

Gemeente Bunschoten
Dorpsstraat 90

Ruimtelijke onderbouwing

Mei 2021

Kenmerk 0313-28-T01
Projectnummer 0313-28

Inhoudsopgave

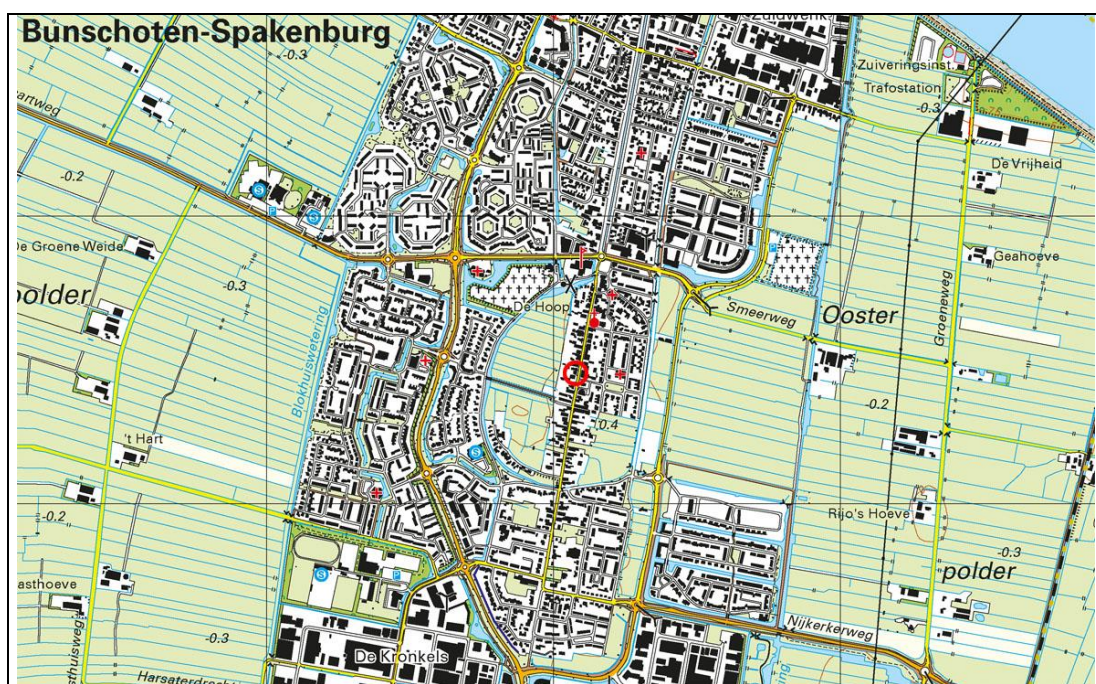
1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regelingen	2
1.2.1.	Bestemmingsplan Centrale As	2
1.2.2.	Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	6
2.2.1.	Algemeen	6
2.2.2.	Verkeer en parkeren	9
3.	Beleidskaders	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	11
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	13
3.3.2.	Welstandsnota 2012	14
4.	Nader onderzoek	17
4.1.	Bodem	17
4.2.	Geluid	17
4.3.	Flora- en fauna	18
4.3.1.	Gebiedsbescherming	18
4.3.2.	Natuurnetwerk Nederland	18
4.3.3.	Soortenbescherming	18
4.4.	Luchtkwaliteit	19
4.5.	Archeologie	19
4.6.	Milieuhinder bedrijvigheid	20
4.7.	Externe veiligheid	21
4.8.	Water	22
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25

1. Inleiding

1.1. Algemeen

In de voormalige burgemeesterswoning aan de Dorpsstraat 90 was het hotel Het Oude Gemeentehuis gevestigd. Na de sluiting van het hotel heeft de huidige eigenaar een plan ontwikkeld om het pand weer een woonfunctie te geven. In het pand, dat inmiddels een horecabe-stemming heeft, zullen 6 appartementen worden gerealiseerd. Achter het pand wordt een bijge-bouw gebouwd waarin nog 3 woonunits worden gebouwd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Voor de verbouw van het bestaande gebouw aan de Dorpsstraat 90 heeft de initiatiefnemer aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bunschoten verzocht om deze planontwikkeling mogelijk te maken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de zogeheten kruimelgevallenregeling als opgenomen in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op grond van dit artikellid kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. De reguliere omgevingsprocedure is daarop van toepassing. In de Regeling omgevingsrecht zijn de indieningsvereisten voor deze procedure aangegeven (artikel 1.3 en 3.2 Mor). Zo dient te worden aangegeven wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening en dient bij de aanvraag de aard en omvang van het project te worden aangegeven. Ter motive-

ring van het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken kan onderhavige ruimtelijke onderbouw als ruimtelijke motivering worden gebruikt.

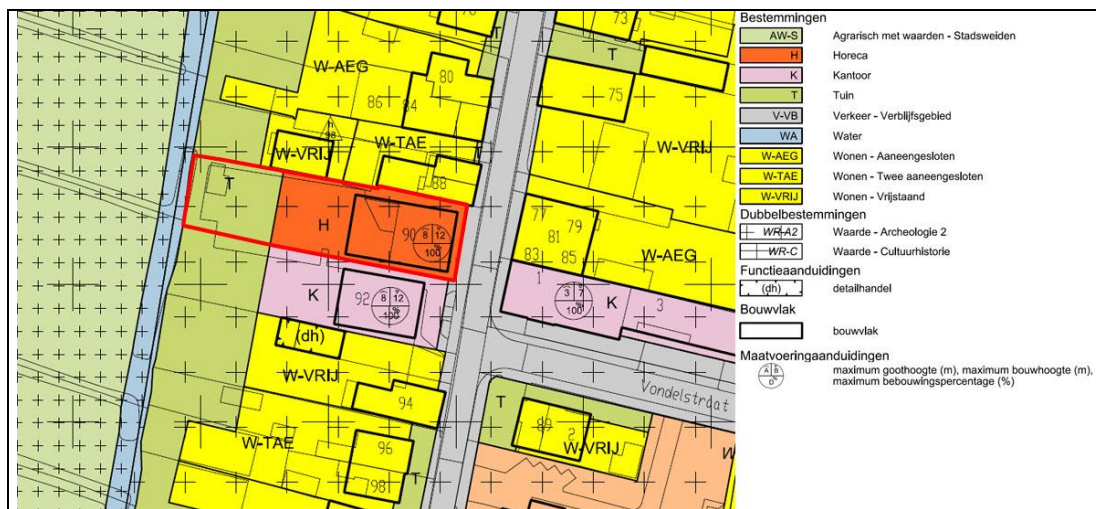
De realisatie van het bijgebouw waarin de 3 woonunits worden gerealiseerd past niet in het vigerende bestemmingsplan Centrale As omdat de gronden een horecabestemming hebben. De initiatiefnemers hebben daarom een omgevingsvergunningsaanvraag bij de gemeente Bunschoten ingediend om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In de onderhavige ruimtelijke onderbouw wordt aangetoond dat de bouw van woningen ter plaatse inpasbaar is.

1.2. Vigerende planologische regelingen

1.2.1. Bestemmingsplan Centrale As

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Centrale As dat op 23 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld (afbeelding 2). Het voorste deel van het plangebied heeft daarin de bestemming "Horeca". Wonen is binnen deze bestemming uitsluitend op de verdieping toegestaan. Ook de bouw van het bijgebouw met woonunits is niet toegestaan. Aan de stadswegen zijn de gronden als "Tuin" bestemd.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Centrale As.



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

Verder hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Dorpsstraat 90 is op de cultuurhistorische beleidskaart, waarop rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende en –ondersteunende panden staan,

niet aangegeven. Deze dubbelbestemming heeft daarom geen consequenties voor het bouwplan.

1.2.2. Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen

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

1.3. Leeswijzer

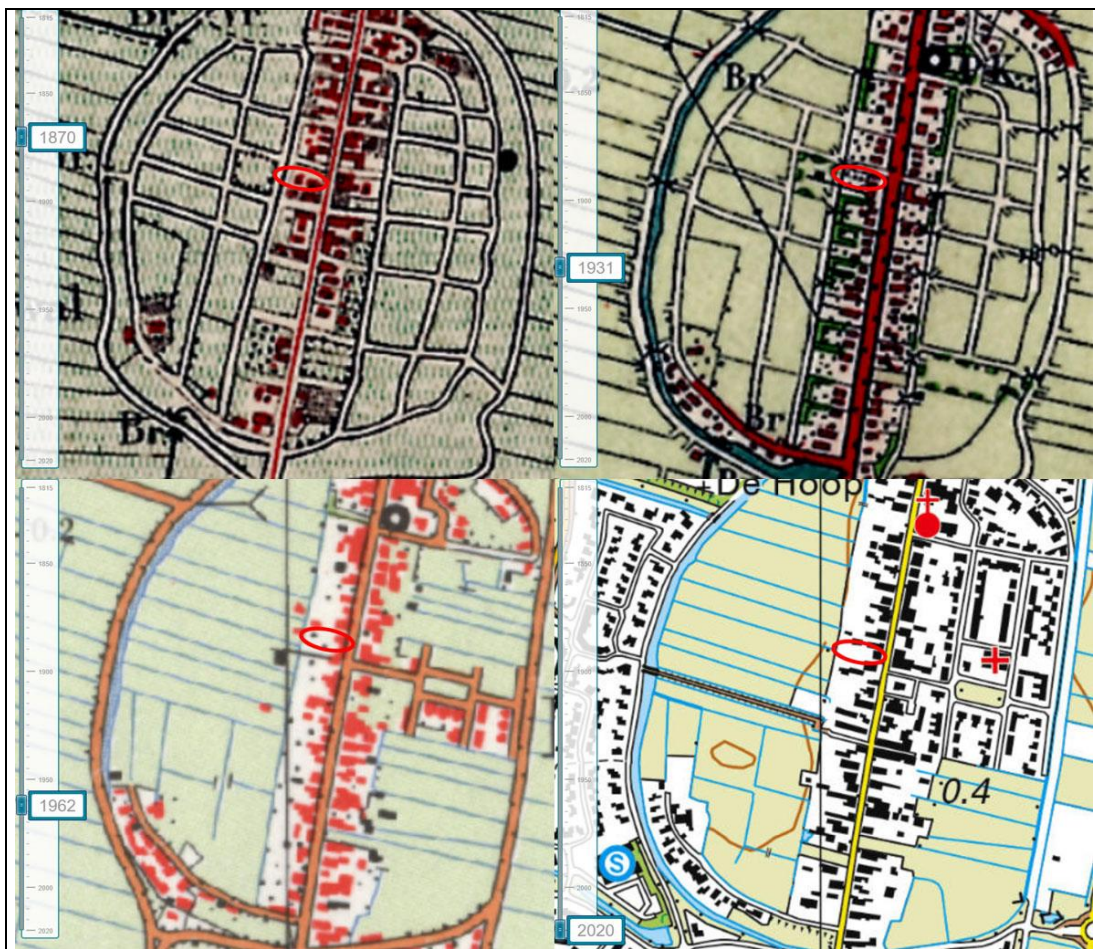
Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de planbeschrijving waarbij zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt omschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht en van de gemeente Bunschoten samengevat. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de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

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

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

Afbeelding 3: Historische topografie



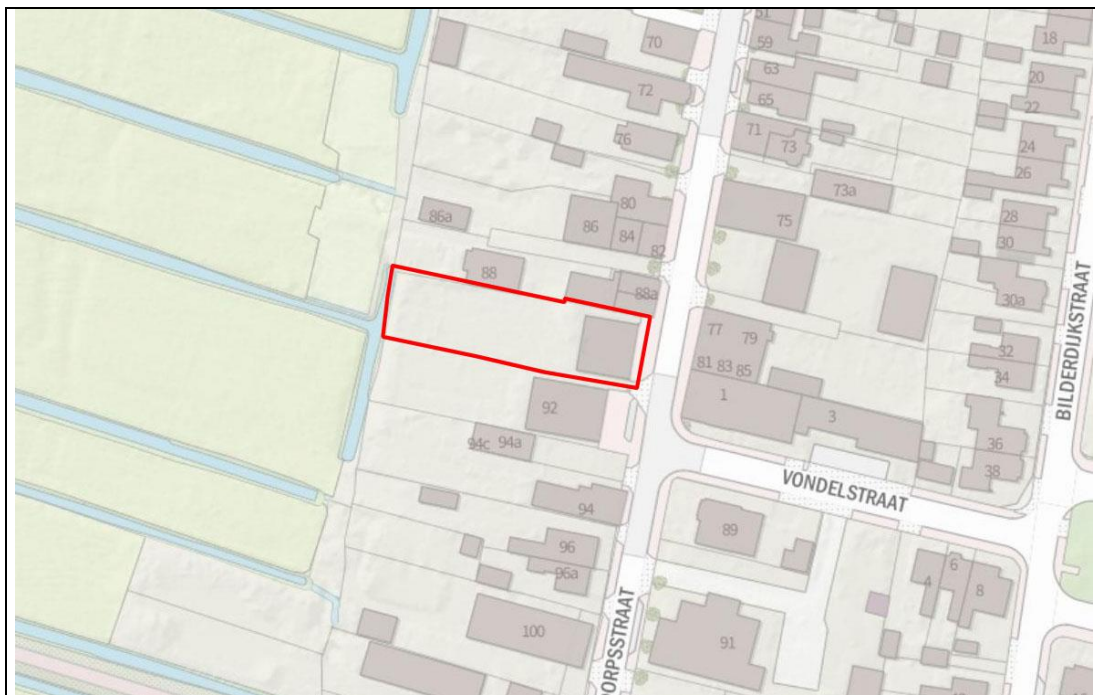
Met de aanleg van de verdedigingswerken is de oorspronkelijke opzet van het streekdorp gewijzigd, doordat de boerderijen - aanvankelijk gespreid over de hele lengte van de ontginningsbasis - nu geconcentreerd werden binnen de burgwallen. Ofschoon het agrarische cultuurland nog steeds een opstreckende verkaveling te zien geeft, is sindsdien de nederzetting gecon-

treerd langs een klein gedeelte van de ontginningsbasis. Bunschoten is daardoor van het begin af typisch een stad van stadsboeren geweest, waarin handel en verkeer maar een bescheiden plaats hadden.

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

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

Afbeelding 4: Bestaande situatie



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

zelfs het agrarische buitengebied zichtbaar. Dit is kenmerkend en geeft het gebied een bijzondere uitstraling.

De voormalige burgemeesterswoning aan de Dorpsstraat 90 is gebouwd in 1896 naar ontwerp van A. Jurling. Dit herenhuis met decoratieve elementen in neorenaissancestijl is aangewezen als gemeentelijk monument. In 1959 werd woning door middel van een luchtbrug op de eerste verdieping verbonden met het naastgelegen gemeentehuis aan de Dorpsstraat 92 en heeft het pand dienst gedaan als gemeentehuis. Na de realisatie van het huidige gemeentehuis in 1987 is die luchtbrug weer verwijderd en heeft het perceel een horecabestemming gekregen. Naast een aantal hotelkamers op de verdieping was er met name op de begane grond ook een woonwerksituatie.

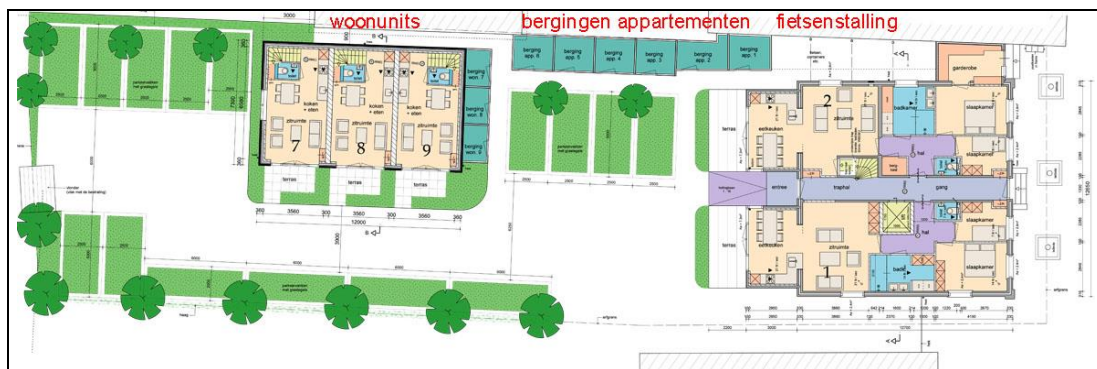
Het achtererf is grotendeels verhard. Langs de randen is haagbeplanting aanwezig. Tegen de westelijke perceelsgrens bij de stadsweide staat een houten bijgebouw, dat eveneens is omgeven door haagbeplanting.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Algemeen

De voormalige burgemeesterswoning zal, met inachtneming van de monumentale waarden van het pand, inpandig worden verbouwd tot 6 appartementen, verdeeld over 3 verdiepingen. De 3-kamerappartementen op de begane grond krijgen een terras aan de achterzijde. De 3-kamerappartementen op de eerste verdieping krijgen een dakterras. Op de tweede verdiepingen worden 2-kamerappartementen gerealiseerd.

Afbeelding 5: Stedenbouwkundige opzet.

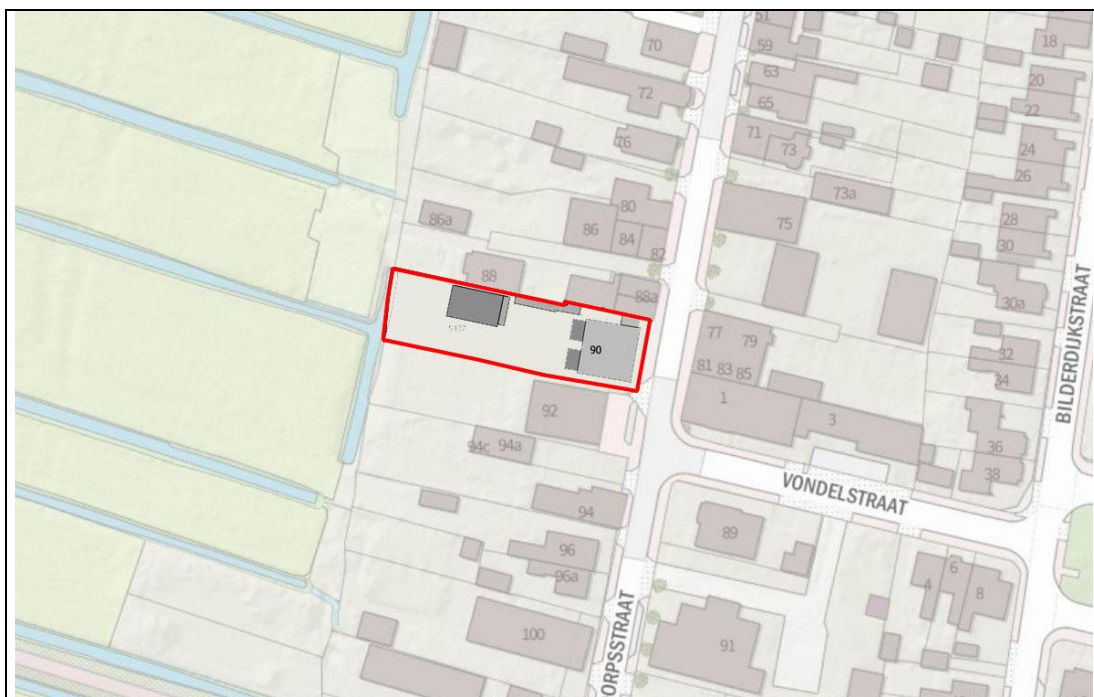


In de erfgrans met Dorpsstraat 88/88a worden naast het pand een overdekte fietsenstalling en de bergingen voor de appartementen gebouwd.

Daarachter worden 3 woonunits gerealiseerd in een gebouw van één bouwlaag met een kap met een terras aan de voorzijde. Dit bouwvolume is ondergeschikt aan het bestaande hoofdgebouw. De units hebben een woonkamer/keuken op de begane grond en een slaapkamer op de

verdieping. De bergingen voor deze units worden tegen de oostelijke kopgevel van dit bouwblok gebouwd.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie (indicatief)



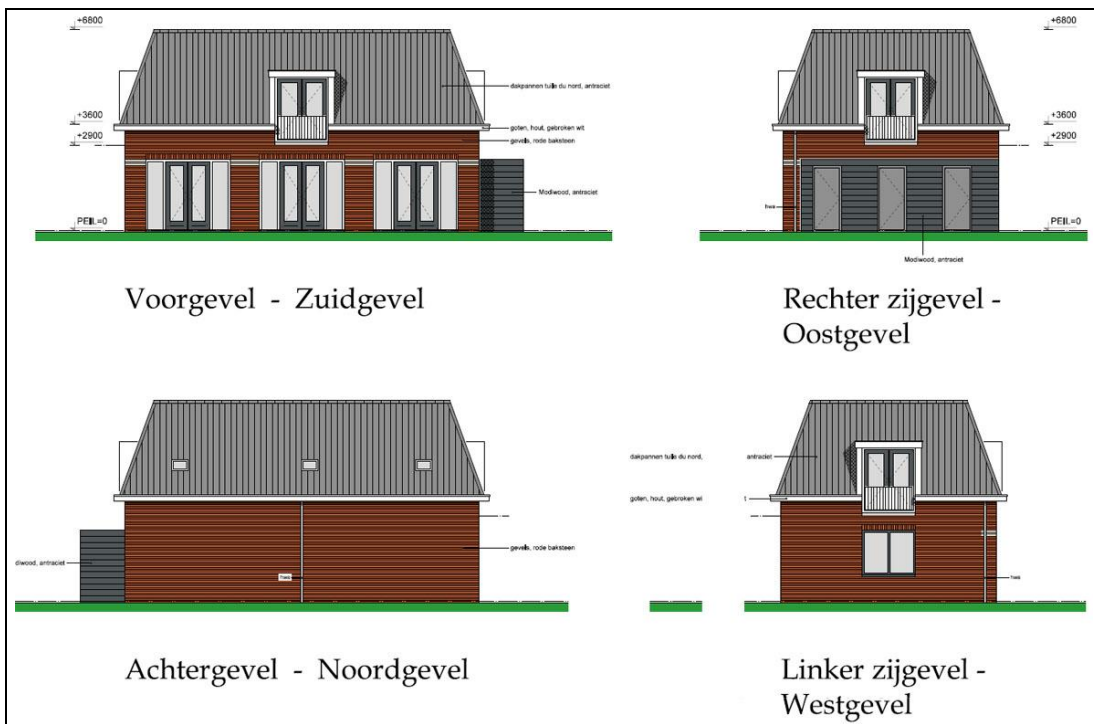
De ondergeschikte architectuur van de woonunits benadrukt de cultuurhistorische waarden van het bestaande pand. Doordat het kleur- en materiaalgebruik van de woonunits is afgestemd op het bestaande pand, ontstaat een ensemble van een hoofdgebouw en een bijgebouw.

Op de perceelsgrenzen zal een haag met bomen worden ingeplant. Door de parkeerplaatsen op het achtererf in grastegels uit te voeren krijgt het achtererf een veel groener karakter dan het huidige achtererf.

Afbeelding 7: Vooraanzicht voormalige burgemeesterswoning.



Afbeelding 8: Gevelaanzichten woonunits (indicatief).



2.2.2. Verkeer en parkeren

Voor de Dorpsstraat geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat middeldure koopappartementen danwel dure huurappartementen in matig stedelijk gebied in de centrumschil 5,2 tot 6,0 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 9 woningen 54 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 5,4 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per 11 minuten. De Dorpsstraat en de toeleidende wegen naar de Dorpsstraat kunnen die toename zonder meer verwerken.

Per saldo is de verkeerstoename echter lager. Op het perceel Dorpsstraat 90 mag in de huidige situatie immers een hotel worden gevestigd. Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan heeft een oppervlak van 280 m². Binnen de toegelaten bouwhoogte kunnen 3 verdiepingen worden gerealiseerd. Wanneer uitgegaan wordt van een bruto-oppervlak van 40 m² per kamer (inclusief alle algemene ruimtes) zijn in totaal 21 kamers mogelijk. Voor een 3-sterrenhotel geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 12,9 tot 15,8 autobewegingen per 10 kamers. Wanneer ook hiervoor uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 33,2 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. De toename van de verkeersintensiteit bedraagt in dat geval 20,8 autobewegingen per etmaal oftewel in de spits 1 autobeweging per half uur extra.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen hanteert de gemeente Bunschoten de Beleidsregel Parkeren die op 1 februari 2014 in werking is getreden. Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'. Voor de 9 woningen is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning voor middeldure koopappartementen danwel dure huurappartementen. Derhalve zijn 15,3 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor het parkeren wordt op het achtererf een parkeerterrein aangelegd met in totaal 15 parkeerplaatsen. Derhalve wordt voldaan aan bovenstaande parkeereis.

Afbeelding 9: Parkeernormen.

Woningbouw	Kencijfers	
Koop, etage, midden	1,3 – 2,1	Per woning
Huur, etage, duur	1,3 – 2,1	Per woning

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Een van de 21 nationale belangen is het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang. De kernkwaliteiten van stad en land dienen te worden gewaarborgd. Bij (stedelijke) groei, verdichting, transformatie of krimp moet onder meer rekening worden gehouden met gebouwde monumenten. Vanuit de vier prioriteiten is de verbouw van een bestaand pand tot woningen en de bouw van een drietal woonunits voor het overige niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen (en dus ook 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 plan-gebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevings-

visie 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 transformatie van een monumentaal pand naar woningen en de bouw van woonunits op het achtererf daarvan binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Bunschoten behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De transformatie van een monumentaal pand naar 6 appartementen en de bouw van 3 woonunits op het achtererf daarvan past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten transformatie van het voormalige gemeentehuis en de bouw van de woonunits. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bunschoten 2025

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

Geconstateerd wordt dat er op het gebied van erfgoed sprake is van intensivering en verbreding. Naast het gemeentelijk monumentenbeleid zorgt ook de nieuwe wetgeving en beleid op het gebied van archeologie en ruimtelijke ordening voor een verankering en borging van de cultuurhistorie in de ruimtelijke leefomgeving. De gemeente streeft ernaar om cultuurhistorische waarden in de openbare ruimte te beschermen. In dit geval gebeurt dat doordat het gemeentelijk monument aan de Dorpsstraat 90, een duurzame toekomst als appartementengebouw krijgt.

Ten aanzien van het aspect 'bevolking en wonen' zet het gemeentebestuur in op het Vertraagde plus-scenario. Volgens dit scenario zouden tot 2015 aan de woningvoorraad circa 2.800 woningen toegevoegd moeten worden. Gelet op de te verwachten toename van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen moet wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte rekening worden gehouden met een toenemende vraag naar kleinere multifunctionele woningen en senior- c.q. zorgwoningen. Naast grondgebonden woningen is daarbij ook te denken

aan appartementen. De appartementen en de woonunits behoren tot de kleinere woningen. Ook dit onderdeel past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

3.3.2. Welstandsnota 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Welstandscriteria

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

De burgemeesterswoning staat in de lijst met waardevolle objecten in bijlage III bij de welstandsnota. Bij plannen voor monumenten zal de commissie niet alleen toetsen op redelijke eisen van welstand, maar ook bekijken of rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhisto-

rische waarden. Die waarden zijn onder andere weergegeven in de redengevende beschrijvingen van monumenten.

De woonunits worden als 'bijgebouw' achter het hoofdgebouw gebouwd en passen zodoende in de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing langs de Dorpsstraat. Er wordt met natuurlijke materialen gewerkt, die in hun traditionele kleurstelling passen bij het bestaande hoofdgebouw.

4. Nader onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd is met meerdere zware metalen. Dergelijke verhoogde gehalten worden vaker vastgesteld in van oudsher bewoonde gebieden en kunnen derhalve gezien worden als verhoogd achtergrondgehalte. Daarnaast is de toplaag van de grond ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met zink. Een licht verhoogd gehalte aan zink wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.

Voor de somparameter PCB in de toplaag van de grond en de somparameter dichlooretheen in grondwater is sprake van een achtergrond-/streefwaarde overschrijding (A- of S-waarde). Deze overschrijdingen zijn het gevolg van het feit dat de concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen. Conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario. In de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie (< A- of S-waarde).

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien géén bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling (transformatie naar appartementen).

4.2. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

¹ Van Dijk geo- en milieutechniek b.v., Verkennend bodemonderzoek transformatie ex-burgemeesterwoning naar appartementen, Dorpsstraat 90 te Bunschoten-Spakenburg, 153129, De Meern, 13 april 2021

De Dorpsstraat behoort tot een 30 kilometer/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Flora- en fauna

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

4.3.1. Gebiedsbescherming

De locatie ligt op 1,8 kilometer van het Natura 2000-gebied Arkemheen. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen zal deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. De nieuwe activiteiten bestaan uit bewoning. Externe werking kan worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

4.3.2. Natuurnetwerk Nederland

Het plan ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Groene contour. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzing van het NNN mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht.

4.3.3. Soortenbescherming

Het achterterrein waar de woonunits worden gebouwd is volledig verhard. In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Verordening natuur en landschap provincie Utrecht 2017). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Er vindt door realisatie van het plan/uitvoering van de activiteiten dan geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van artikelen 3.5 en 3.10 Wet natuurbescherming.

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 9 woningen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14 microgram per m³) en fijn stof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

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

4.5. Archeologie

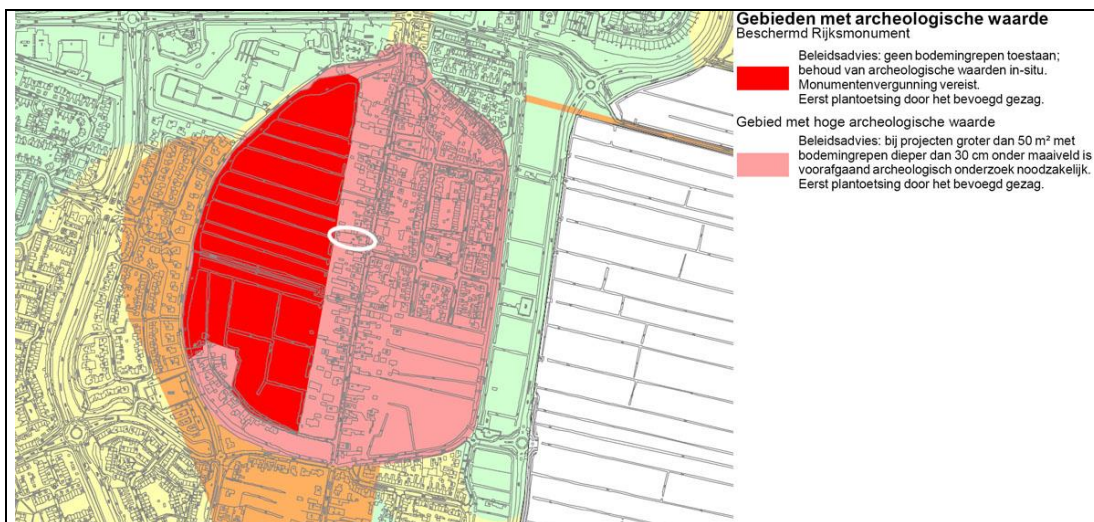
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: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

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

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

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart geldt voor de gronden ter hoogte van Dorpsstraat 90 het beleidsadvies dat projecten groter dan 50 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Afbeelding 10: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



In dit geval heeft de regio-archeoloog op 26 november 2020 twee boringen gezet op het achterterrein van Dorpsstraat 90 met als doel om de diepte van de potentiële archeologische lagen vast te stellen. Hieruit blijkt dat de bodem ter hoogte van de boringen tot circa 80cm redelijk verstoord is. Op basis van dit boorresultaat komt het advies voor het laten uitvoeren van een archeologisch proefsleufonderzoek en de opdracht voor het Programma van Eisen te vervallen.

In plaats daarvan dienen de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats te vinden en dient de regio-archeoloog aanwezig te zijn bij het uitgraven van de grond ten behoeve van de funderingsbalken (gepland tot circa 75cm onder maaiveld) e.d. Dit, om te zorgen dat eventuele archeologische vondsten toch kunnen worden veiliggesteld. Deze 'verplichte observatie door de archeoloog' zal worden vastgelegd in de vergunning, maar zal ook duidelijk in het bestek en communicatie met de aannemer/uitvoerder moeten komen.

4.6. Milieuhinder bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van bedrijven in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen

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

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

Op het perceel Dorpsstraat 92 is een kantoor aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Aan die richtafstand wordt niet voldaan. Voor kantoren is geluid het bepalende hindergevend milieuaspect. Als het gaat over het woon- en verblijfsklimaat gaat, dan is het parkeren maatgevend. Gelet op de beperkte omvang van het kantoor zal het aantal verkeersbewegingen dat hiermee gepaard gaat beperkt zijn. De werkzaamheden blijven veelal beperkt tot de dagperiode en mogelijk een klein deel van de avondperiode. Het is niet waarschijnlijk dat niet aan de grenswaarden voor geluid ter plaatse van de woonunits kan worden voldaan. Mogelijk dat enkel een overschrijding van het maximale geluidniveau optreedt vanwege het sluiten van portieren. Echter is dat piekgeluid reeds aanwezig door het gebruik van de parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe bebouwing op het perceel Dorpsstraat 90 en is daarvan ook niet te onderscheiden. De overschrijding van het piekgeluid dat optreedt vanwege het sluiten van portieren vormt daarom geen reden om aan te nemen dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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):

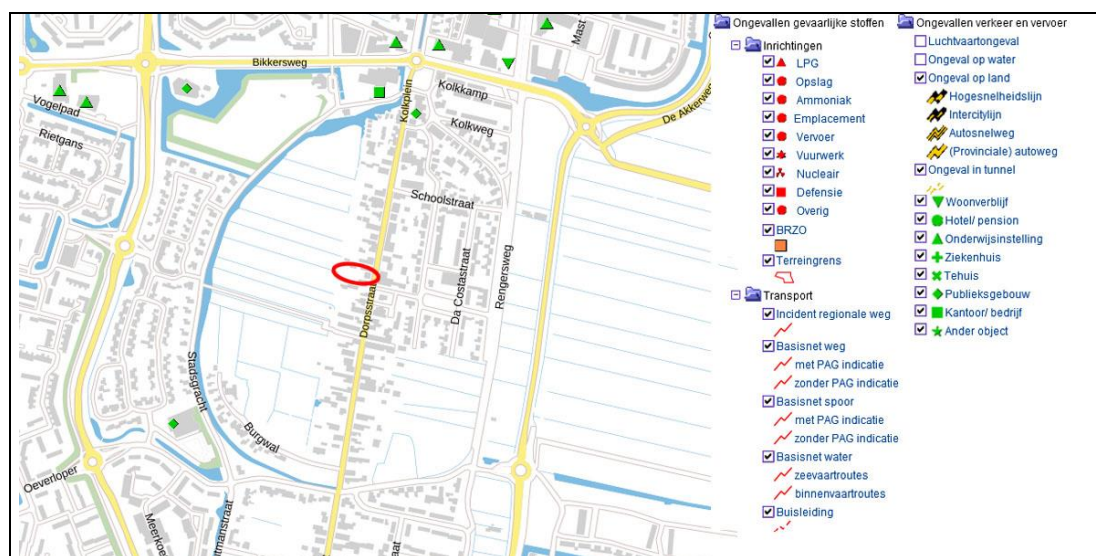
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



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

4.8. Water

Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies,

gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Op 21 april 2021 is de digitale watertoets² doorlopen. 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),

² Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Dorpsstraat 90, 20210415-10-26154, Apeldoorn, 21 april 2021

waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 21 april 2021 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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.