemaakt voor het bouwen van woningen. Derhalve zal een vergunning voor deze locatie noodzakelijk zijn.

Op basis van de Archeologische Beleidsadvieskaart, het gestelde in het bestemmingsplan en het voorgenomen plan, is voor dit project een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Daarnaast is het verplicht bij bodem verstorende activiteiten alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Bouwhistorische verkenning

Onderzoeksbureau Halverstad Archeologie en Bouwhistorie heeft een bouwhistorische verkenning met waardestelling uitgevoerd van de boerderij met aangrenzend bijgebouw gelegen aan de Veenestraat 12 en 14 in Bunschoten, alsmede een bouwhistorische verkenning met waardestelling van de boerderij met schuur gelegen aan de Veenestraat 16, 18 en 18a in Bunschoten. De onderzoeken bestonden uit een veldonderzoek in de objecten zelf, waarbij structuren, constructies, vormen, bouwmaterialen, bouwsporen en afwerkingen zijn vastgelegd en geïnterpreteerd. Tenslotte is literatuur- en archiefonderzoek uitgevoerd. Het archiefonderzoek was in hoofdzaak gericht op bouwtekeningen, kadastrale- en historische kaarten en oud fotomateriaal van de panden. De analyse van de hieruit voortkomende gegevens vormde de basis voor de samenstelling van de monumentwaarden.

Het onderzoek naar de panden kende enkele beperkingen. Zo waren het dak en de achtergevel van het bijgebouw van 12-14 gedeeltelijk ingestort waardoor deze niet toegankelijk was voor onderzoek en waren het dak en de achtergevel van de schuur van nr. 16-18 gedeeltelijk ingestort. Verder waren de kelders van de panden niet toegankelijk omdat deze onder water stonden. Tenslotte waren oudere interieurafwervingen uit het zicht door later aangebrachte voorzetwanden en recentere vloer-, wand- en plafondafwerkingen.

De rapporten gaan in op de contextuele en interne waardestelling, bedoeld om de diverse elementen van het monument te wegen. Doel is het bepalen van het relatieve belang van de monumentale waarden van onderdelen van het bouwwerk, voorafgaande aan een verbouwing of restauratie waarbij men voor de keus staat deze onderdelen te behouden, te vervangen of te verwijderen.

De belangrijkste onderzoekconclusies worden hieronder weergegeven. Voor de volledige rapporten wordt verwezen naar de bijlagen.

Veenestraat 12 en 14

Bouwmassa, exterieur en constructie

- De bouwmassa van de boerderij met aangrenzend bijgebouw aan de rechter gevelzijde is, met uitzondering van de dakopbouw aan de linker- en rechterzijde, in één keer in 1897 tot stand gekomen. Het gebouw is ondanks diverse bouwkundige gebreken redelijk gaaf behouden en heeft een hoge monumentwaarde.
- De dakopbouwen van de boerderij maken onderdeel uit van de verbouwingen die in 1953 werden uitgevoerd toen de boerderij in twee woningen werd opgesplitst. Deze hebben een positieve monumentwaarde.
- De in machinale roodbruine baksteen, in kruisverband opgetrokken gevels waarvan de voorgevel is voorzien van siermetselwerk in de vorm van speklagen en voorzien van jaartalankers hebben een hoge monumentwaarde. De schoorsteen aan de rechter voorzijde heeft een positieve monumentwaarde. Waarschijnlijk was hier vanaf de bouwtijd (1897) een hoekschouw op aangesloten en werd deze in 1953 vervangen door de huidige, onlangs ontmantelde kachel.
- Ook de gevels van het aangrenzend bijgebouw in machinale roodbruine baksteen, in kruisverband opgetrokken op het begane grond niveau en in halfsteensverband in de geveltop hebben een hoge monumentwaarde. Zij dateren uit de bouwtijd van het bijgebouw (in 1897). De gietijzeren stalvensters met gecementeerde bakstenen raamdorpels dateren uit de bouwtijd en hebben een hoge monumentwaarde.
- De vensters, waaronder de betonnen vensters, die in 1953 werden aangebracht hebben een positieve monumentwaarde. Ook de dubbele ingang met gemetseld trapje heeft een positieve monumentwaarde.
- De boerderij en bijgebouw hebben een traditionele constructie met bakstenen muren, houten vloeren en een houten kapconstructie. De gebintconstructie van het achterhuis is aangetast. De standvinken van beide gebinten zijn verwijderd. Sporen van de verwijderde standvinken zijn aanwezig. De traditionele constructie heeft een hoge monumentwaarde.

Interieur en afwerking

- In het interieur resteert van de oorspronkelijke structuur alleen nog de kelder met gemetselde keldertrap en de brandmuur tussen het woon- en bedrijfsgedeelte. Deze hebben een hoge monumentwaarde. De in circa 1945 en 1953 uitgevoerde verbouwingen waarbij de boerderij werd opgesplitst in twee woningen hebben een positieve monumentwaarde. In meerdere vertrekken is de interieurafwerking en enkele elementen uit 1953 nog bewaard gebleven zoals beide hoekschouwen in huisnummer 14; inbouwkasten; tegellambriseringen met patroon; vloertegels; systeemplafonds met ruitvorm in het midden; bovenramen met glas-in-lood en paneeldeuren. Een aanwezig kelderluik uit 1953 onder de trap in huisnummer 14 kon niet worden geopend. Hierdoor kon de mogelijk aanwezige kelder niet worden onderzocht en gewaardeerd.
- Zowel de indeling als de interieurafwerking uit 1953 hebben een positieve monumentwaarde. De naderhand uitgevoerde verbouwingen in de tweede helft van de twintigste eeuw hebben een indifferente monumentwaarde.
- De oorspronkelijke indeling met een middendeel en stallen aan weerszijden van de deel is niet meer goed herkenbaar. De standvinken van beide gebinten zijn verwijderd en vervangen door stempels. Een gedeelte van het bedrijfsgedeelte is in 1953 afgescheiden ten behoeve van woonruimte voor de woning aan de zuidzijde. De voergoten en de groepen langs beide bouwmuren zijn gemoderniseerd. De indeling van het bedrijfsgedeelte heeft een positieve monumentwaarde.

- Op de verdieping hebben de in 1953 aangebrachte slaapkamers en overloop een positieve monumentwaarde.

Veenestraat 16, 18 en 18a

Bouwmassa, exterieur en constructie

- De bouwmassa van de boerderij is, met uitzondering van de dakopbouw aan de linkerzijde, in één keer in 1904 tot stand gekomen. Het gebouw is ondanks diverse bouwkundige gebreken redelijk gaaf behouden en heeft een hoge monumentwaarde. Ook de bijbehorende vrijstaande schuur links van de boerderij die in of kort voor 1905 werd gebouwd heeft ondanks de bouwkundige gebreken een hoge monumentwaarde.
- De dakopbouw van de boerderij maakt onderdeel uit van de verbouwingen die in 1957 werden uitgevoerd toen de boerderij in twee woningen werd opgesplitst na beëindiging van de veehouderij. Deze heeft een positieve monumentwaarde
- De in machinale roodbruine baksteen, in kruisverband opgetrokken gevels waarvan de voorgevel is voorzien van siermetselwerk in de vorm van speklagen en het bouwjaar van gele verblendsteen, de gevelsteen links van de originele ingang in het midden van de voorgevel, het zadeldak ter hoogte van het voorhuis (woongedeelte) gedekt met gesmoorde platte Friese dakpannen en ter hoogte van het achterhuis (bedrijfs gedeelte) met gesmoorde Hollandse pannen op een dunne laag riet en het rookkanaal tegen de brandmuur van de verdwenen keukenschouw dateren alle uit 1904 en hebben een hoge monumentwaarde. De schoorsteen in het rechter dakvlak heeft een positieve monumentwaarde. In 1957 was de dubbele hoekschouw van de en suitekamer hierop aangesloten.
- Ook de gevels van de schuur in machinale roodbruine baksteen, in kruisverband opgetrokken op het begane grond niveau en in halfsteensverband in de geveltop, en het zadeldak gedekt met gesmoorde Hollandse pannen op een dunne laag riet hebben een hoge monumentwaarde. Zij dateren uit de bouwtijd van de schuur (in of kort voor 1905).
- De gietijzeren stalvensters met gecementeerde bakstenen raamdorpels van de boerderij en schuur en het gietijzeren roosvenster in de geveltop van de achtergevel van de boerderij dateren uit de bouwtijd en hebben een hoge monumentwaarde.
- De vensters waaronder de betonnen vensters die in 1957 werden aangebracht hebben een positieve monumentwaarde. Ook de ingang met portiek, waarvan de wanden zijn voorzien van siermetselwerk, en het gemetselde trapje van een strengperssteen met boomschors motief die in de linker zijgevel werd aangebracht als toegang van de woning aan de zuidzijde heeft een positieve monumentwaarde. Het originele gemetselde trapje van de toegang in de voorgevel werd in 1957 vervangen door een identiek trapje van strengperssteen met boomschors motief. Ook deze gemetselde trap heeft een positieve monumentwaarde.
- De boerderij en schuur hebben een traditionele constructie met bakstenen muren, houten vloeren en een houten kapconstructie. De gebintconstructie van het achterhuis is nog redelijk gaaf intact. De constructie heeft een hoge monumentwaarde.

Interieur en afwerking

- In de boerderij is de indeling van een woongedeelte en een bedrijfs gedeelte aan weerszijden van een brandmuur bewaard gebleven. In het voorhuis is de originele indeling uit 1904 deels bewaard gebleven waaronder de kenmerkende middengang en de kelder aan de rechter voorzijde. De oorspronkelijke indeling heeft een hoge monumentwaarde. De in 1957 uitgevoerde verbouwingen waarbij de boerderij werd opgedeeld in twee woningen en een zuivelwinkel hebben een positieve monumentwaarde. In meerdere vertrekken is de interieurafwerking uit 1957 nog bewaard gebleven waaronder een hoekschouw in de

woonkamer van de linker woning aan de zuidzijde, systeemplafonds met in het midden een ruitvorm, tegellambriseringen van een crèmewitte tegel en zwarte bies en rood omrande tegelvloeren van gele en bruine vloertegels. Zowel de indeling uit 1957 als de interieurafwerking hebben een positieve monumentwaarde. De naderhand uitgevoerde verbouwingen in de tweede helft van de twintigste eeuw hebben een indifferente monumentwaarde.

- In het bedrijfsgedeelte hebben de in 1957 aangebrachte vertrekken ook een positieve monumentwaarde. De oorspronkelijke indeling met een middendeel en stallen aan weerszijden van de deel is niet meer herkenbaar. De oorspronkelijke driebeukige opzet is nog herkenbaar aan het gebint waarvan de dekbalk wordt ondersteund door twee standvinken. De vloer van het bedrijfsgedeelte is gedekt met betontegels. Deze vloer heeft een indifferente monumentwaarde.
- Op de zolderverdieping hebben de in 1957 aangebrachte slaapkamers en overloop in het voorhuis en in het achterhuis een positieve monumentwaarde. In het achterhuis is de dakopbouw in 1957 ten behoeve van de slaapkamers aangebracht.

Deelconclusie Archeologie & Cultuurhistorie

Bovenstaande waardestellingen voor de panden zijn meegenomen in het ontwerp voor de herontwikkeling. Zowel deze als de contextuele waardestellingen die gemeente Bunschoten in 2020 heeft afgegeven, vormen de totale context waarbinnen de herontwikkeling plaatsvindt. Door het meenemen van de waarden van het monumentale pand en haar omgeving, voldoet de herontwikkeling aan de uitgangspunten voor archeologie en cultuurhistorie en vormt dit geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'Archeologie & cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.10 Stikstof

4.10.1 Toetsingskader

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daardoor geconstateerd dat de bouwvrijstelling niet meer gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hierdoor dient naast de gebruiksfase ook de sloop- en aanlegfase berekend te worden.

4.10.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

Een stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd (d.d. 30 maart 2023). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat ervan het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'Stikstof' vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.11.2 Onderzoek

Veenestraat 12-18b

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Om na te gaan of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden is in voorgaande paragrafen inzichtelijk gemaakt welke effecten het beoogde plan omvat.

Het project betreft de realisatie van maximaal 4 nieuwe woningen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Doordat er woningbouw wordt mogelijk gemaakt zullen er permanente natuurlijke bronnen worden gebruikt. Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal verder geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen. Er is met de realisatie van woningbouw bovendien geen sprake van een nieuwe risicobron.

Voor de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar de bijlagen.

4.11.3 Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in voorgaande paragrafen, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Tevens is waar mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding, plan-regels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Tot slot maken de opgenomen bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij behorend bouwvlak. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond. De in dit bestemmingsvlak opgenomen bestemmingen en aanduidingen worden in paragraaf 5.4 nader toegelicht.

5.3 Regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels behorende bij de verschillende enkel- en dubbelbestemmingen. Deze worden in par. 5.4 nader toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de voor elk bestemmingsplan verplichte overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden, zoals bovenstaand toegelicht. De in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen kennen een gestandaardiseerde opbouw:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle genoemde onderdelen te bevatten.

5.4 Wijze van bestemmen

In het bestemmingsplan zijn de volgende enkel- en dubbelbestemmingen opgenomen:

Tuin

Voor het oostelijk gedeelte van het plangebied, langs de Veenestraat, wordt de huidige tuinbestemming behouden.

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de bijbehorende gronden gelegen woningen, alsmede in- en uitritten en nutsvoorzieningen. De bestemming is opgenomen in het voorerfgebied. Binnen de bestemming mogen uitsluitend erkers en andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd.

Wonen- Aaneengesloten

Naast de opgenomen Tuin-bestemming is voor de resterende percelen de enkelbestemming 'Wonen- Aaneengesloten' opgenomen.

Binnen deze bestemming staat wonen centraal. Wonen mag gecombineerd worden met een vrij beroep. Binnenplannen kan, onder voorwaarden, worden afgeweken ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, en internetwinkel in een woning en daarbij behorende aanbouwen- en bijgebouwen.

Voor de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen wordt in de regels aangesloten bij de bestaande hoogtes, tenzij ter plaatse een aanduiding is opgenomen. Voor aan-uit en bijgebouwen en andere bouwwerken is een aparte, uitgebreide regeling opgenomen.

Er is een uitgebreide regeling opgenomen voor binnenplannen afwijken bij omgevingsvergunning ten aanzien van hoofdgebouwen, goothoogte bij aan- of uitbouwen, grootte bouwpercelen en dakterrassen. Bij alle afwijking dient in ieder geval het bepaalde in de regels bij de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' in acht te worden genomen.

Het plangebied bevat twee bouwvlakken. Aan oostzijde sluiten de contouren van de bouwvlakken aan aan de gevels van de huidige bebouwing. Uitsluitend binnen het bouwvlak mag een hoofdgebouw in de vorm van een aaneengesloten woning, een twee-aaneengesloten woning of een vrijstaande woning.

Waarde- Archeologie 3

Voor het gehele plangebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' gehandhaafd. Deze dubbelbestemming waarborgt de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Er is een vergunningplicht opgenomen in geval van uitvoering van werken en werkzaamheden over een oppervlakte van 100m² of meer. Deze werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien kortgezegd één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Daarnaast dient door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport te worden

overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Indien er een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd op de met deze dubbelbestemming bestemde gronden gelden er nadere eisen.

Ten slotte zijn het college burgemeester en wethouders bevoegd de dubbelbestemming te wijzigen zodat deze wordt verschoven, verkleind of vergroot.

Waarde- Cultuurhistorie

Voor het gehele plangebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Centrale As' de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' gehandhaafd. Deze dubbelbestemming waarborgt het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

In de regels zijn voorwaarden opgenomen voor het bouwen op en gebruiken van gronden met deze dubbelbestemming, tevens is een vergunningenplicht opgenomen. Verwezen wordt daarbij naar de Cultuurhistorische beleidskaart Centrale As.

6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan inclusief de partiële herziening van bestemmingsplan 'Centrale As' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen worden. Het bestemmingsplan is gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.1.1 Omgevingsdialoog

Veenestraat 12-18b

Hieronder is de omgevingsdialoog samengevat. Voor het volledige verslag wordt verwezen naar de bijlagen.

Op 26 september 2022 heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Hierbij waren naast omwonenden zowel de architect, de opdrachtgever, coördinator, bouwkundig tekenaar en een afgevaardigde van de gemeente Bunschoten aanwezig. In de presentatie werden de volgende punten werden aangekaart: het aantal nieuwe wooneenheden; de doelgroep; architectonische visie; parkeren; wanneer wordt de start bouw verwacht; hoe gaan we funderen/heien; aansluiting van de goot/afwatering met huisnummer 20.

Zodra de presentatie afgelopen was, was er ruimte voor de omwonenden om te reageren op het plan. Ten eerste waren omwonenden erg blij met dat de twee boerderijen eindelijk opgeknapt werden. Ten tweede lieten de bewoners weten dat ze enthousiast zijn met het ontwerp.

Maar enkele andere zorgen werden wel geuit. Het was onduidelijk hoe mogelijke schade aan omliggende gebouwen wordt voorkomen. Aangegeven werd dat het laden en lossen (bouwverkeer) gebeurt via de ingang op de Cornelis Houtmanstraat. Ook wordt er een nulmeting georganiseerd. Hier zijn de omwonenden content mee en er leken hierover geen verdere zorgen te ontstaan. Bij het buurperceel was men lichtelijk bezorgd over de nieuwe ramen op de eerste verdieping in de noordgevel van huisnummer 12. Echter zitten deze ramen met meer dan 9 meter afstand van de gevel en 6 meter van de perceelgrens. Toen de verhouding duidelijk werd leek verdere discussie niet meer nodig.

Voor de goot en de afwatering met huisnummer 20 wordt een onderlinge oplossing gezocht. Een bouwkundige maatregel lijkt voor nu onnodig. Tot slot ging het over het behoud van de twee grote bomen links op het kavel. Van de twee bomen is er één die ziek oogt. Deze zien ze liever verdwijnen. De andere boom zien ze optioneel verdwijnen. Voor alsnog blijft het plan beide bomen te behouden als dit mogelijk is.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Veenestraat 12-18b

Het betreft een particulier initiatief. Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie een vier wooneenheden. Er is derhalve sprake van een of meerdere bouwplannen als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar

Veenestraat 18d – 20

. Onder Veenestraat 18d – 20, graag onder dat deel opnemen dat de kosten voor het opstellen van een deel van het bestemmingsplan voor rekening komt van de gemeente.

Het plan betreft een gemeentelijk initiatief. De partiële herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen of bouwplannen mogelijk. Dit plan heeft een beheersmatig karakter en uitvoering van dit plan brengt geen kosten met zich mee. De kosten voor het opstellen van een deel van het bestemmingsplan en de met de procedure gemoeide kosten komen voor rekening van de gemeente. Er is hier binnen de gemeentelijke begroting budget voor gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

Bij vaststelling van het herziene bestemmingsplan door de gemeenteraad zal tevens het besluit worden genomen dat, voor die gevallen waar op basis van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan verplicht is, geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

