

Gemeente Bunschoten
Frits de Zwerwer

Ruimtelijke onderbouwing

Mei 2024

Kenmerk 0313-33-T02
Projectnummer 0313-33

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regelingen	2
1.2.1.	Bestemmingsplan Centrale As	2
1.2.2.	Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen	2
1.2.3.	Facetbestemmingsplan geluidszone Bedrijventerreinen Zuid/ De Kronkels- Zuid	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskaders	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	11
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Omgevingsvisie Bunschoten 2040	13
3.3.2.	Woonbeleid	14
3.3.3.	Welstand	15
4.	Nader onderzoek	17
4.1.	Bodem	17
4.2.	Geluid	17
4.2.1.	Wegverkeerslawaaï	17
4.2.2.	Industrielawaai	18
4.2.3.	Cumulatie	19
4.2.4.	Conclusie	19
4.3.	Flora- en fauna	19
4.3.1.	Gebiedsbescherming	20
4.3.2.	Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour	20
4.3.3.	Soortenbescherming	20
4.3.4.	Conclusie	20
4.4.	Luchtkwaliteit	21

4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.5.1.	Archeologie	21
4.5.2.	Cultuurhistorie	22
4.6.	Milieuhinder bedrijvigheid	23
4.7.	Externe veiligheid	25
4.8.	Water 27	
4.9.	Mer-beoordeling	30
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.	Conclusie	33

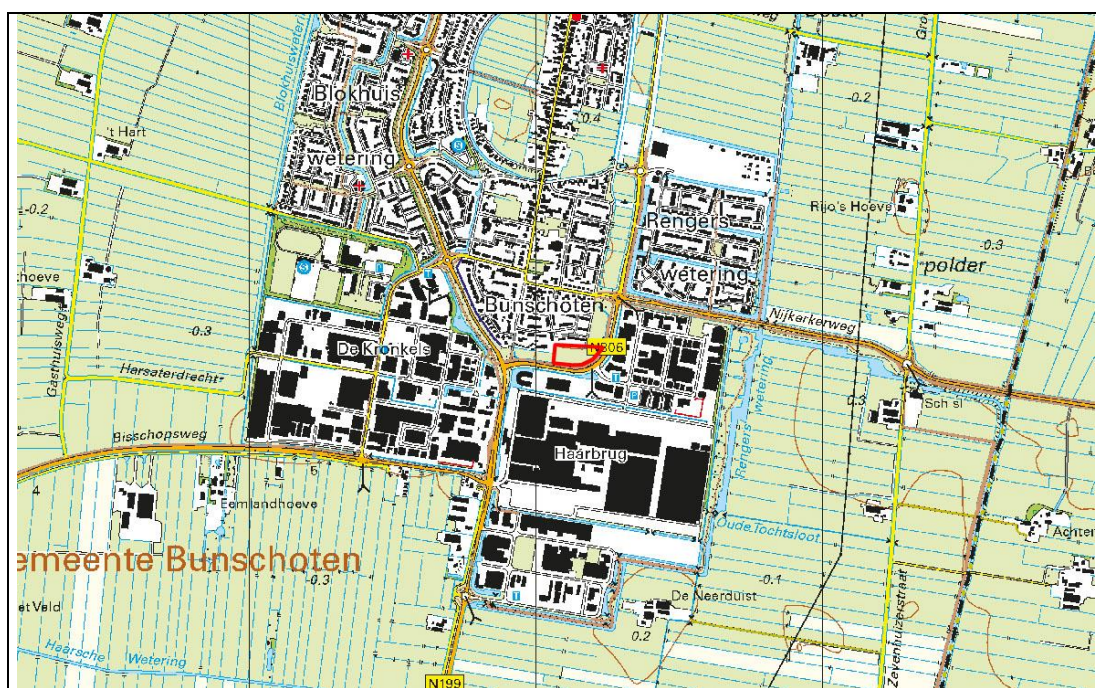
1. Inleiding

1.1. Algemeen

De Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken heeft het voornemen om tussen de Oostelijke Randweg en Frits de Zwerver 15 eengezinswoningen en 16 tiny houses te bouwen. De tiny houses worden tijdelijk vergund. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden een agrarische bestemming en is woningbouw niet mogelijk.

Op 19 juli 2023 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Bunschoten een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 16 tiny houses met de zogenaamde kruimelgeval- lenregeling. Deze vergunning is ingetrokken omdat de procedure om deze te verlenen, niet op de juiste manier was doorlopen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om de bouw van de 15 eengezinswoningen en de 16 tiny houses mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bunschoten verzocht om een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan door middel van de uitgebreide vergunningprocedure. Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

1.2. Vigerende planologische regelingen

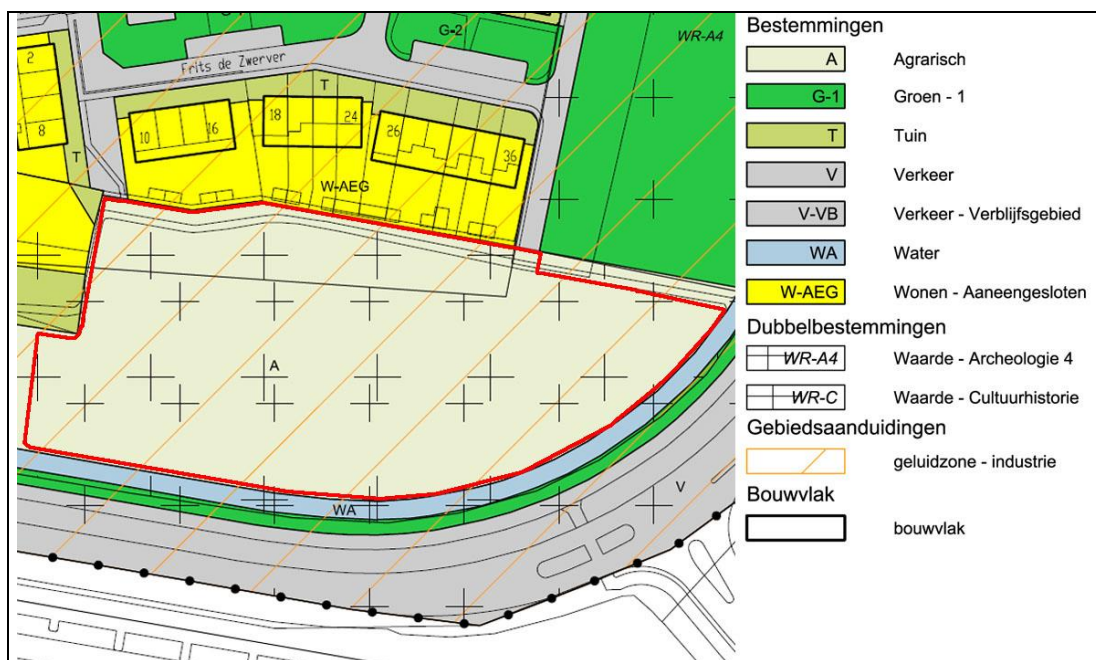
1.2.1. Bestemmingsplan Centrale As

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Centrale As dat op 23 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Agrarisch". Woningen zijn binnen die bestemming niet toegestaan.

Daarnaast heeft het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 500 m² en 0,3 meter. Het bouwplan is groter. Derhalve is archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.5.1) uitgevoerd.

Verder hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Het plangebied is op de cultuurhistorische beleidskaart, waarop rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende en –ondersteunende panden staan, aangeduid als 'waardevol open terrein'. Derhalve is cultuurhistorisch onderzoek (zie paragraaf 4.5.2) uitgevoerd.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan Centrale As.



1.2.2. Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen

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

goed is geborgd. In de te verlenen omgevingsvergunning dient te worden geborgd dat voldaan wordt aan de beleidsregels die aan dit paraplubestemmingsplan ten grondslag liggen.

1.2.3. Facetbestemmingsplan geluidszone Bedrijventerreinen Zuid/ De Kronkels-Zuid

Voor het plangebied geldt ten slotte het bestemmingsplan Facetbestemmingsplan geluidszone Bedrijventerreinen Zuid/ De Kronkels-Zuid. Het plangebied heeft hierin de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Deze gronden zijn daardoor mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet Geluidhinder vanwege de geluidszone van het industrieterrein De Kronkels/Haarbrug.

Bouwen van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, danwel de bij een besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarin gestelde voorwaarden. Uit akoestisch onderzoek dient te blijken hoe aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Het gebruik van een niet-geluidgevoelig object ten behoeve van een geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder is aangemerkt als verboden gebruik.

1.3. Leeswijzer

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

Afbeelding 3: Historische topografie.

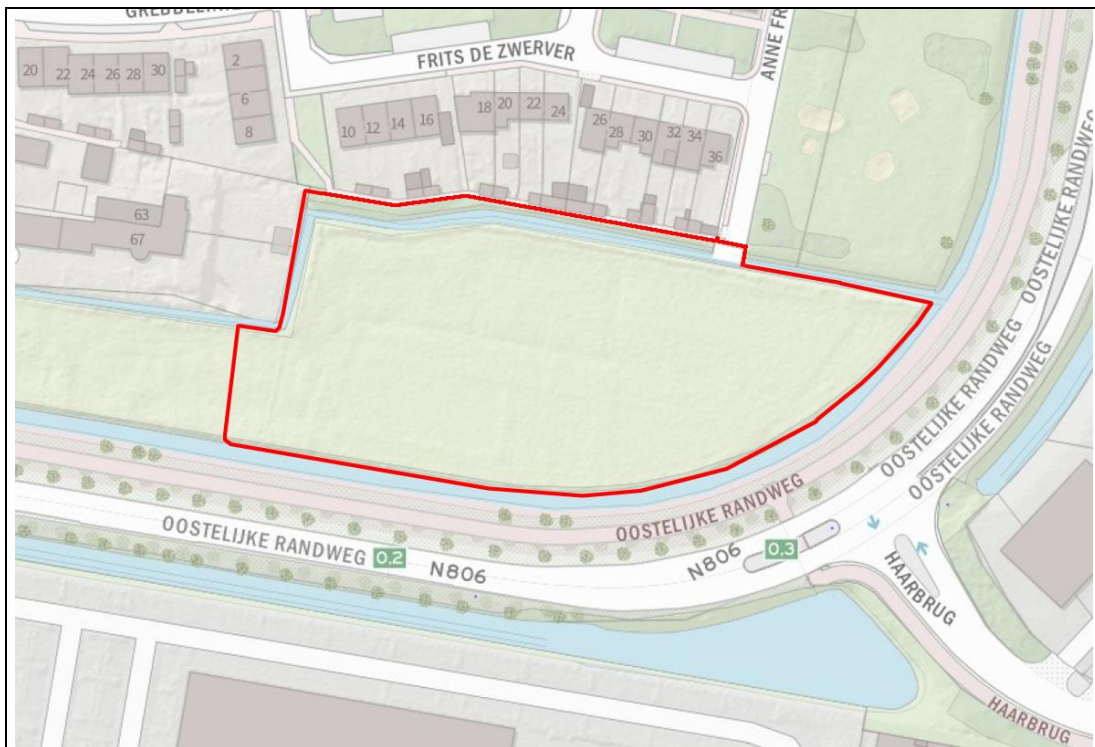


2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Van oudsher maakte het plangebied onderdeel uit van het buitengebied ten zuiden van Bunschoten. De locatie bevindt zich aan de oostkant van de historische route vanaf Amersfoort via Hoogland en Bunschoten naar Spakenburg aan de voormalige Zuiderzee. Deze route vormde de ontginningsas voor de omliggende veengebieden. Op enige afstand van de weg stond een aantal terpboerderijen, waaronder Veenstraat 63-67. Het plangebied hoorde naar alle waarschijnlijkheid als huiskavel bij die boerderij. Tot ver in de 20e eeuw veranderde er weinig in de directe omgeving. In 1957 zijn aan de Frits de Zwerver rijwoningen gebouwd als onderdeel van een woonwijk, die ten zuiden van de Nijkerkerweg werd gebouwd. Deze woningen lagen met hun achtererf aan het landelijk gebied. Die situatie veranderde toen aan het eind van de 80'er jaren van de vorige eeuw de Oostelijke Randweg werd aangelegd. Hierdoor ontstond een achterkantsituatie richting deze voor Bunschoten belangrijke ontsluitingsweg. Na de aanleg van de Oostelijke Randweg is het bedrijventerrein Haarbrug(-Noord) ten zuiden ten oosten van die weg gefaseerd ontwikkeld.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



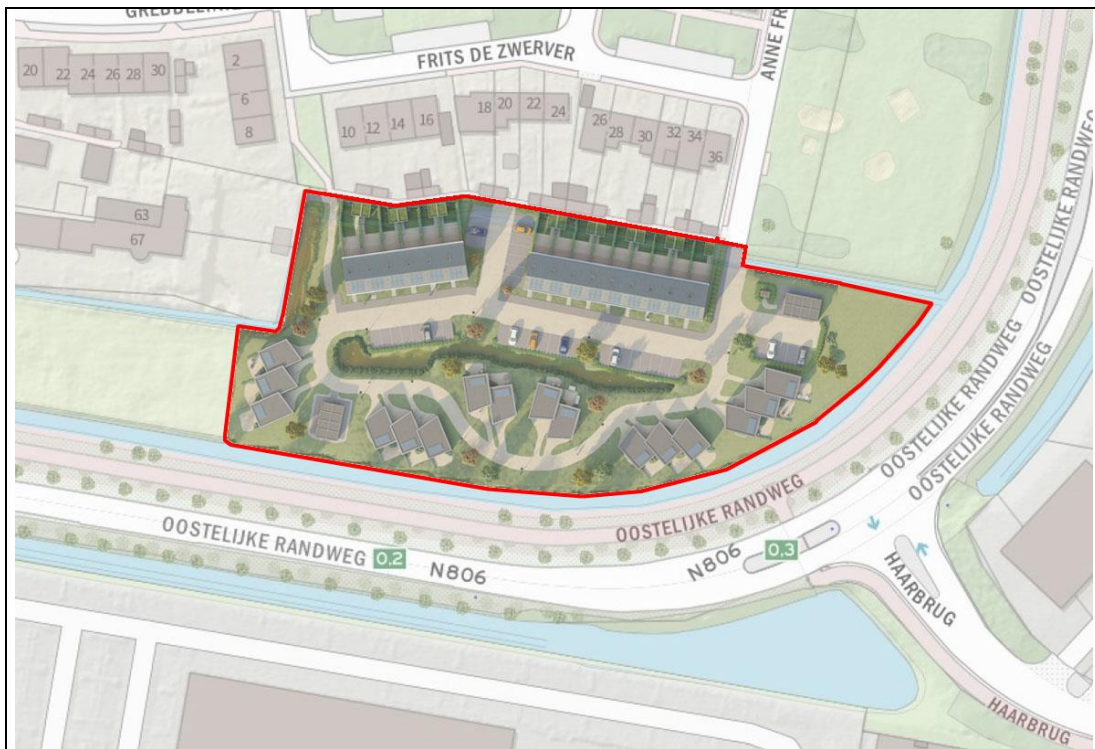
De achterkant situatie die na de aanleg van de Oostelijke Randweg is ontstaan, bestaat nog steeds. Ter hoogte van het plangebied staan aan de Frits de Zwerver drie blokken met rijwoningen. Het westelijk bouwblok bestaat uit één bouwlaag met een kap, het andere bouwblok uit twee bouwlagen met een kap. Op de achtergrens van de rijwoningen aan de Frits de Zwerver

staan stenen bergingen. Langs de zuidelijke perceelsgrens loopt een sloot. De gronden tussen de wegsloot en die sloot zijn in gebruik als grasland. Aan de oostkant van de woningen ligt de Anne Frank, die doorloopt tot het achterpad van deze woningen. Dit achterpad loopt om de achtertuinen van die woningen heen en sluit aan de westkant aan op de Frits de Zwerver.

2.2. Toekomstige situatie

De 16 tiny houses worden in de zone langs de sloot langs de Oostelijke Randweg gebouwd voor een periode minimaal 20 jaar. De tiny houses worden gestaffeld in korte rijen van twee- of drie-aaneen geplaatst en bestaan uit één bouwlaag. Op twee plaatsen wordt een bergingenblok met elk 8 bergingen gerealiseerd. Alle tiny houses hebben een privéterras aan de achterzijde.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



In het gebied tussen die tiny houses en de bestaande rijwoningen aan de Frits de Zwerver zullen in twee bouwblokken 15 rijwoningen worden gebouwd. De bestaande sloot wordt gedempt. De achtertuinen van de nieuwe woningen worden richting de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Frits de Zwerver gesitueerd. Hierdoor is het mogelijk dat het westelijke bouwblok bestaat uit 6 woningen en het oostelijke uit 9 woningen. Deze sociale huurwoningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Voor de ontsluiting van zowel de rijwoningen als de tiny houses wordt de Anne Frank verlengd. Deze nieuwe woonstraat loopt voor de rijwoningen langs en loopt vervolgens tussen de tiny houses door weer terug, zodat het plangebied een lusvormige ontsluiting krijgt.

Tussen beide blokken zal een parkeercoffer worden aangelegd. De overige parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen ten behoeve de tiny houses worden aan de zuidzijde van de nieuwe woonstraat gerealiseerd.

Afbeelding 6: Artist impression.



De woningen worden volgens de geldende BENG-normering gerealiseerd. De dakvlakken aan de zuidzijde bieden een ruime hoeveelheid ruimte voor zonnepanelen.

Verkeer en parkeren

De ASVV2021 geeft voor veel functies de te verwachten verkeersgeneratie. Rijwoningen in de sociale huursector (matig stedelijk rest bebouwde kom) hebben een verkeersaantrekkende werking van 5,2-6,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de tiny houses geldt een norm van 1,8-2,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de 15 rijwoningen en 16 tiny houses

bedraagt de totale verkeersaantrekkende werking, wanneer in een worstcasesituatie uitgegaan wordt van de hoogste norm 124 ($15 \times 6,0 + 16 \times 2,1$) motorvoertuigbewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit een toename van 1 motorvoertuigbeweging per 5 minuten op het drukste uur van de dag. Voor de Anne Frank en de aansluitende wegen is deze toename aanvaardbaar.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is de Beleidsregel Parkeren Bunschoten 2023 gebruikt. Voor de sociale huurwoningen in de rest bebouwde kom geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning; voor de tiny houses is die norm 0,8 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van die norm zijn 33 ($15 \times 1,3 + 0,8 \times 16$) parkeerplaatsen nodig. In het plangebied worden 40 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Klimaatadaptatie

Omdat het klimaat in verandering is, wordt bij de planontwikkeling rekening gehouden met klimaatadaptatie. De gestage opwarming van de aarde leidt tot veranderingen in temperatuur, wind en waterkringloop. De gevolgen van deze veranderingen worden steeds zichtbaarder. Perioden van droogte worden afgewisseld met perioden van langdurige neerslag. Kortstondige buien (piekbuien) nemen in aantal en intensiteit toe. Watertekorten en wateroverlast wisselen elkaar af. Het voorbereiden van Nederland op de gevolgen van klimaatverandering wordt zo een steeds groter en belangrijker onderdeel van de ruimtelijke ordening. Het aanpassen van de leefomgeving op de gevolgen van klimaatverandering wordt ook wel 'klimaatadaptatie' genoemd. Klimaatadaptatie is een verzamelnaam voor diverse ruimtelijke ingrepen die het realiseren van een klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier tot doel hebben. Klimaatadaptatie vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt in de transformatie van stad en land.

In het ontwerp zijn de relevante klimaatadaptatiethema's wateroverlast, hitte en droogte. De groene tuininrichting zorgt voor een afname van de hittestress. Die groene inrichting zorgt ervoor dat water kan infiltreren. Als compensatie voor de te dempen sloot en in verband met de toename van het bebouwd en verhard oppervlak wordt nieuw oppervlakte water in het plangebied aangelegd. Op dit aspect wordt nader ingegaan in de waterparagraaf (zie paragraaf 4.8).

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Een van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Geen van de overige 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de ontwikkeling van een woonwijk aansluitend aan de bebouwde kom van Bunschoten. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De juridische basis voor de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt moet in de toelichting van het plan een verantwoording daarvan plaatsvinden. De toelichting bij een bestemmingsplan (maar ook in het geval van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), 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 (trede 2). In dit geval is sprake van de realisatie van ongeveer 31 woningen. Daarom is de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

In paragraaf 3.3.2 is aangetoond dat er behoefte is aan de realisatie van woningen in het plangebied. Daarmee is de eerste trede doorlopen. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. De tweede trede van de ladder hoeft derhalve niet te worden doorlopen.

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

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

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

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

De bouw van 16 tiny houses en 15 sociale huurwoningen binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning in 2023 is ingediend, is op deze aanvraag de Interim Omgevingsverordening van toepassing, op 1 april 2021 in werking is getreden.

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Bunschoten behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van 15 sociale huurwoningen past binnen deze aantallen.

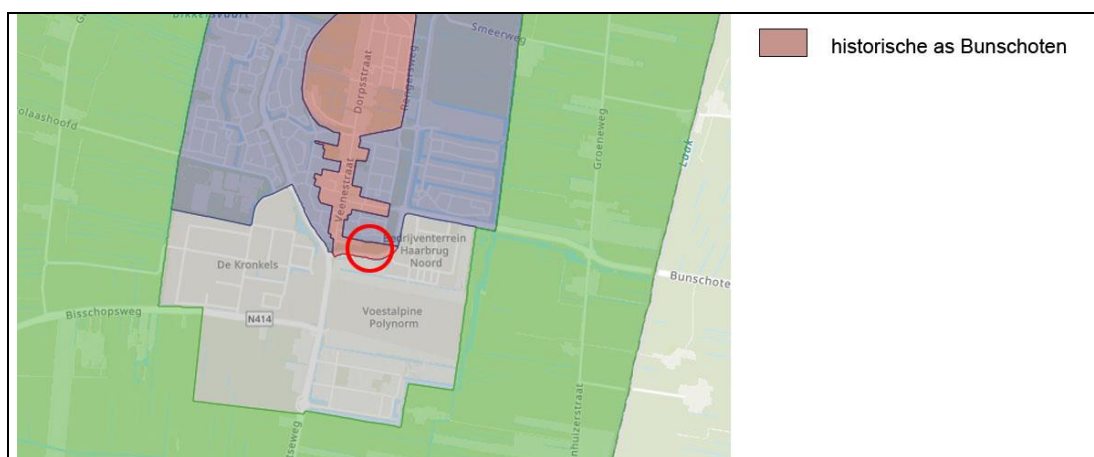
Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot de bouw van de woningen. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Bunschoten 2040

De Omgevingsvisie Bunschoten 2040 is op 6 juli 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze omgevingsvisie schetst een beeld van de leefomgeving in de gemeente Bunschoten. Het gaat daarbij niet alleen om de zichtbare leefomgeving maar ook om de sociale leefomgeving.

Afbeelding 7: Fragment omgevingsvisiekaart.



De onderdelen van onze leefomgeving, waar het gemeentebestuur trots is, moet worden beschermd en verbeterd. Er zijn ook nieuwe doelen. Deze doelen zijn vertaald in ambities en vastgelegd in de omgevingsvisie. In de visie staat we waar het gemeentebestuur de komende 10 tot 20 jaar mee aan de slag gaat. De omgevingsvisie is een dynamisch document. Dat wil zeggen dat de visie in de toekomst kan worden aangepast als er nieuwe ontwikkelingen zijn.

Op de omgevingsvisiekaart behoort het plangebied tot de 'historische as Bunschoten'. De historische as van Bunschoten blijft een historisch kenmerkend gebied in de gemeente. De aandachtspunten- en speerpunten voor de ontwikkeling nabij de historische as zijn de volgende:

- behoud historisch beeld en karakter
 - behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed: zowel gebouwd als landschappelijk en ruimtelijk;
 - behoud van de monumenten (ondersteunen eigenaren d.m.v. subsidies en informatievoorziening);
 - verantwoord beheer en onderhoud van het archeologisch rijksmonument Stadsweiden, waarbij verrommeling en ongewenst gebruik of bebouwing worden tegengegaan;
 - behoud van de historische as (en contouren van) de middeleeuwse stadsuitleg;
- verduurzaming en vergroening:
 - van monumenten, mits met oog op het behoud van het monumentale karakter;
 - toekomstbestendig en klimaatadaptief bouwen;

- eventueel geld beschikbaar stellen om bewoners te stimuleren tot verduurzaming en vergroening.
- benutten van kansrijke ontwikkellocaties voor woningbouw op open plekken die zich daarvoor lenen, mits met behoud en versterking van het typerende karakter van dit gebied;
- verbetering van de leefbaarheid en de levendigheid door een aantrekkelijke inrichting van het gebied, met voldoende groen;
- geen toename van hinder van geur en geluid door het toestaan van activiteiten;
- zorgen voor voldoende parkeergelegenheid.

Bunschoten heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, dat dient te worden behouden. Goed wonen is een basisbehoefte. De woningbehoefte tot 2040 is ingeschat op ruim 2100 woningen, zoals hierboven is gebleken. Tot en met 2030 betekent dat een gemiddelde nieuwbouwopgave van zo'n 120 woningen per jaar. Of het ergens prettig wonen is of niet heeft met veel verschillende aspecten te maken. Aan de ene kant gaat het over de huizen waarin mensen wonen, denk aan nieuwbouw en bestaande bouw, en de verschillende soorten bouwtypes. Het gaat ook over betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. En beschikbaarheid van woningen gaat niet alleen over voldoende huisvesting, maar ook over geschikte huisvesting voor de diverse doelgroepen. In de visie wordt geconstateerd dat wachttijd voor een sociale huurwoning 4,8 jaar bedraagt en dat het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens groeit.

In paragraaf 4.5.2 wordt uitgebreid ingegaan op de wijze waarop woningbouw in het plangebied op verantwoorde wijze in cultuurhistorisch opzicht wordt ingepast in de historische as van Bunschoten. De bouw van 16 tiny houses en 15 sociale huurwoningen levert een bijdrage aan de realisatie van die woningbouwopgave. De planontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Bunschoten 2040.

3.3.2. Woonbeleid

De Woonvisie 2020-2025 is op 10 december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van deze Woonvisie is dat het voor iedereen goed wonen is in Bunschoten en de woonwensen en woningbehoefte van al de inwoners van de gemeente zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk te maken. Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen, waarin in punten wordt geformuleerd waar Bunschoten in de planperiode naar toe wil op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in het coalitieprogramma. Het gemeentebestuur heeft er bewust voor beleid gekozen niet tot achter de komma te formuleren, zodat per situatie ruimte wordt geboden aan de creativiteit van de inwoners en omdat het gemeentebestuur ruimte wil maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad.

Het aantal huishoudens neemt tot 2030 toe met bijna 1.200 (Primos 2020). In de tien jaar erna groeit het aantal huishoudens met ruim 700. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 dus om een extra behoefte van ruim 1.900 woningen (+23%). Voor het invullen van de bouwopgave zijn de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek aangehouden. Dit betekent dat bij nieuwbouw circa 50% van de woningen zal vallen in de sociale huur, middenhuur en/of sociale koop.

In het onderhavige plangebied worden uitsluitend woningen in de sociale huursector gerealiseerd. De planontwikkeling geeft daarmee invulling aan een woningcategorie waaraan een grote behoefte is op grond van de Woonvisie. De behoefte aan sociale huurwoningen voor de eerste periode van 5 jaar van de looptijd van de woonvisie bedraagt 150 woningen. Uit de Huisvestingsverordening 2022-2025 blijkt daarnaast dat aanvullend op dat getal er een extra behoefte is van 80 sociale huurwoningen, naast de aantallen uit de woonvisie. In totaal dienen er 230 sociale huurwoningen gedurende deze periode te worden gerealiseerd. Er zijn inmiddels 207 nieuwbouw sociale huurwoningen gepland, inclusief de 15 sociale huurwoningen in het onderhavige plangebied. Ook de 16 tiny houses in het sociale huursegment passen goed binnen de gewenste woningaantallen.

Recentelijk is nog uit de jaarrapportage van Woningnet Eemvallei 2022 gebleken dat starters/jongeren tot 28 jaar lokaal en regionaal te weinig aan bod komen. De tiny houses zullen specifiek aan de doelgroep starters worden toegekend met een huurprijs van circa € 550 per maand. Voor deze doelgroep is dat een betaalbaar huurniveau. Dat versterkt de noodzaak voor deze tiny houses voor deze doelgroep.

3.3.3. Welstand

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

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

Bij een grotere (her-)ontwikkelingslocatie zal de gemeenteraad in de regel nieuwe gebiedsgerichte welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota. De bouw van 15 woningen wordt niet aangemerkt als grotere (her-)ontwikkelingslocatie. Derhalve zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing. Het plangebied maakt onderdeel uit van 'Het lint Veenestraat en omgeving ten zuiden van de kern Bunschoten: Bunschoten - Zuid'. Voor dit gebied is een aantal welstandscriteria geformuleerd:

- Algemeen
 - de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.
- Plaatsing
 - de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte;
 - de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;

- de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Massa en vorm bebouwing
 - de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar.
 - bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt
 - de specifieke langgerekte massavorm van de boerderijen langs de Veenestraat behouden.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
 - bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande;
 - als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
- het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de omgeving.

Bij de architectonische uitwerking van de bouwplannen is de welstandsnota als inspiratiekader gebruikt.

4. Nader onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Derhalve is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond. Er zijn geen waarnemingen die duiden op de aanwezigheid van een gedempte sloot (sliblagen) danwel demping van de sloot met gebiedsvreemde grond of bodemvreemde materialen. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke besluiten rekening te worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en bedrijven. Bij het voorliggende plan is vliegtuig- en spoorwegverkeer niet van belang in het kader van de Wgh omdat er geen vliegroutes over de locatie liggen en er geen zone van een spoorweg is. Het plangebied ligt wel in de geluidszone van de Oostelijke Randweg en van het Industrierrein Haarbrug. Woningen zijn een geluidsgevoelige functie. Daarom is akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

4.2.1. Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Volgens de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidgevoelige objecten die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor de Oostelijke Randweg is de maximumsnelheid 50 km/uur. De geprojecteerde woningen staan binnen de geluidszone van 200 meter.

¹ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek De Bocht Anne Frank Bunschoten, 22054001A, Nijkerk, 14 november 2022

² Antea Groep, Akoestisch onderzoek Woningbouwplan Frits de Zwerver, Bunschoten-Spakenburg, 0476016.100 definitief revisie 02, 16 juni 2023

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Oostelijke Randweg op de rijwoningen en 5 tiny houses de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Wegverkeerslawaai vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling van de rijwoningen.

Voor de overige 11 tiny houses bedraagt de geluidbelasting 49-51 dB en wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat bron- en overdrachtmaatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voor 11 tiny houses dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen voor wat betreft wegverkeerslawaai.

4.2.2. Industrielawaai

Uit de resultaten zoals deze zijn verstrekt door de RUD volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Kronkels/Haarbrug op het maatgevende deel van het plangebied op de rijwoningen ten hoogste 55 dB(A) bedraagt. Ter plaatse van de tiny houses bedraagt de geluidbelasting hoogstens 54 dB(A). Het wettelijk maximum van 55 dB(A) wordt bij zowel de eengezinswoningen als de tiny houses niet overschreden.

Ook voor wat betreft de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde Industrielawaai, die optreedt bij 14 van de 15 tiny houses dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen voor wat betreft Industrielawaai.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij de rijwoningen is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Uit het maatregelenonderzoek volgt dat bron- en overdrachtmaatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard:

- **Bronmaatregelen**
Bronmaatregelen bij het industrieterrein zouden van toepassing moeten zijn op het gehele industrieterrein. De bedrijven voldoen in principe aan de eisen gesteld in de vergunning of de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Hierbij dienen de bedrijven overigens de Best Beschikbare Technieken toe te passen. Bovendien zal de omvang van toe te passen bronmaatregelen naar verwachting niet in proportie zijn tot het aantal te realiseren woningen en de te behalen geluidreductie.
- **Maatregelen overdrachtsgebied**
Het industrieterrein is te omvangrijk om een geluidscherm langs te plaatsen. Een dergelijk scherm zal stuiten op bezwaren van financiële aard.
- **Maatregelen aan de gevel**
Er bestaan verschillende maatregelen aan de gevel om de geluidbelasting te reduceren:
 - door het plaatsen van vliesgevels (lichtdoorlatende schermen direct voor de gevels) zal de geluidbelasting op de gevel van de woning zelf worden gereduceerd;
 - ook kunnen gevels worden uitgevoerd als dove gevels (= gevel zonder te openen delen, met een voldoende geluidisolierende gevel volgens eisen Bouwbesluit). Dove gevels zijn

in de zin van de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. Toetsing aan de wettelijke kaders is dan niet aan de orde (voor de gevel die doof is uitgevoerd).

Beide opties zijn financieel niet haalbaar. Daarom zal een hogere waarde procedure worden doorlopen, waarbij voor 9 woningen een hogere waarde van 55 dB(A) zal worden aangevraagd en voor 6 woningen een hogere waarde van 54 dB(A). Alle woningen hebben tenminste één geluidluwe gevel. Hiermee kan voldaan worden aan het geluidbeleid van de gemeente Bunschoten. Rekening dient te worden gehouden dat er tenminste één te openen deel in de geluidluwe gevel aanwezig moet zijn.

4.2.3. Cumulatie

De cumulatieve waarden bedragen tussen 44 dB(A) en 57 dB(A) (respectievelijk $L_{VL,CUM}$ 45 dB en 58 dB) op de gevels van alle geluidgevoelige objecten. Bij de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen de Milieu Kwaliteits Maat (MKM) gehanteerd. Conform deze methode kan het woonklimaat gekwalificeerd worden als 'matig' tot 'zeer goed'. Ingevolge het Bouwbesluit dient met gevelwering onderzoek te worden aangetoond dat het resulterende geluidniveau vanwege industrielawaai van hoogstens 35 dB(A) en vanwege wegverkeerslawaai van hoogstens 33 dB in de woningen wordt gewaarborgd, waarmee de aanvaardbare geluidinvloed is verzekerd.

4.2.4. Conclusie

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat geluid -indien de hogere waarden voor rijwoningen worden verleend- geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Flora- en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een quickscan natuur³ uitgevoerd. Deze quickscan is door de RUD beoordeeld.

³ FF Solutions, Quickscan Wet natuurbescherming Weiland t.h.v. Frits de Zwerver te Bunschoten-Spakenburg, 08QS03-22, Nijkerk, 29 april 2022

4.3.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied op ruim 1,5 kilometer van Natura 2000-gebied Arkemheen. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied is Veluwe op 16,4 kilometer van het plangebied. Gelet op de afstand van het plangebied tot die natuurgebieden zijn effecten van het plan op beschermde soorten of habitats in die gebieden uit te sluiten.

Er is wel een stikstofdepositieonderzoek⁴ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de planontwikkeling zowel in de realisatie- als de gebruiksfase niet tot stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden leidt. Er is daarmee geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. De planontwikkeling is zodoende voor het stikstofaspect niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

4.3.2. Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour

Het meest nabij gelegen NatuurNetwerk Nederland (NNN)-gebied ligt op 2,6 kilometer afstand van het plangebied, de meest nabijgelegen Groene Contour (GC) ligt op 3,5 km. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzingen mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN en de GC. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek zijn niet nodig.

4.3.3. Soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerd veld- en bureauonderzoek is geconstateerd dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van nader onderzoek omtrent beschermde soorten mits maatregelen worden genomen. Echter, het is ter beoordeling van bevoegd gezag of maatregelen voor enkele soorten toereikend zijn (vleermuizen foerageergebied en vliegroutes).

Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Er vindt door realisatie van het plan/uitvoering van de activiteiten geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van artikelen 3.5 en 3.10 Wet natuurbescherming. In de quickscan worden voor een aantal soortgroepen maatregelen voorgesteld zodat aan de zorgplicht kan worden voldaan.

4.3.4. Conclusie

Op basis van voorgaand kan worden geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De RUD heeft de conclusie uit het onderzoek heeft onderschreven.

⁴ Ecoreest, Berekeningen stikstofdepositie nieuwbouwplan 'De Bocht' t.h.v. Anne Frank e.o. te Bunschoten-Spakenburg, 221337, Almere, 30 mei 2023

4.4. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningen en kantoren komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. In dit geval is sprake van een toename van 31 woningen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14,3 microgram per m³) en fijn stof (16,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,4 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In luchtkwaliteitsonderzoek⁵ waarbij gebruik gemaakt is van gegevens uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) wordt bevestigd dat voor de relevante stoffen de jaargemiddelde grenswaarden in het plangebied niet worden overschreden.

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

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied een dubbelbestemming in verband met de archeologische waarde (zie ook paragraaf 1.2). Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Derhalve is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het verslag van dit onderzoek blijkt dat op basis van het booronderzoek is aangetoond dat voor het hele plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Derhalve is geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

⁵ De Roever Omgevingsadvies, Luchtkwaliteitsparagraaf Anne Frank Bunschoten-Spakenburg, 20240296.v01, Veghel, 18 maart 2024

De meldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10) blijft van kracht voor het plangebied. Indien bij bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van Bunschoten of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2. Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich binnen de erfgoedcontour van het bestemmingsplan Centrale As. Hierop is het weiland, gelegen in de zuidoostelijke deel van het bestemmingsplan, grenzend aan de Oostelijke Randweg (N806), aangeduid als 'waardevol open terrein'. In verband daarmee is een beknopt cultuurhistorisch onderzoek⁶ uitgevoerd om te bepalen of bij de planontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

In dit onderzoek wordt geconstateerd dat op de Cultuurhistorische waardenkaart en in de hieraan gekoppelde Cultuurhistorische inventarisatie, aan het weiland, waarop de beoogde ontwikkeling plaats zal vinden, geen waarde wordt toegekend. Ook in de 'ruimtelijke karakteristiek' van het Cultuurhistorisch basisonderzoek dat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Centrale As is vervaardigd, is het weiland niet opgenomen. Historische waarden zijn wel toegekend aan de naastgelegen boerderij Veenestraat 63-67, die vanwege de typologie, verschijningsvorm en ouderdom is aangeduid als beeldbepalend pand. In het kader van de ontwikkeling van het nabijgelegen weiland, is vooral de aanduiding van de als waardevol aangeduide terp waarop de boerderij is gebouwd van belang. Dit is een van de weinige eeuwenoude huisterpen die in Bunschoten nog behouden is gebleven.

De weilanden in de zuidoostelijke hoek van het bestemmingsplangebied zijn in de contour opgenomen omdat het een open buffer vormt tussen de recente ontwikkelingen (woonwijken en industrieterreinen) en het historische lint (red: de Veenestraat). Bovendien heeft men over deze weilanden zicht op een van de weinige nog bewaard gebleven eeuwenoude terpen (recente boerderij dateert uit het begin van de twintigste eeuw). Het opnemen van de weilanden in de zuidoostelijke hoek in de Cultuurhistorische beleidskaart komt dus primair voort uit de waarde die wordt toegekend aan de boerderij en met name de terp. Het opnemen van de weilanden in de Cultuurhistorische beleidskaart betekent dus niet dat de weilanden an sich een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, wat ook blijkt uit de Cultuurhistorische waardenkaart. De aanduiding van de weilanden op de Cultuurhistorische beleidskaart betekent niet dat er geen ontwikkeling mogelijk is, maar dat in de planvorming van de betreffende ontwikkeling wel aandacht moet worden besteed aan de cultuurhistorische waarden van en het beleefbaar blijven

⁶ Res Nova, Cultuurhistorische notitie ontwikkeling Frits de Zwerver Bunschoten, Echt, 25 september 2023

van de terp (en boerderij). Daarbij dient te worden opgemerkt dat de terp door de huidige aanplant rondom de erfgrens van Veenestraat 63-67 op dit moment niet beleefbaar is. Dit is echter een situatie die in de toekomst eenvoudig omkeerbaar is.

Het perceel meteen ten zuiden van de terp van Veenestraat 63-67 valt buiten de kaders van de planontwikkeling. Hierdoor blijft de boerderij en terp (even los van het gegeven dat noch de terp, noch de boerderij door de huidige aanplant beleefbaar is van de ringweg) vanaf de Oostelijke Randweg beleefbaar. Bovendien nadert de planontwikkeling ook de historische lintbebouwing van de Veenestraat niet. De realisatie van de rijwoningen heeft geen gevolgen voor de beleefbaarheid van de terp, vanuit het zuiden en zuidoosten gezien. De tiny houses worden in een landschappelijke aanleg geprojecteerd en in bebouwingsclusters van twee of drie woningen gegroepeerd. Deze woningen liggen ad hoc verspreid over het terrein en zorgen door de niet-orthogonale plattegrond en de wijze waarop de rooilijnen verspringen, voor een dynamisch, kleinschalig beeld. Door de wijze waarop de kleinschalige bouwblokken zijn geclusterd en gepositioneerd, is er sprake van een open structuur en blijven er vanaf de Oostelijke Randweg meerdere zichtlijnen op de terp/boerderij bestaan. Ook vanuit het nieuwe wijkje zelf blijft er een vrij zicht op de boerderij/terp. De beleefbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle elementen in dit deel van het bestemmingsplangebied, blijft dus gehandhaafd. Aangezien de tiny houses tijdelijk vergund worden, is het bovendien een reversibele stedenbouwkundige ingreep. Als de tijdelijke bebouwing over 20 jaar zou worden geamoveerd of verplaatst, dan heeft de stedenbouwkundige aanleg voldoende kwaliteit om als klein stadsparkje te dienen.

Conclusie

Uitgaande van de onderbouwing waarom het weiland in de cultuurhistorische beleidskaart als 'waardevol open terrein' is aangeduid en kijkend naar de specifieke voorgestelde stedenbouwkundige lay-out, dan wordt er voldoende rekening gehouden met het beleefbaar blijven van de boerderijterp. Al met al zijn er vanuit cultuurhistorisch oogpunt weinig bezwaren voor de specifieke voorgestelde ontwikkeling. Mogelijk kan met het versterken van de zichtlijnen (de begeleiding van de zichtlijnen) de visuele relatie tussen de randweg en de terp/boerderij nog wat sterker aangezet worden.

4.6. Milieuhinder bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uit-

oefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Op de bedrijfsperven langs de Oostelijke Randweg zijn bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.2 toegestaan. In een rustige woonomgeving geldt hiervoor een richtafstand van 100 meter. De tiny houses die het dichtst bij de bestemmingsgrens van de bestemming "Bedrijventerrein - 1 (De Kronkels - Haarbrug(-Noord))" in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zuid" worden gerealiseerd, staan op ongeveer 45 meter afstand. Derhalve wordt niet aan de richtafstand voldaan. Uit paragraaf 4.2.2 en paragraaf 4.7 blijkt dat er voor wat betreft industrielawaai en externe veiligheid geen belemmeringen zijn met betrekking tot milieuzonering. Van stofhinder en of trillingshinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten van de momenteel gevestigde bedrijven is evenmin sprake. Het dichtstbij gesitueerde bedrijf met een geuremissie is een bakkerij aan de Handelsweg 1. Deze staat op een afstand van ruim 150 meter tot het plangebied, de maximale richtafstand voor een bakkerij (SBI 1071 /1072) is 100 meter. De richtafstand (voor geur) wordt gerespecteerd en vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de realisatie van de tinyhouses en de rijwoningen aan de Frits de Zwerver.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

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

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

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

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon

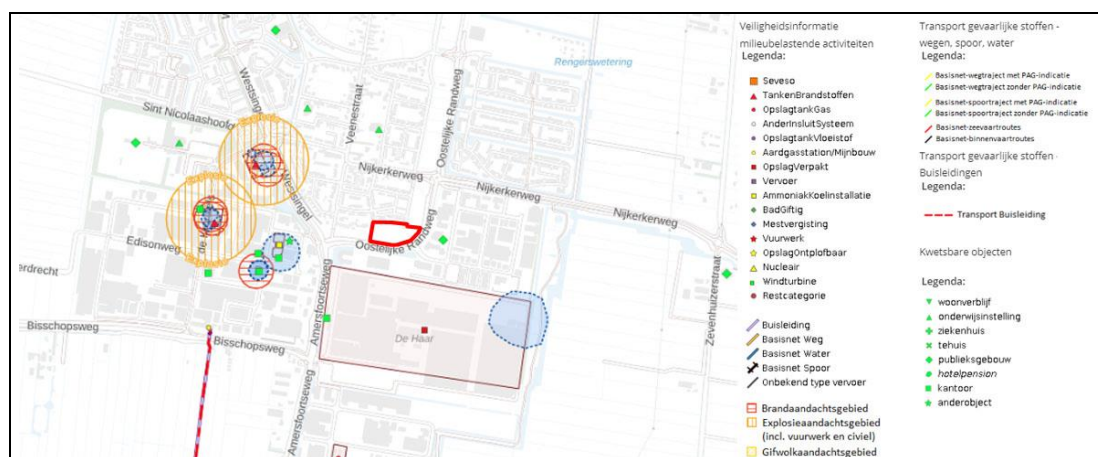
onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

▪ Groepsrisico (GR):

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

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Derhalve is de risicokaart geraadpleegd en een quickscan externe veiligheid⁷ uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich buiten de invloedsgebieden van de inrichtingen LPG-tankstation Wynand's Autoservice, LPG-tankstation Auto Rooy Bunschoten BV en Gashandel Bungas BV; ten westen van het plangebied. Deze inrichtingen kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten. Voor Polynorm NV staat alleen een PR 10^{-6} op de EV-signaleringskaart vermeld. Het plangebied ligt op circa 360 meter van de rand van de PR 10^{-6} -contour. Volgens het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerreinen-Zuid dat voor dit bedrijf vigeert, is het groepsrisico van deze inrichting zodanig laag, dat deze niet berekend kan worden. Hierdoor vormt Polynorm NV geen belemmering voor het planvoornemen.

⁷ AVIV B.V., Quick scan externe veiligheid Tiny houses te Bunschoten, 235575, Enschede, 19 februari 2024

Op circa 650 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt hogedruk aardgasleiding W-500-05 van de Gasunie met een invloedsgebied van 75 meter. Daarmee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied en kan deze buisleiding buiten beschouwing worden gelaten.

Op circa 2,6 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt rijksweg A1 (basisnetwegvakken U81/U91) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze wegvakken hebben een maximaal invloedsgebied van 880 meter vanwege het transport van giftige vloeistoffen (stofcategorie LT2). Daarmee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied en kan de A1 buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Water

Algemeen

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

Watertoets

Ten behoeve van de planontwikkeling is een waterparagraaf⁸ vervaardigd. Daarvoor is op 28 juni 2023 de digitale watertoets doorlopen voor zowel de realisatie van de sociale huurwoningen als de tiny houses. Hieruit blijkt dat in het plangebied een C-watgang ligt.

Er is sprake van een toename van bebouwing en/of verharding in het plangebied. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met kans op wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Het waterschap stelt eisen voor waterberging wanneer er sprake is van een toename verharding van 1.500 m² of meer. Bij nieuwe lozingen vanaf verhard opper-

⁸ Roelofs, Waterparagraaf BRM-WRM Grondgebonden woningen, NO01-D02-51092223-GKK, Status: Definitief, Den Ham, 26 juli 2023

vlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem. Omdat er een toename van meer dan 1.500 m² verharding is, dient er een waterberging aangelegd van 60 mm.

- Algemeen

Binnen het plan wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het afvalwater voert af richting bestaande riolering. Het hemelwater wordt oppervlakkig afgevoerd richting bergingen binnen het plangebied. Enige uitzondering hierop is het achterpad. Hier zal het water worden aangesloten op het oppervlaktewater aan de oostkant van het plan.

- Afvalwater

In het plan komt een vuilwaterriool om het (huishoudelijke) afvalwater van de woningen af te voeren. Deze riolering krijgt twee aansluitpunten op de bestaande (vrijval)rioleringsstelsel, aan respectievelijk de Frits de Zwerver en de Anne Frank.

- Hemelwater

Verhardingen voeren oppervlakkig af op de waterbergingen (watergreppels) binnen het plangebied. De watergreppels zijn met elkaar verbonden door middel van een leidingwerk met slokopvoorzieningen. De uitstroom van de greppels vindt plaats aan twee zijden in de watergangen rondom het plangebied.

De grondgebonden woningen en tiny houses voeren het hemelwater van de daken oppervlakkig af. Hiervoor worden 'zichtbare waterafvoeren' op de erf grenzen geplaatst die afvoeren richting de openbare ruimte.

Bij de afvoer van de verharde oppervlakken wordt rekening gehouden met de afvoer van hemelwater afkomstig vanaf de kavels en het openbaar gebied. Wat betreft de kavels wordt er gerekend met het dakoppervlak en wordt de particuliere terreinverharding als percentage van het kaveloppervlak meegenomen.

- Grondwater

Het plan sluit qua grondwaterregime en hoogteligging aan bij de reeds uitgevoerde wijk aan de noordzijde van het plan. De (grond)waterstanden ter plaatse zijn weergegeven in het verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1). Het peil kan variëren tussen 0,78 tot 0,86 meter onder huidig maaiveld op basis van verkennend bodemonderzoek. Voor de grondwaterstanden dient rekening gehouden te worden met opbolling. In de bouwrijpfase wordt sleufdrainage aangebracht parallel aan de aan te leggen rioleringen. Het waterpeil ligt op -0,80 meter. De vloerpeilen liggen op +0,60 m. Daarmee is er een drooglegging van 1,40 meter.

- Oppervlaktewater

Het plangebied ligt binnen een gebied waar het streefpeil -0,80/ -1,00 meter N.A.P. is volgens peilbesluit Bunschoten-Spakenburg 2017. Binnen het plangebied worden een aantal bestaande watergangen gedempt en worden enkele watergangen gegraven. Te dempen watergangen en

de toename van het verhard oppervlak (benodigde berging 308 m³) worden gecompenseerd door middel van nieuwe watergangen en wadi's (355 m³). Op deze wijze wordt de waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd ten gevolge van de verhardingstoename en zijn er voldoende compenserende maatregelen getroffen.

Algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water

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

- Vasthouden - bergen - afvoeren

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

- Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

- Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Uit een compensatieberekening blijkt dat 308 m³ compensatie noodzakelijk is en dat er 355 m³ wordt gerealiseerd. Voor het overige raakt dit plan geen essentiële waterbelangen.

Het waterschap heeft op 3 oktober 2023 een watervergunning voor de benodigde werkzaamheden verstrekt. Hierop is bezwaar gemaakt en heeft hoorzitting plaatsgevonden. Er is nog geen besluit op de ingediende bezwaren genomen.

4.9. Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Het plan voor de bouw van 15 eengezinswoningen en 16 tiny houses kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aaneengesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

De planontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden. Er is een beknopte aanmeldnotitie⁹ vervaardigd, waarin is aangetoond dat er als gevolg van de planontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn en er dus geen m.e.r.-procedure wordt opgestart.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

⁹ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Aanmeldnotitie m.e.r. Frits de Zwerver, 0313-33-N01, Amersfoort, 8 mei 2024

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

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

In het kader van het participatietraject is op 21 september 2021 een informatiebijeenkomst gehouden waarbij het idee voor de 15 eengezinswoningen en de 16 tiny houses is gepresenteerd. Zowel plenair als individueel is het idee toegelicht en konden omwonenden hun opmerkingen

kwijt bij gemeente en woningcorporatie Gooi & Omstreken. Ook konden zij kiezen voor een aantal varianten.

Op 5 april 2023 is er opnieuw een bijeenkomst gehouden waarbij het meer uitgewerkte plan is gepresenteerd van de beoogde leverancier van de tiny houses en de aannemer van de rijwoningen. Tevens konden omwonenden kiezen voor een afscheiding van bomen in het achterpad tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Hier is door de meerderheid van omwonenden uiteindelijk niet voor gekozen. Er is een zonnestudie gepresenteerd en ook een dwarsprofiel, waaruit op te maken is dat er van inkijk nauwelijks sprake is.

Tussendoor zijn de omwonenden op de hoogte gehouden van de vorderingen van de benodigde onderzoeken.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.

6. Conclusie

Sinds de aanleg van de Oostelijke Randweg resteert achter de bestaande woningen aan de Frits de Zwerver een klein weideperceel, dat door de realisatie van het bedrijventerrein Haarbrug, onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied. Omdat die bestaande woningen met de achtertuinen aan dat weideperceel, is er sprake van een achterkant situatie langs deze belangrijke ontsluitingsweg van Bunschoten. Voor deze locatie is daarom een integraal plan ontwikkeld voor de bouw van 15 rijwoningen in de sociale huursector en 16 tiny houses. Op 19 juli 2023 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Bunschoten een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 16 tiny houses langs de Oostelijke Randweg, die na de zomer van 2023 weer is ingetrokken. De 15 rijwoningen worden tussen die tiny houses en de bestaande woningen aan de Frits de Zwerver gerealiseerd. Ruimtelijk gezien zal de belevingswaarde langs de Oostelijke Randweg verbeteren omdat de nieuwe bebouwing meer op die weg is gericht en de achterkantsituatie wordt afgeschermd.

Uit de Woonvisie (zie paragraaf 3.3.2) blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen in de sectoren sociale huur, middenhuur en/of sociale koop. Alle woningen in het plangebied zullen worden aangeboden in de sociale huursector.

Uit de uitgevoerde (milieu)onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning derhalve aanvaardbaar.