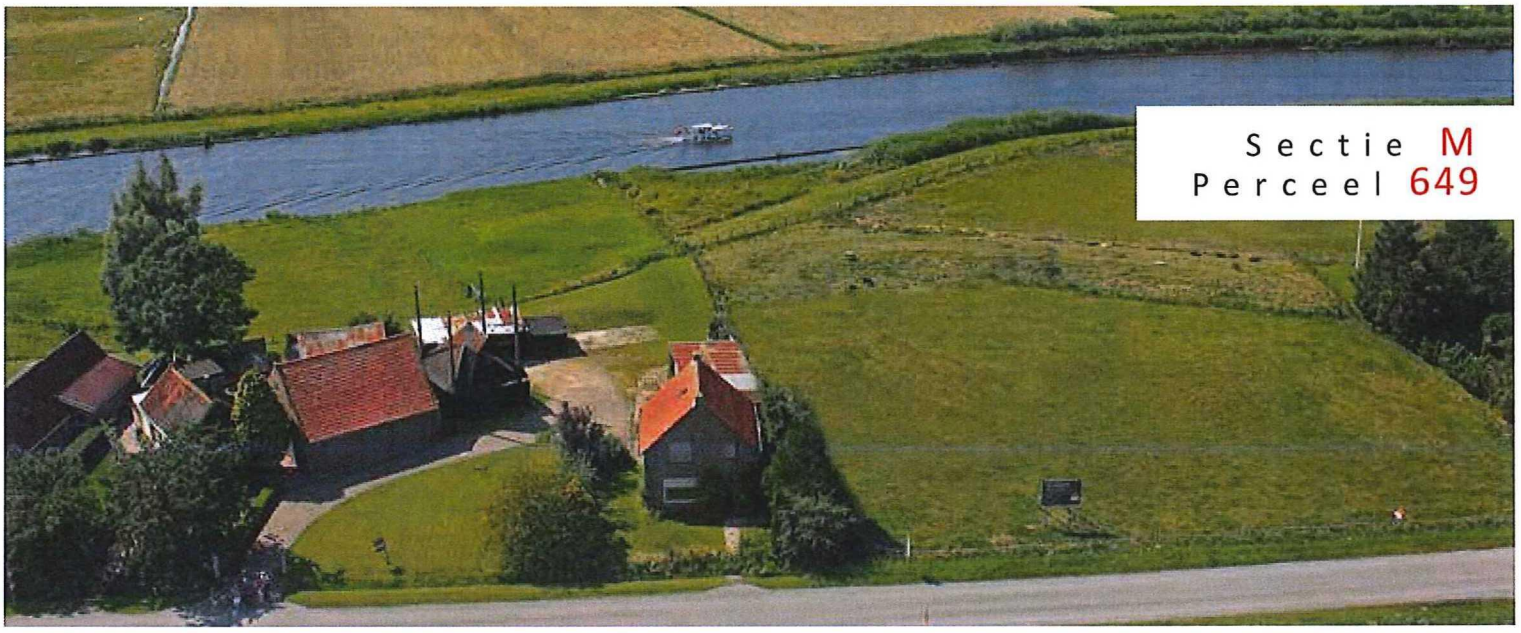


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwe vrijstaande woning Eemdijk 146A

EEMDIJK 146A
TE EEMDIJK
GEMEENTE BUNSCHOTEN

OPDRACHTGEVER;

[redacted]

Eemdijk 146a
3755 NL te Eemdijk

[redacted]

ONDERSTEUNEND BUREAU;

VAN KAVEL TOT BOUW
Architecten, planologen en adviseurs

[redacted]

vanKaveltotBouw.nl

11-04-2016
VERSIE 4

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van een omgevingsvergunning inzake de bouw van een nieuwe vrijstaande woning, het slopen van de bestaande woning en verplaatsing van het bouwblok aan de Eemdijk 146A te Eemdijk, gemeente Bunschoten.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING
Aanleiding 3
Vrijstellingsprocedure 6
Inhoud en leeswijzer 6

2 PLANBESCHRIJVING
2.1 Ligging plangebied 7
2.2 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen 9
2.3 Huidige planologische situatie 10
2.4 Toekomstige situatie en beeldkwaliteit 11

3 MOTIVERING
3.1 Vigerend ruimtelijk beleid 19
3.2 Omgevingsaspecten 22

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 25

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 25

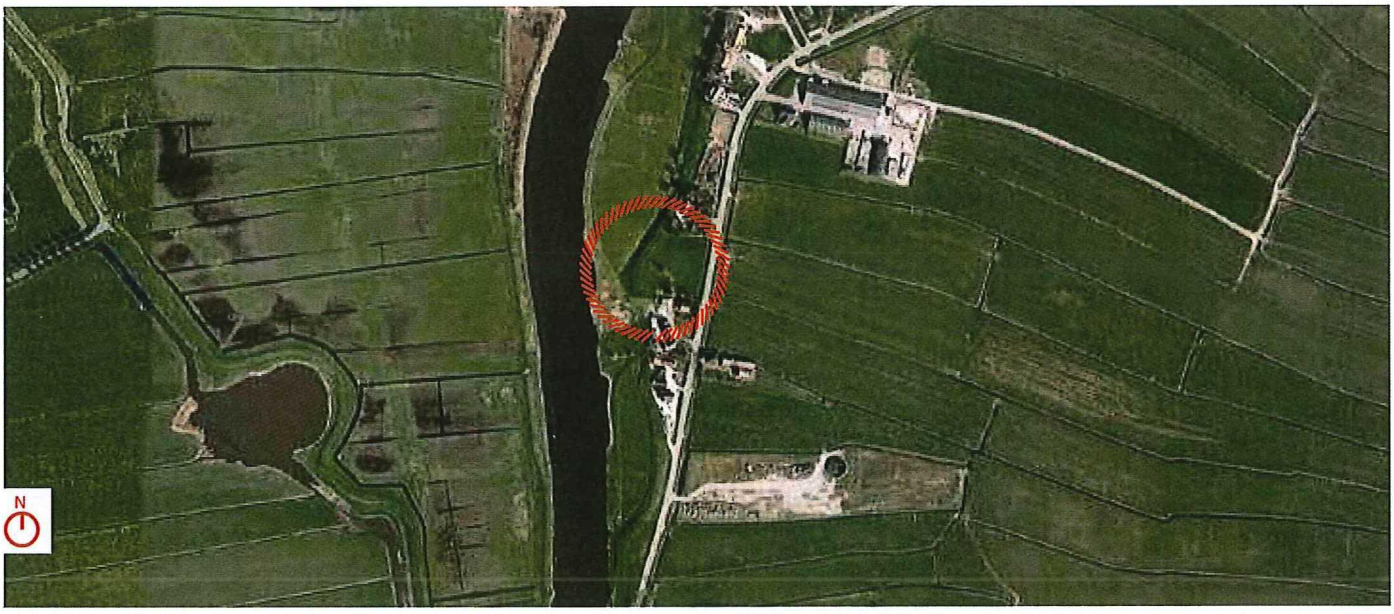
6 AFWEGING 25

7 BIJLAGE(N)
Brief gemeente Bunschoten 26
Omgevingsvergunning uit -inrit Eemdijk 146a 27
Kadastrale kaart 30
Intentieverklaring Zuiderzeepad 31
Kaart erfgrens Waterschap 33
Bouwmogelijkheden (Waterschap) 34
Situatie tekening (Waterschap) 35
Hekken en poorten (Waterschap) 36
Gem. Bunschoten behoud opp. bijgebouwen 37
Sloopmelding Eemdijk 146A 38
Bijzondere voorwaarden koopovereenkomst 39

LOSSE BIJLAGE(N)
Sonderingen Eemdijk 146a Fugro
Verkennend bodem onderzoek Eemdijk 146a
Verkennend onderzoek asbest Eemdijk 146a

ONDERSTEUNEND BUREAU;

VAN KAVEL TOT BOUW
Architecten, planologen en adviseurs



1 Inleiding

Aanleiding

Op de Eemdijk 146A te Eemdijk wil eigenaar [redacted] een nieuwe vrijstaande woning bouwen. De oude woning en bijgebouwen worden afgebroken. De nieuwe woning wordt op een locatie meer naar het westen en noorden gebouwd. Verder van de weg, tegen de voet van de dijk van de Eem aan. Het perceel is gelegen in het in het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2016, het inpassingsplan "Grebbelinie landschap" uit 2014. De gemeente Bunschoten herziet het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied, inclusief herzieningen en wijzigingen, tot één actueel en digitaal Bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente. De gemeente besloot daartoe omdat zij, op grond van de Wro, over een actueel, digitaal (IMRO2012I SVBP2012) en digitaal gepubliceerd (IMRO2012I STRI2012) bestemmingsplan dient te beschikken. Het geldende bestemmingsplan is 31 mei 2007 vastgesteld en dient uiterlijk 30 mei 2017 geactualiseerd te zijn om te voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Voor deze ruimtelijke onderbouwing wordt er van uitgegaan dat deze wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten.

De realisatie van deze plannen wordt begeleid door van Kavel tot Bouw en M Blokker Architecten

Reeds op 4 december 2013 heeft gemeente Bunschoten aangegeven dat zij kan instemmen met de gemaakte inventarisatie van de bijgebouwen op het perceel en bevestigen dat er nu circa 296,7 m^2 aan bijgebouwen aanwezig zijn (per brief d.d. 6 december 2013). Zij geven tevens aan dat de op voorhand te slopen bebouwing, in het kader van het project 'Dijkverbetering Zuidelijke Randmeren en Eem' blijft meetellen voor de in de toekomst nieuw op te richten bijgebouwen. Er mag in de nieuwe situatie 148 m^2 aan bijgebouwen worden teruggebouwd. Ook heeft gemeente Bunschoten mondeling aangegeven in principe mee te zullen werken aan de verplaatsing van het bouwblok.

Het verplaatsen van de woning is in lijn met de overige bewoning aan de Eemdijk en komt de woonkwaliteit alsmede de landschappelijke kwaliteit ten goede. Dit is in lijn met de uitgangspunten van bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten, waarin wordt gesteld dat de lintbebouwing langs de Eemdijk waar mogelijk versterkt dient te worden. Er dient zoveel mogelijk aangesloten te worden bij de aanwezige beeldkwaliteit- en landschappelijke gegevens. Hierdoor kan de kwaliteit en identiteit van de bestaande waardevolle bebouwingslinten worden behouden en versterkt. Het ontwerp is door de gemeente en de welstand op hoofdlijnen positief behandeld 31-08-2015 en men kan zich vinden in het ontwerp. Het verplaatsen van het bouwblok is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Bestaande bebouwing in de omgeving



















Bestaande bebouwing in de omgeving

















Vrijstellingsprocedure

De ruimtelijke onderbouwing gaat in op het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2016. De onderbouwing gaat inhoudelijk in op het afwijken van het bestemmingsplan voor bouwen buiten het bouwblok. Voor deze afwijking wordt een ontheffing verleend.

Inhoud en Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing zal in hoofdstukken 1 en 2 een beschrijving van de ligging en omvang van het plangebied worden gegeven. Tevens wordt de vigerende planologische situatie beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt tevens het voor ogen staande project beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Ook komt in de hoofdstuk aan de orde welke onderdelen het project afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3, 4 en 5 worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de hoofdthema's beleid, milieu, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, functionele en ruimtelijke aspecten, verkeer en parkeren, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 6 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project.



Luchtfoto locatie

2 PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van zowel de fysieke als de planologische situatie ter plaatse van het plangebied en zijn omgeving. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2016, bestemmingsplan "Buitengebied 2007", onderzoeken ter plaatse en het inpassingsplan Grebbelinie landschap uit 2014.

2.1 LIGGING PLANGEBIED

Eemdijk is een klein dorp aan de rivier de Eem dat in de gemeente Bunschoten ligt, in de Nederlandse provincie Utrecht. Het dorp telt ongeveer 800 inwoners. Eemdijk is onder de naam Dijkhuizen ontstaan in de vijftiende eeuw, na de aanleg van de zeedijk, die Veen- en Veldendijk heet.

Eemdijk is een dijkdorp met nauwelijks economische activiteit. In het dorp mondt de Bikkersvaart uit in de Eem. Deze vaart is in 1641 gegraven als vaartverbinding met Bunschoten. Het centrum van Eemdijk heette vroeger 't Haventje ofwel de Bikkershaven. Het huidige dorp is op de dijkbebouwing na, pas in de jaren dertig van de 20e eeuw gebouwd.

De Eemdijk (weg) is een ontginningslint. De lintbebouwing van Eemdijk is in de 15e eeuw ontstaan langs de toen aangelegde Veen- en Veldendijk.

Het verkavelingpatroon is een weerslag van de ontginningsgeschiedenis, in samenhang ontwikkelt met het waterhuishoudingsysteem. De ontginning van het gebied is vermoedelijk begonnen vanaf de Zevenhuizerstraat, de Eemdijk en de Bisschopsweg. Vanaf deze wegen werd het gebied ontgonnen loodrecht op de ontginningsbasis met zeer lange en relatief smalle stroken van 50 tot 100 m breed ('slagen').



De Grebbelinie

Door de Gelderse Vallei en Eemland loopt de historische, militaire verdedigingslinie "de Grebbelinie". Deze overwegend noord-zuid lopende linie stamt grotendeels uit de tweede helft van de 18e eeuw. Deze 'Valleistelling' loopt door de gemeenten Rhenen, Renswoude, Veenendaal, Amerongen, Leersum, Woudenberg, Leusden, Amersfoort en Bunschoten. De Grebbelinie is aangelegd om de opmars van een vijand uit het oosten tegen te houden. De linie had de functie van voorpostenlijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en bestaat in hoofdzaak uit een aarden wal met haaks daarop aangelegde keerkades. Hierdoor ontstonden een tiental kommen welke onder water gezet konden worden, welke de opmars van een vijand ernstig kon belemmeren. In de gemeente Bunschoten bestond de Grebbelinie uit de oostelijke oever van de Eem (de Eemdijk), de West- en Oostdijk. Het gebied ten oosten van deze dijk (een groot deel van het plangebied) fungeerde als inundatiegebied dat bij oorlogsdreiging onder water kon worden gezet. Het was de meest noordelijke gelegen deel van de linie dat onder water gezet kon worden. De Bisschopsweg is een van de keerkaden die is opgeworpen om het water te kunnen vasthouden. De Oostdijk, de voormalige Zuiderzeedijk, was het enige 'acces' in de noordelijke inundatiekom. Daarom kon het Nederlandse leger zijn verdediging daar inrichten waaronder de tankversperringen uit 1939 op de Oostdijk (buiten het plangebied). Rond 1749 werd in Spakenburg al een spuisluis gebouwd om het water uit de Zuiderzee in de inundatiekom te kunnen laten. De toegankelijkheid samenhang en beleving van de Grebbelinie in zijn geheel ontbreekt op dit moment. De (zichtbare) overblijfselen van de Grebbelinie in het plangebied zijn de Eemdijk, Westdijk, Oostdijk, Bisschopsweg (Bron: Bestemmingsplan buitengebied 2006).

Zowel de Eemdijk, Westdijk en de Oostdijk waren op een aantal plekken onvoldoende stabiel. Bovendien was een groot deel van de Eemdijk te laag. De dijken voldeden daarom niet aan de eisen van de Wet op de waterkering (1996). Hiervoor is een dijkverbeteringsplan uitgevoerd. Familie van Halteren - Koelewijn heeft overleg gevoerd met het waterschap over zijn nieuwbouwplannen. Vanuit het dijkverbeteringsplan zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan conform overeenkomst Waterschap. (zie bijlage)

Het inpassingsplan zorgt ervoor dat binnen het Grebbelinielandschap de waarden van de Grebbelinie worden meegenomen in planologische ontwikkelingen en dat de beeldkwaliteitsrichtlijnen, zoals deze zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie', worden toegepast. In deze ruimtelijke onderbouwing zal hier op ingegaan worden. De Grebbelinie wordt ingedeeld in de volgende deelgebieden:

- de respectzone;
- de besloten linie;
- de kleinschalige linie;
- de half-open linie;
- de open linie.

De Eemdijk valt in het deelgebied "de open linie".

Tot de open linie behoren het polderlandschap en delen van de veenontginningen. De open linie wordt gekenmerkt door een zeer weids, open landschap. Fysieke linie-elementen, zoals de liniedijk en keerkaden, ontbreken. Door de grootschalige openheid hebben uitbreidingen in de diepte een gering effect op het zicht op het landschap. Echter, uitbreidingen aan het lint/dijklichaam kunnen het zicht op het achterliggende open landschap sterk beperken. Doel van de open linie is dan ook dichte bebouwingslinten te beperken door de erven te ontwikkelen in de diepte.

2.2 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2016 maakt onderdeel uit van de aanduiding 'Landschap Eemland'. In verband hiermee is de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen (hoofdstuk 2.2.3) van belang. In hoofdstuk 3.1 zijn de kernkwaliteiten van dit landschap nader uitgewerkt.

De kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de provincie zijn opgenomen in de PRV. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen. Voor Bunschoten is daarbij met name het zogenaamde Gebiedskatern Eemland van belang.

Het doel van de Kwaliteitsgids is het concreet maken van de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. In de gebiedskaternen is ook een deel opgenomen dat dient als inspiratie en houvast voor het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden.

In de Streekplanuitwerking zijn de volgende zes kernkwaliteiten voor het Nationale Landschap Arkemheen-Eemland benoemd:

1. Extreme openheid;

2. Slagenverkaveling;

3. Veenweidekarakter.

4. Historie van de Zuiderzee

5. Grebbelinie

6. Overgangsgebieden

Voor het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemaland is gezamenlijk met de provincie Gelderland en in overleg met de provincie Noord-Holland opgetrokken in de analyse van de kernkwaliteiten. De ambities hebben betrekking op het Utrechtse gedeelte van dit Nationaal Landschap.

Ambitie

De ambitie gaat in zijn kern over de vraag wat de provincie beschouwt als de ruimtelijke en verhalende hoofdlijnen van de kernkwaliteiten van Arkemheen-Eemland. De provincie Utrecht geeft de volgende uitwerking aan de kernkwaliteiten van Arkemheen-Eemland:

Arkemheen-Eemland is een weids en open weidegebied. De openheid wordt begrensd door duidelijk herkenbare randen. Op afstand lijken ze strak en eenduidig, van dichtbij variëren de randen van plek tot plek. Het contrast tussen de weidse open ruimte, waar de lucht 360° rond zichtbaar is en de wind vrij spel heeft, en de geborgen, beschutte ruimte op de erven en achter de randen, is een essentie in de beleving van Arkemheen-Eemland. Op het oog lijkt Eemland eenduidig, maar in gebruik en in functies is het meervoudig met een samenspel van voornamelijk

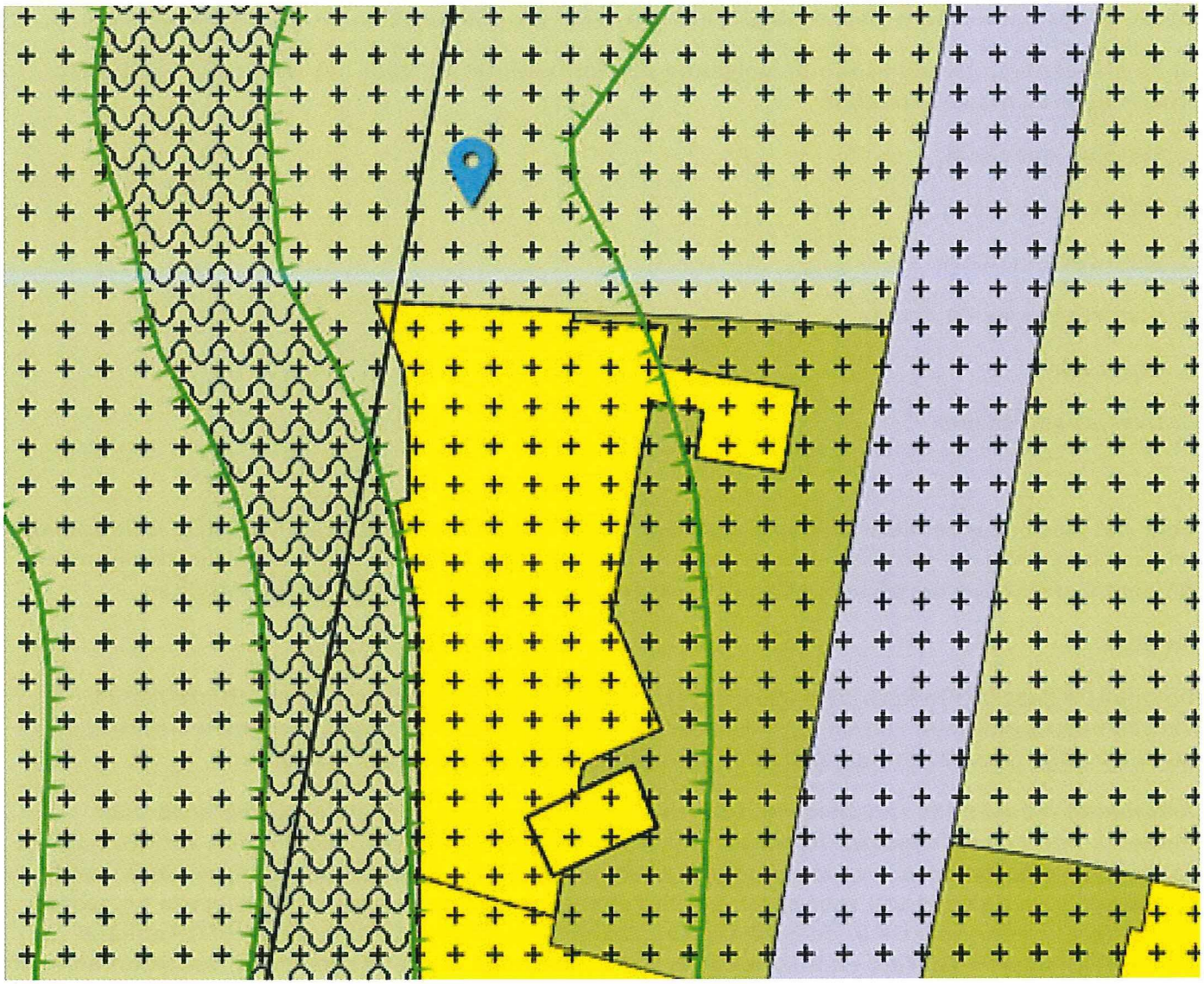
agrarische, ecologische en recreatieve functies. Bebouwing ligt achter de randen of als eilanden in open linten in de weidse ruimte. Subtiele verschillen in de openheid, door beheer van het grasland, lijnen in het maaiveld en lage grasdijken, verrijken de beleving van het open gebied. Van dichtbij geven de lage dijken en open linten een geleding in de openheid. Gezien van een afstand worden ze onderdeel van een grotere open ruimte.

Dit staat in nauwe relatie met het Grebbelinielandschap. Het nieuwe bouwblok past in structuur en opzet in dit landschap alsmede de kwaliteit van Arkemheen-Eemland, zoals in de volgende hoofdstukken nader zal worden omschreven.

2.3 Huidige planologisch situatie

Het plangebied is gelegen in het in bestemmingsplan "Buitengebied Bunschoten", 2016.

De bestemming van het kavel is "Agrarisch met waarden", dubbelbestemming "waarde cultuurhistorische gebieden", dubbelbestemming "Archeologie 4" en dubbelbestemming "Grebbelinielandschap". Daarnaast geldt er voor het gebied "gebiedsaanduiding overige zone – aardkundige waarden". De bestaande woning valt in de bestemming "wonen", ter plaatse aangeduid met "4W". Inhoudende dat er 4 woningen in het bouwblok worden toegestaan. Deze blijven ongewijzigd. Onderstaande kaart geeft de huidige planologische situatie weer.



2.4 TOEKOMSTIGE SITUATIE EN BEELDKWALITEIT

Als het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan kan de gemeente meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan of afwijken van dit bestemmingsplan. Het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan wijkt af van het bouwblok. De nieuwe woning zal met vrijstelling worden vergroot tot maximaal 800 m³ plus 10% conform artikel 33.2 van de algemene afwijkingsregels. De totale woning zal dus maximaal 880 m³ bedragen. Ook zal het aantal bijgebouwen worden teruggebouwd tot maximaal 50% van 296,7 m², tot een totaal van 149 m².

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2, sub e, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen onder voorwaarde van sloop van bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij de betreffende woning behorende gronden, met dien verstande dat:

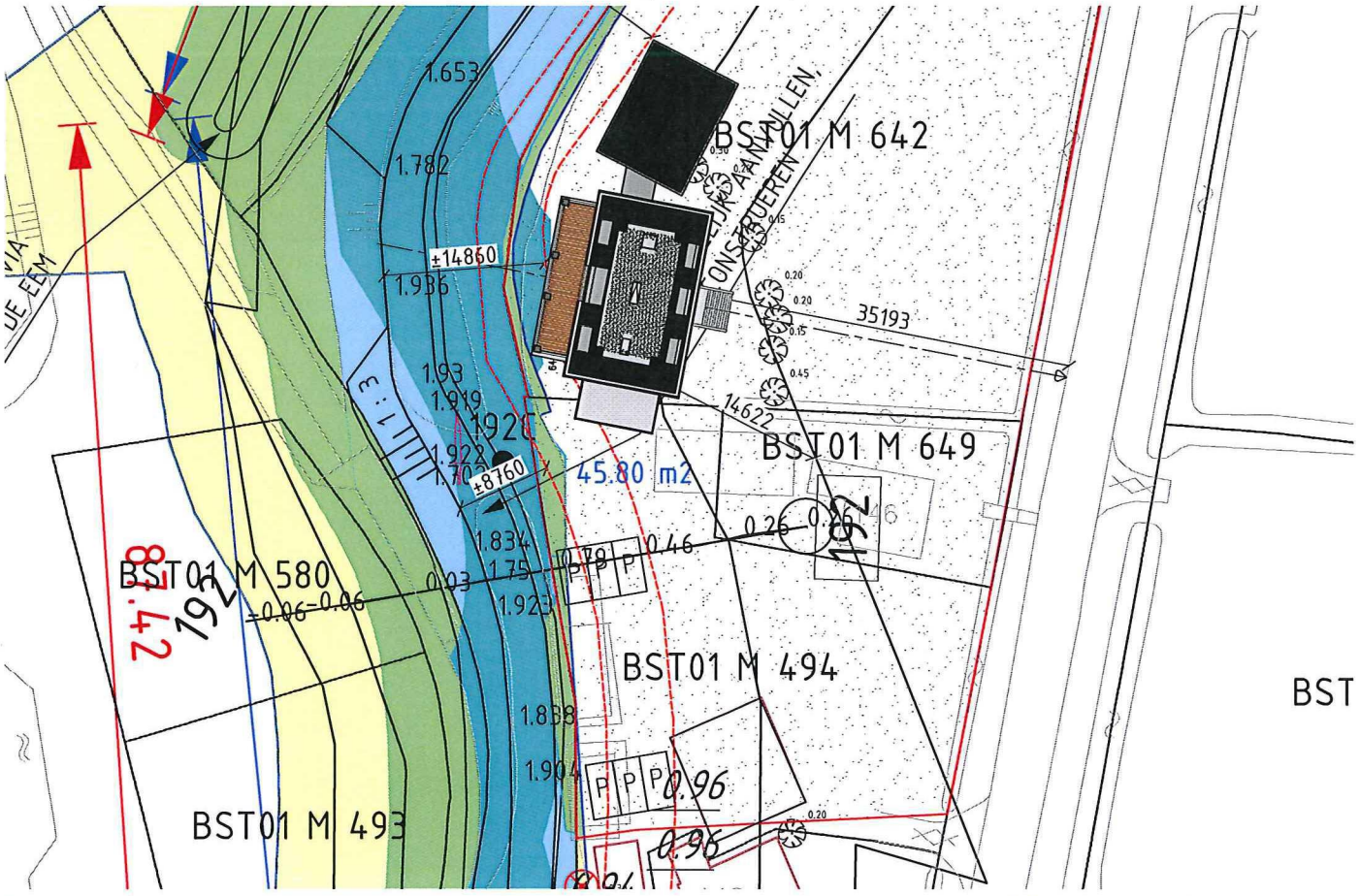
de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan:

1. 50% van de eerste 500 m² van de gezamenlijke oppervlakte van die bestaande gebouwen, en

2. 25% van de gezamenlijke oppervlakte van die bestaande gebouwen, die de eerste 500 m² te boven gaat, en in ieder geval niet meer dan 375 m², en vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen worden gesloopt, voor zover die niet binnen de onder 1 bedoelde maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen worden gebruikt als of verbouwd tot bijgebouwen.

De huidige bijgebouwen (297,7 m²) worden gesloopt en teruggebouwd bij de nieuwe woning tot een maximum van 50% van de eerst 500 m² tot 149 m².

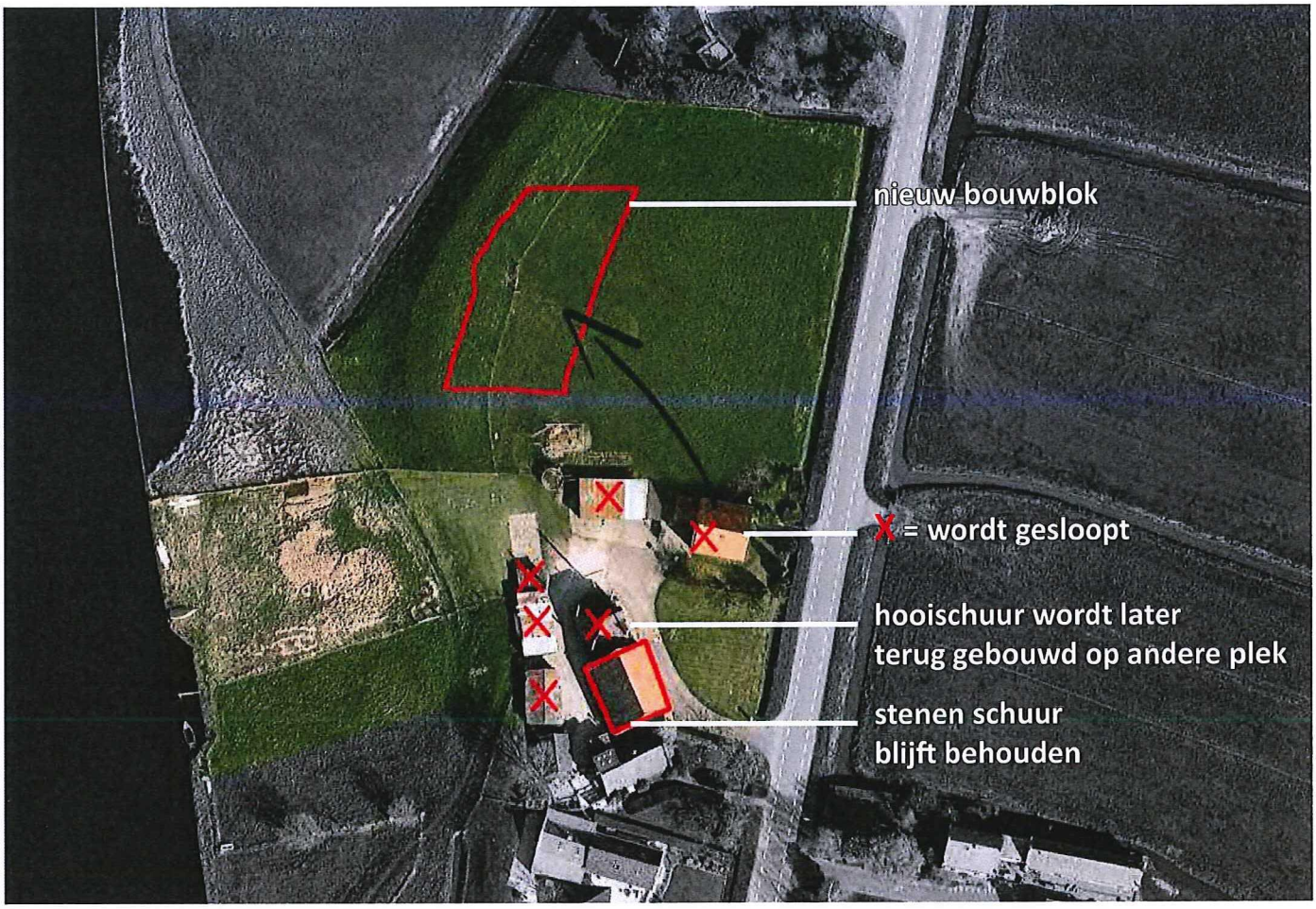
Situering nieuwe woning
De nieuwe woning komt tegen het dijklichaam aan te liggen. Westelijk van de huidige bestaande Het volgende figuur geeft de locatie van de nieuw te bouwen woning weer. Het nieuwe bouwblok heeft geen invloed op de waterkerende werking van de dijkvernieuwing.



Aan de situatie kunnen geen rechten ontleend worden de exacte positie van de woning wordt bepaald door de gemeente.
bron; M Blokker Architecten en Waterschap Vallei en Velluwe

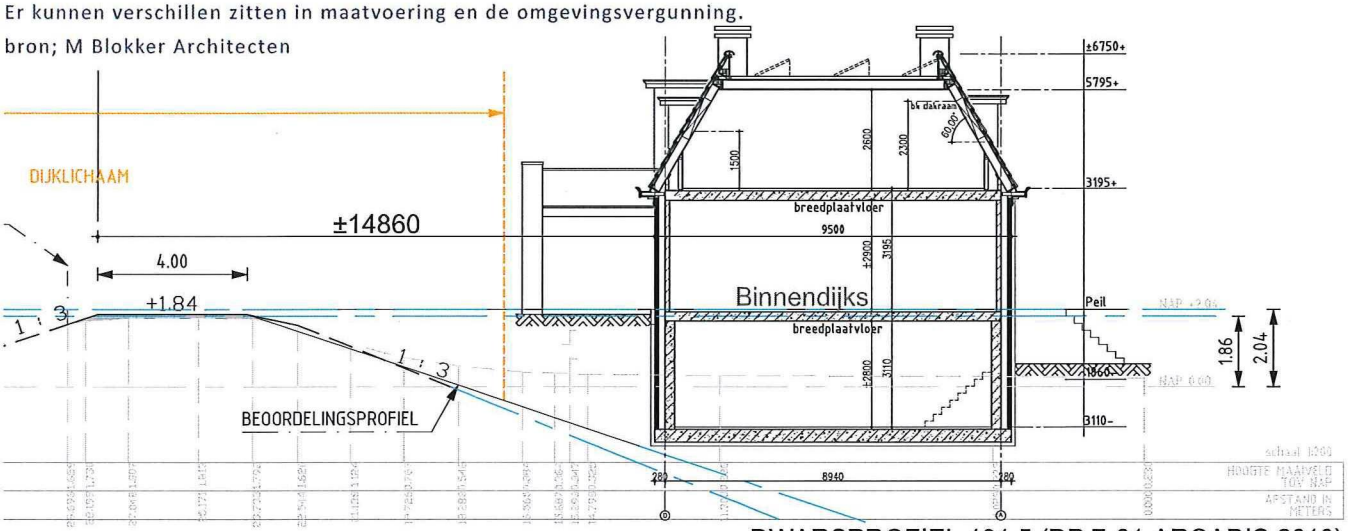
SITUERING NIEUWE BOUWBLOK

Onderstaande afbeelding geeft het nieuwe bouwblok en de te slopen bebouwing weer, hiertoe is al een sloopvergunning af gegeven (26 mei 2014).





Er kunnen verschillen zitten in maatvoering en de omgevingsvergunning.
bron; M Blokker Architecten



DWARSPROFIEL 191.5 (DP 7-01 ARCADIS 2010)

2.4.1 Hoofdbouwmassa

Voor de hoofdmassa is gebruik gemaakt van de landelijke opzet van het kavel. Het hoofdgebouw is een moderne notaris woning die tegen de nieuwe dijk (verbreding) staat met de achtergevel. De woning krijgt verschillende ingangen op verschillende niveaus wat kenmerkend is voor dijkwoning die veel voorkomen in Eemdijk.

De woning heeft een bruto vloeroppervlak (BVO) van ca. 250 m², met een inhoud van totaal maximaal 880 m³.

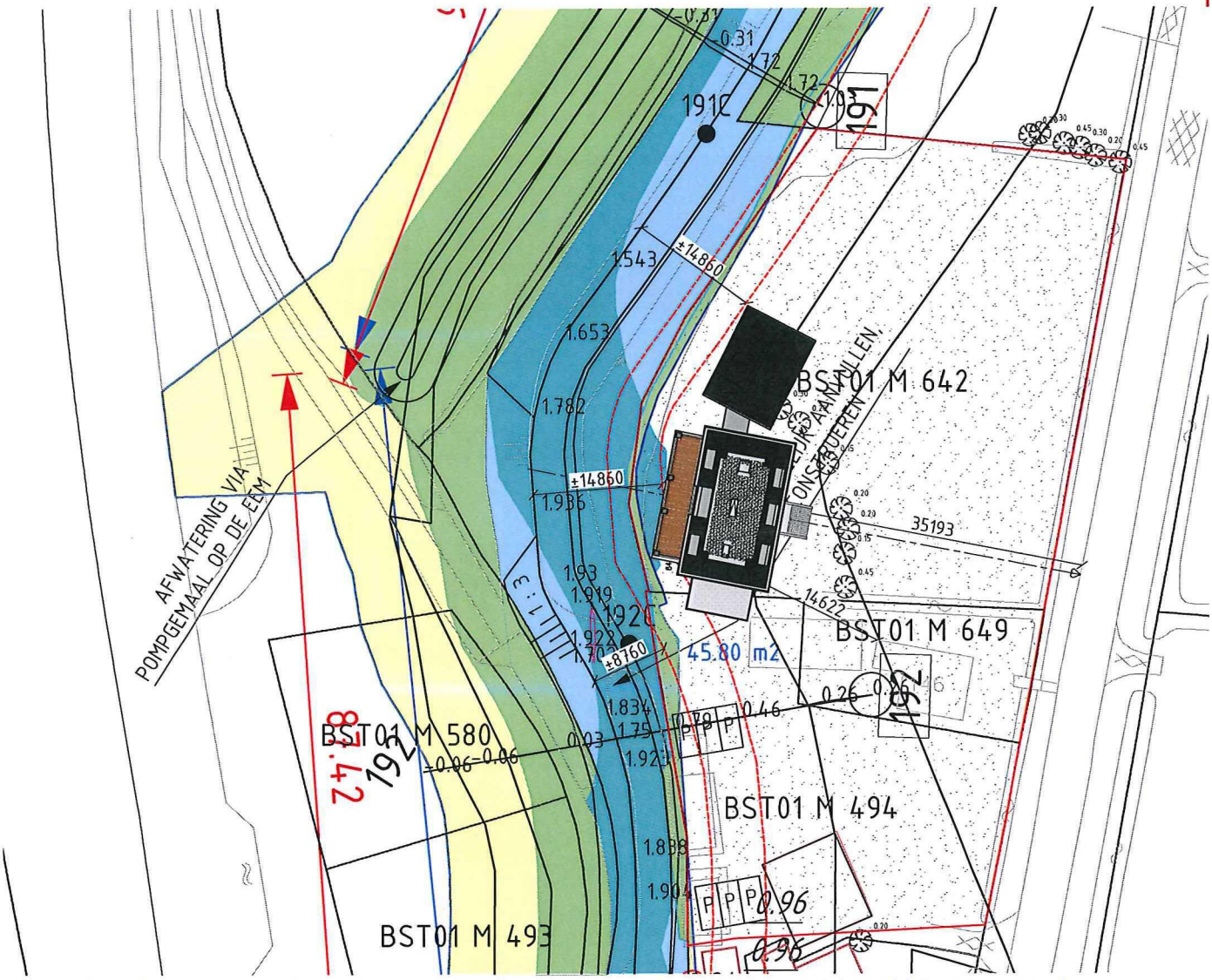
2.4.2 Aan- en bijgebouwen

Het bijgebouw is ontworpen in de stijl van een koetshuis of belhuisstijl, zodat het hoofdgebouw meer naar voren komt en daarbij de 'coulisse' werking versterkt wordt. Het bijgebouw wordt hierdoor ondergeschikt naast het feit dat de bijgebouwen lager de woning komen te staan.

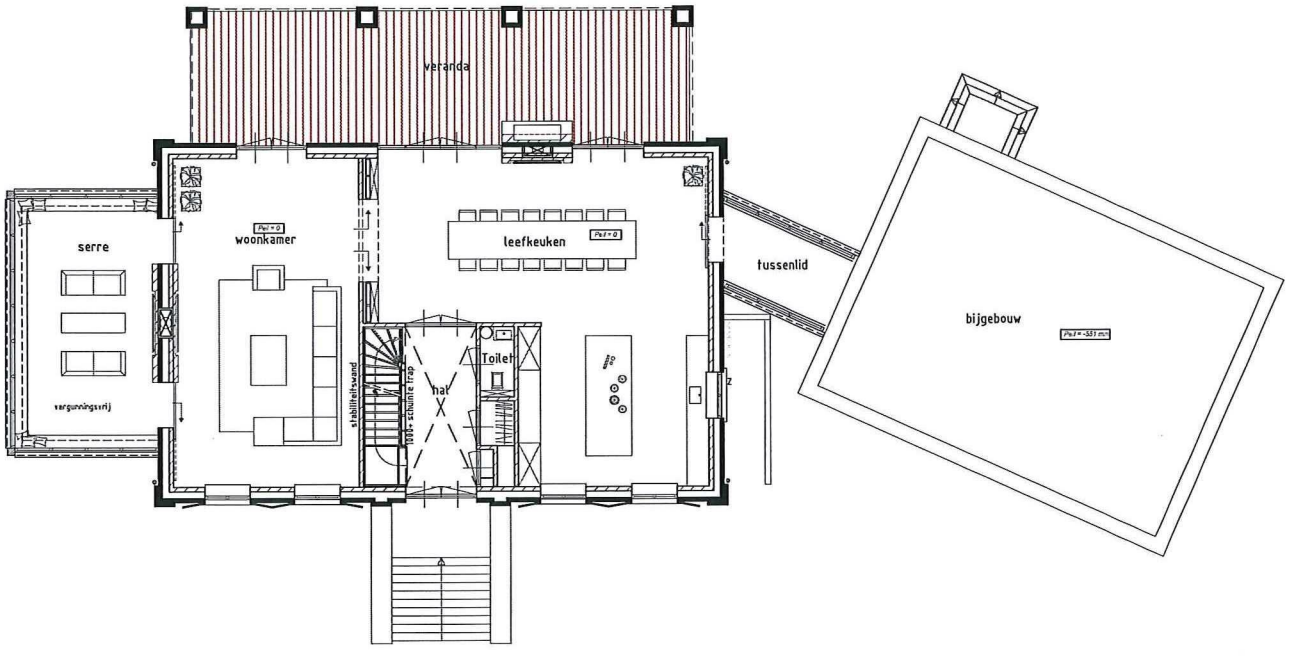
2.4.3 Detaillering, materialisatie en kleurstelling

De notariswoning is een stijl die vaker voorkomt op Eemdijk en andere plekken in de omgeving. Het is een woning die rijk aan details is door uitgetimmerde goten, klossen onder de goot, luiken, dubbele schoorstenen en rijk gedetailleerde voordeur, zinken hwa en symmetrische in z'n opzet. Door rust te brengen in de kozijnen d.m.v. één kalf en één tussenstijl wordt de woning moderner en meer van deze tijd. Er wordt waarschijnlijk gekozen voor een donkere pan met een rode en donkere steen gecombineerd met een donkere voeg waardoor de woning meer van deze tijd wordt met een herkenbare 'notariswoning' stijl. Doordat de woning met de achtergevel tegen de dijk staat en de voorgevel op een lager grond niveau ligt is deze woning ook een 'dijkwoning' geworden.

Ter plaatse van de voorgevel op eigen erf worden minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het bijgebouw kunnen ook twee auto's worden geparkeerd.



Aan de situatie kunnen geen rechten ontleend worden de exacte positie van de woning wordt bepaald door de gemeente



Er kunnen verschillen zitten in maatvoering en de omgevingsvergunning
bron; M Blokker Architecten

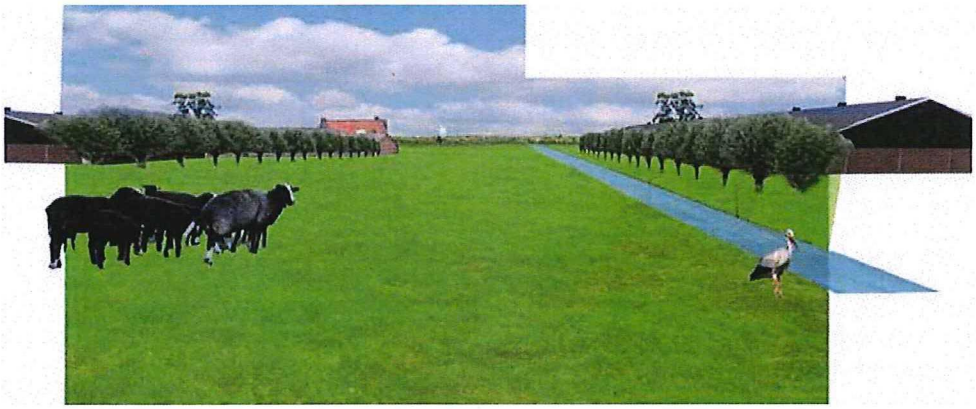
2.4.4 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van het perceel wordt in belangrijke mate geput uit het Beeldkwaleitsplan Grebbelinie, open linie. De nieuwe inrichting geeft de kans om het rommelige, ongewenste beeld zoals het nu is, te verbeteren en te versterken.

Van ongewenst:



Naar gewenst:



De open linie wordt gekenmerkt door een zeer weids, open landschap. Fysiekelinie-elementen, zoals de liniedijk en keerkaden, ontbreken. Door de grootschaligeopenheid hebben uitbreidingen in de diepte een gering effect op het zicht op het landschap. Echter uitbreidingen aan het lint/ dijklichaam kunnenhet zicht op het achterliggende open landschap sterk beperken. Doel van de open linie is dan ook dichte bebouwingslinten te beperken door de erven te ontwikkelen in de diepte.

Huidige verschijningsvorm;

- strokenverkaveling;
- uitsluitend wegbeplanting en erfbeplanting;
- openheid;
- laag en zeer nat;
- lintbebouwing;
- ontwikkeling van de erven in de diepte van het perceel;
- besloten erfbeplanting in de Eempolder;
- transparante tot open erfbeplanting in het Binnenveld;
- bouwrichting van de gebouwen op de erven in de diepte;
- heldere "woonzone" als voorerf met bedrijfsgebouwen daarachter.

Aandachtspunten beeldkwaliteitscriteria:

De openheid staat niet onder druk, doordat deze een grote maat heeft. Echter het zicht vanaf en naar de ontginning assen waaraan de erven gelegen zijn,staat wel onder druk. Voorkomen dient te worden dat de erven aan elkaar gaan vast groeien. Dit gaat ten kosten van het zicht op het achterliggende open landschapen de herkenbaarheid van het lint met individuele erven. Met name in de Eempolder staat de leesbaarheid van het dijklichaam onder druk.

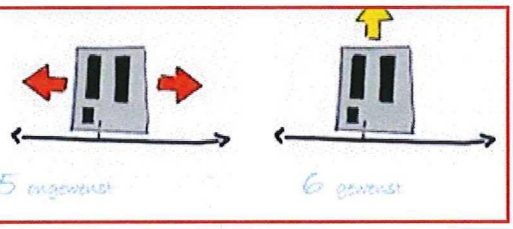
In de nieuwe situatie worden de erven op deze locatie meer uit elkaar getrokken en in de diepte ontwikkeld. Hierdoor ontstaat meer weidsheid en zichtlijnen, conform de overige bebouwing aan dit deel van de Eemdijk.

Karakteristiek voor erven in een strokenverkaveling is dezelfde bouwrichting. Dit benadrukt de diepte van de percelen (en erven) en geeft ruimte voor zicht op de openheid. Een eenduidige bouwrichting geeft meer structuur, waardoor de erfvorm goed afleesbaar is en het erf een rustige uitstraling geeft. Hier is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de naastgelegen percelen.

De woning aan de Eemdijk 146A wordt in een bocht van de dijk gebouwd. Door de keuze om de woning te situeren zoals eerder in dit document is aangegeven, meandert de woning met de dijk mee. Hierdoor valt de woning meer weg tegen het dijklichaam en is de dijklijn beter af te lezen. Hierdoor heeft de woning een geringe impact op de openheid van het landschap. Door de sloop

Ontwikkelingsrichting van het erf in de diepte schetsen 5-6

Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst het erf in de diepte te ontwikkelen, evenwijdig aan de perceelsrichting van de strokenverkaveling. De openheid tussen ontginningslinten is zeer groot, waardoor een ontwikkeling van het erf in de diepte een geringe impact op de openheid heeft. Het erf komt hierdoor ook vrijer van het ontginningslint/dijklichaam te liggen, waardoor het zicht op het open landschap toeneemt.



5 ongewenst 6 gewenst

van alle oude bijgebouwen sluit de nieuwe situatie beter aan bij het landschapstype. Daarnaast bevindt zich tussen de woning en het bijgebouw een transparant tussenlid, waardoor de openheid wordt behouden. Voor de sloop van de bijgebouwen is reeds een sloopvergunning afgegeven (26 mei 2014). De sloop is nodig voor de uitvoering van het dijkverbeteringsproject.

Opvallend voor de woningen aan de Eemdijk is dat de woningen veelal parallel aan de weg zijn georiënteerd (zie referentiebeelden op de volgende pagina). De agrarische bedrijven met bedrijfswoning zijn wel met de kopgevel richting dijk gebouwd, zoals dit is opgenomen in het beeldkwaliteitplan Grebbelinie. Bij Eemdijk 135 en 158 is deze opstelling goed te zien en ook nodig om zichtlijnen te behouden naar het landschap. Voor Eemdijk 146A is er voor gekozen om de woning met het dijklichaam mee te laten bewegen en de richting van de percelen te benadrukken. Met de sloop van de huidige woning ontstaat er een open structuur naar de dijk toe en komt zowel de nieuwe woning als de dijk beter tot z'n recht. Deze opstelling is dan ook kenmerkend in Eemdijk voor de dijkwoningen en doet geen afbreuk aan het gestelde in het beeldkwaliteitplan.

De rommelige structuur van de huidige bebouwing wordt vervangen door een nieuwe, opgeruimde structuur. Door het naar achteren en naar het westen verplaatsen van de woning, past de nieuwe woning beter in het ritme van bebouwing langs de Eemdijk. Ook qua rooilijn is dit een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Referentie projecten van woningen in het buitengebied die paralel aan de Eemdijk zijn georiënteerd.
Bron; Google streetview


Eemdijk 146

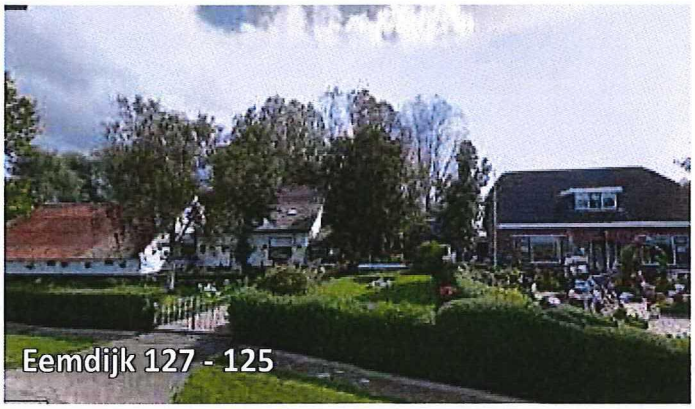

Eemdijk 144


Eemdijk 142


Eemdijk 135 (agrarische functie)


Eemdijk 134


Eemdijk 129


Eemdijk 127 - 125


Eemdijk 72 (binnen de bebouwde kom)

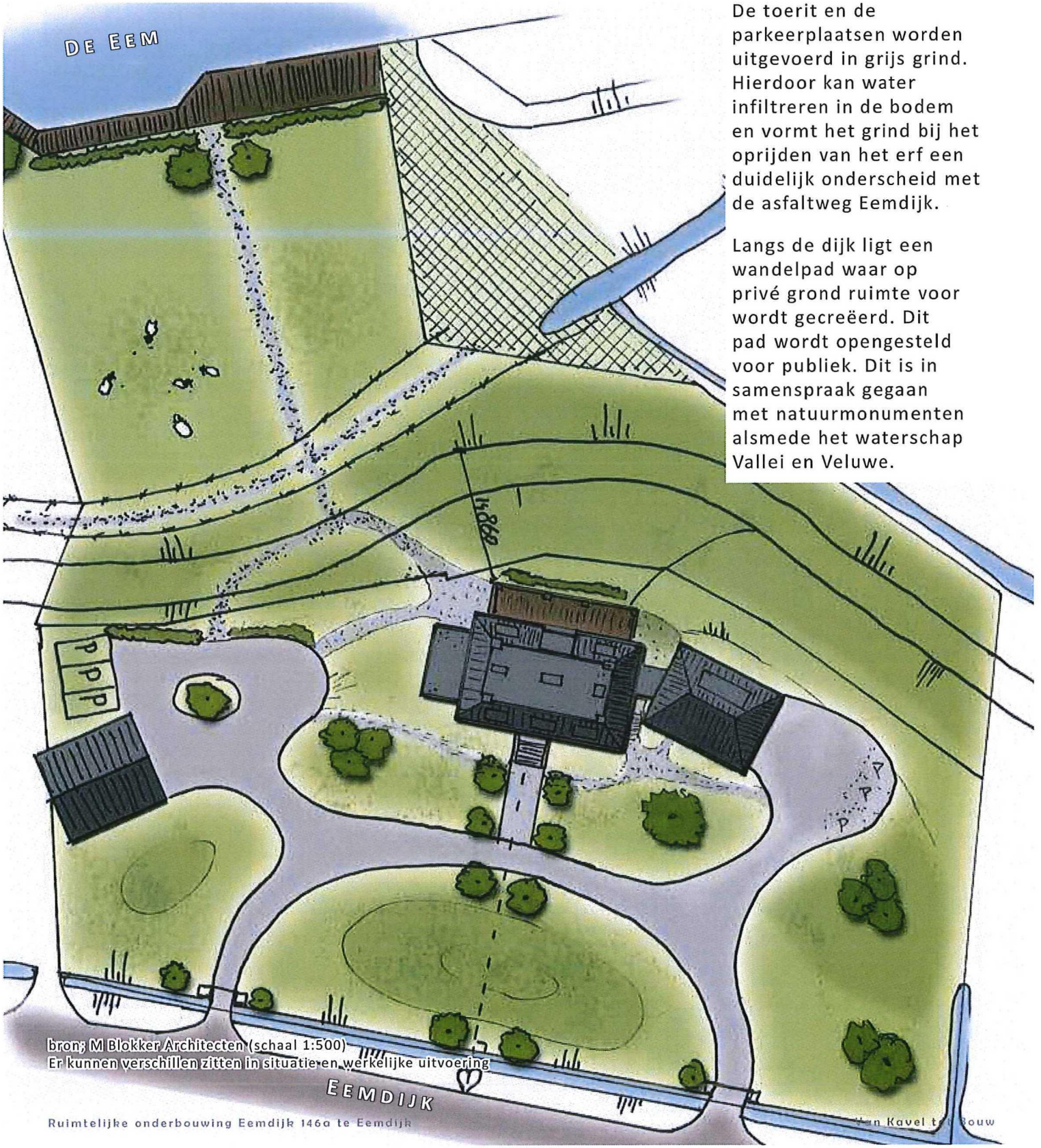

Eemdijk 158 (agrarische functie)


Eemdijk 181

2.4.5 Landschappelijke inpassing woning

In onderstaande kaart wordt de landschappelijke inpassing van de woning weergegeven. Er wordt rekening gehouden met de wens van de bewoners om privacy te creëren, tegenover het kenmerkende open Grebbelinie landschap.

Op eigen erf worden minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd. In het bijgebouw kunnen, indien nodig, ook twee auto's worden geparkeerd. De woning is symmetrisch opgebouwd uit een as die haaks op de weg staat. De berging staat parallel aan de dijk, zodat bebouwing met het landschap mee beweegt. Het terrein wordt veelal met gras ingericht en wat lage bosschages. Te denken aan bijvoorbeeld een gemengde haag (Vlier). De bomen die worden geplaatst zijn voornamelijk fruitbomen of andere bomen die voorkomen uit de omgeving.



De toerit en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grijs grind. Hierdoor kan water infiltreren in de bodem en vormt het grind bij het oprijden van het erf een duidelijk onderscheid met de asfaltweg Eemdijk.

Langs de dijk ligt een wandelpad waar op privé grond ruimte voor wordt gecreëerd. Dit pad wordt opengesteld voor publiek. Dit is in samenspraak gegaan met natuurmonumenten alsmede het waterschap Vallei en Veluwe.

bron; M Blokker Architecten (schaal 1:500)
Er kunnen verschillen zitten in situatie en werkelijke uitvoering

3 MOTIVERING

Inleiding
In dit hoofdstuk worden de criteria omschreven welke worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing en de afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- Beleid;
- Omgevingsaspecten:
    - Milieuzonering
    - Mobiliteit
    - Luchtkwaliteit
    - Geluid
    - Geurhinder
    - Externe veiligheid
    - Bodem
    - Water
    - Ecologie
    - Archeologie & cultuurhistorie

- Economische uitvoerbaarheid
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor een groot deel wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Buitengebied Bunschoten", het inpassingsplan "Grebbelinie" uit 2014 en de kennis uit het recente dijkverbeteringproject

3.1 VIGEREND RUIMTELIJKE BELEID

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Het nationale ruimtelijke beleid van het Rijk is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De beleidslijn van deze nota is dat het Rijk zich terugtrekt op die beleidsvelden, thema's en gebied waar sprake is van een nationaal belang. Al het overige laat zij over aan de verantwoordelijkheid van de lagere overheden, zoals provincies en gemeenten. Ten aanzien van cultuurhistorie is het Rijk verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Hiertoe behoort de Grebbelinie niet. Dit betekent dat de bescherming van deze cultuurhistorische waarden een verantwoordelijkheid is van de provincie en van de gemeenten.

3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In deze visie is aangegeven dat de Grebbelinie tot de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)behoort. Het belangrijkste doel vanuit het provinciale beleid is het versterken en beschermen van deze cultuurhistorische kwaliteiten.

Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies, zoals de Grebbelinie, ligt de provinciale opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen versterken en beleefbaar maken van de linies in het landschap.

De provincie Utrecht kent een aantal grotere gebiedsgerichte ontwikkelingstrajecten rond de voormalige waterlinies: de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Grebbelinie en de Stelling van Amsterdam. De programma's zijn voor een belangrijk deel in uitvoering en de inzet is om

deze uitvoering verder te ondersteunen. Het accent ligt op het versterken van de linies in het landschap.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013
Het beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt op de hoofdlijnen juridisch vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het artikel over de cultuurhistorische hoofdstructuur richt zich op het behouden en versterken van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Meer specifiek wordt voor militair erfgoed, waartoe de Grebbelinie behoort, aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van de linies met name ligt in:

- de hoofdweerstandslijn inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;
- de inundatiegebieden en bijbehorende elementen;
- de accessen en verdedigingswerken.

In de verordening is vastgelegd dat ruimtelijke plannen ontwikkelingen kunnen mogelijk maken binnen deze gebieden, maar dat wel aan de hierboven beschreven voorwaarden moet worden voldaan, zijnde het behoud en de versterking van het, in dit geval, militair erfgoed.

3.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

Zowel de Eemdijk, Westdijk en de Oostdijk waren op een aantal plekken onvoldoende stabiel. Bovendien was een groot deel van de Eemdijk te laag. De dijken voldeden daarom niet aan de eisen van de Wet op de waterkering (1996). Hiervoor is een dijkverbeteringplan uitgevoerd. Familie van Halteren - Koelewijn heeft overleg gevoerd met het waterschap over hun nieuwbouwplannen. Vanuit het Waterschap Vallei en Veluwe zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Het plan dient te voldoen aan het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten. Het plan wijkt in haar bouwblok af van dit bestemmingsplan. Het voorziene bouwplan voldoet aan de bouweisen conform de bestemming "wonen".

Visie 2025

De gemeenteraad van Bunschoten heeft in 2013 een nieuwe toekomstvisie vastgesteld, die vooruitkijkt naar het jaar 2025. In de toekomstvisie wordt stilgestaan bij de gemeentelijke ambities op verschillende aandachtsgebieden. Centraal staat de vraag 'wat voor samenleving willen we in 2025 zijn?'. In de Visie 2025 waarin voor het buitengebied over de rol voor de gemeente het volgende is gezegd:

- er naar streven om de kernkwaliteiten van het buitengebied te behouden;
- de potentie van het buitengebied voor recreatie ten volle willen benutten;
- duurzaamheid bij agrariërs stimuleren; agrariërs, net als ondernemers uit het bedrijfsleven, stimuleren mee te denken over de bijdrage die zij kunnen leveren aan het realiseren van maatschappelijke doelen;
- de maakindustrie, waar ook voedselproductie onder valt, als het visitekaartje van onze gemeente blijven beschouwen.

Coalitie-akkoord 2014-2018

In het akkoord zijn de ambities en doelen vastgelegd die door het college van burgemeester en wethouders zullen worden aangepakt. Er zijn drie passages opgenomen die in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan van belang zijn:

Samen met betrokken bedrijven, instellingen en inwoners uit het buitengebied werkt het college aan de bescherming van het unieke open landschappelijke karakter en het uitbouwen van de toeristische en recreatieve mogelijkheden door de aanleg van wandel- en fietspaden.

Er wordt actief met bestaande agrarische bedrijven meegedacht en gefaciliteerd in het voorzien van voldoende uitbreidingsmogelijkheden, zonder dat dit ten koste gaat van het open landschap. Er is blijvende aandacht voor de functie en het openhouden van de groene verbindingszone (wespentaille) tussen Bunschoten en Amersfoort.

De aanleg van windmolens wordt mogelijk gemaakt, waarbij het open landschap niet wordt aangetast.

De realisatie van een pluktuin aan de Eemdijk faciliteren indien de toetsing van de aanvragen aan wet- en regelgeving binnen de daaraan verbonden procedures positief uitpakt, omdat een pluktuin een goede ruimtelijke aanvulling aan de rand van het landelijk gebied is en nauwelijks inbreuk maakt op de openheid van het landschap, gelet op de omliggende bebouwing.

Beleidsregel voor het vergroten van woningen in het buitengebied

In de 'Beleidsregel voor het vergroten van woningen in het buitengebied', vastgesteld in de vergadering van het college van Burgemeester en wethouders van 28 april 2009, worden ruimere mogelijkheden geboden voor het realiseren van aanbouwen aan bestaande woningen. Door middel van een aanbouw mogen woningen worden vergroot tot een maximale inhoud van 1.000 m^3. Dit is door middel van een algemene afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen (zie artikel 33.6).

3.1.5 Conclusie beleid

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het voorgenomen initiatief niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van de vrijstaande woning ter plaatse van het plangebied past echter wel binnen het overige bestaande ruimtelijk beleid. Bij de sloop en nieuwbouw van de woning zal rekening gehouden worden met de punten uit de PRV. Vooral ten aanzien van het bodemdaling gevoelig gebied zal specifieke aandacht worden besteed bij de bouwkundige uitwerking.

Het voorliggend plan voldoet aan de beleidskaders van het Rijk, provincie Utrecht en de gemeente Bunschoten.

3.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf worden de belangrijkste omgevingsaspecten omschreven die van invloed zijn op het voorgenomen plan en vice versa.

3.2.1 Milieuzonering
Er zijn geen milieuzoneringen in de omgeving die een belemmering vormen voor het voorgenomen plan.

3.2.2 Mobiliteit
De aanleg van de woning creëert geen extra vervoersstromen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost d.m.v. minimaal 2 parkeerplekken.

3.2.3 Luchtkwaliteit
De luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het uitvoeren van voorgenomen plan.

3.2.4 Geluid
De functie op het perceel blijft ongewijzigd. Ook wordt er geen extra woning toegevoegd. Hiertoe heeft geluid geen invloed op het voorgenomen plan. De woning wordt verder van de Eemdijk af gesitueerd. De geluidssituatie voor de bewoners verbeterd hierdoor. Ook veroorzaakt de woning geen extra geluid in haar omgeving.

3.2.5 Geurhinder
Geurhinder vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

3.2.6 Externe veiligheid
Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan. De externe veiligheid is grotendeels omschreven in het activiteitenbesluit en het Bevi. Het onderhavig plan past binnen het gestelde van het Bevi en activiteitenbesluit.

3.2.7 Bodem
In oktober 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Eemdijk 146a te Eemdijk.

Aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorgenomen onroerende zaaktransactie (aankoop), alsmede de aanvraag van een omgevingsvergunning. Tabel 1 zijn de uitvoering en de resultaten van het onderzoek schematisch weergegeven.

Tabel 1 Onderzoeksopzet, resultaten voor- en bodemonderzoek

Onderzoeksopzet	
Vooronderzoek uitgevoerd	Ja, op basis van NEN 5725 (standaard)
Strategie bodemonderzoek	NEN 5740, onverdachte locatie
Vooronderzoek	
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 1.200 m²
Gebruik locatie	Agrarische functie
Bijzonderheden	De locatie maakt een gedateerde indruk. Alleen het bouwblok waar binnen de nieuwe woning zal worden gerealiseerd is onderzocht.
Bodemonderzoek	
Bodemopbouw tot 2,7 m-mv	Zand, klei en veen met een humeuze bovenlaag
Bijmengingen of bijzonderheden	Er is puin aangetroffen als verhardingslaag en bijmenging
Analyseresultaten: bovengrond	Licht verhoogde gehalten kwik, lood, zink en PAK
ondergrond	Licht verhoogd gehalte nikkel
grondwater	Licht verhoogde gehalten barium, kwik, molybdeen en zink

Eindconclusie bodemonderzoek
Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Zowel in de grond als in het grondwater zijn enkele parameters (met name metalen) aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek meteen gewijzigde hypothese wordt hiervoor echter niet noodzakelijk geacht.

Aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem wordt, gezien het aangetroffen puin en na overleg met de gemeente, wel noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt in het algemeen dat, bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie, een aanvullend onderzoek kan worden verlangd.

Naar aanleiding van de conclusies uit het bodemonderzoek is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hiertoe is op 23 oktober 2012 door PJ Milieu BV veldwerk verricht.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Asbestverdachte materialen zijn in het veld niet aangetroffen en in het laboratorium niet aangetoond.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning.

Conclusie Bodem
Uit het verkennend bodemonderzoek en asbestinventarisatie blijkt de bodem geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik.

3.2.8 Water
Hemelwater wordt afgekoppeld en infiltreert in de bodem. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande gemeente riool.

Er zijn geen problemen te verwachten met het ontstaan van hoger of lagere grondwaterstanden in de omgeving, omdat het bebouwd oppervlak (ook ondergrondse kelders) nagenoeg gelijk blijft.

Er wordt in nauw overleg met Waterschap Vallei en Veluwe afgestemd over dit bouwplan.
Er is uitgebreid overleg gevoerd tussen Waterschap en initiatiefnemer (zie bijlage voor deze correspondentie). Hierin staan onder meer beheer en onderhoud afspraken met betrekking tot de verstevigde dijk, alsmede het aan te leggen wandelpad.

3.2.9 Ecologie en Flora en Fauna
Voor het dijkverbeteringsproject heeft het Waterschap een flora en fauna onderzoek uitgevoerd.. Daarbij is tevens de te slopen bebouwing op de Eemdijk 146A geanalyseerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Ook is voor het recente bestemmingsplan een Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd.

Er zijn drie belangrijke soorten in het gebied waargenomen. De conclusies uit het rapport melden het volgende:

Huismus: conclusie Eemdijk 146A: de opstallen met golfplaten dak kunnen verwijderd worden zonder hier compenserende maatregelen, in de vorm van mussenflats, voor te nemen.

Conclusie rugstreeppadden in het projectgebied:
Tijdens geen van de inventarisatierondes zijn kooractiviteiten waargenomen van rugstreeppadden. Er bevinden zich momenteel in het projectgebied geen geschikte voorplantingswateren. In het gebied zijn dus geen eieren of larven aangetroffen. Het gebied is momenteel hooguit in gebruik als foerageergebied van rugstreeppadden. Minder streng beschermde amfibieënsoorten die wel zijn aangetroffen zijn bastaardkikker, meerkikker, gewone pad en kleine watersalamander.

Advies: Bij de uitvoering van de dijkversterking dienen er in april en mei (begin van de voortplantingsperiode) geen ondiepe plassen aanwezig te zijn. Alhoewel rugstreeppadden zich momenteel niet voortplanten in het projectgebied, kunnen zij bij geschikte omstandigheden het gebied namelijk wel snel bevolken. Mochten er plassen ontstaan tijdens de werkzaamheden in het voorjaar, dan dienen deze gecontroleerd te worden op rugstreeppadeieren en/of -larven door een ter zake kundige.

Met het bovenstaande zal bij de bouw van de nieuwe woning rekening worden gehouden.

Conclusies korstmossen in het projectgebied:
In het projectgebied zijn twee Rode Lijstsoorten van korstmossen aangetroffen en twee zeldzame (maar niet in de Rode Lijst opgenomen) soorten.

Advies: De korstmossen kunnen worden gespaard door de stenen waarop ze voorkomen apart te houden en terug te plaatsen in het nieuwe talud.

Dit is voor de bouw van de nieuwe niet relevant.

3.2.10 Archeologie & cultuurhistorie

De grond op deze locatie is geroerd ten behoeve van het dijkversterkingsproject. Het is niet de verwachting dat er archeologische waardevolle vondsten in de bodem worden aangetroffen. Bij de bouw zal de standaardprocedure omtrent archeologische vondsten in acht worden genomen.

Per 1 januari 2012 geldt de verplichting om in de toelichting op bestemmingsplannen aandacht te besteden aan cultuurhistorie van het gebied. Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening, dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten. Er heeft een nadere onderzoek plaatsgevonden naar de cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Bunschoten. Dit rapport is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In het rapport is een samenvattend kaartbeeld opgenomen van de belangrijkste cultuurhistorische waarden en structuren in het buitengebied van Bunschoten.

Dijken

De Veendijk werd vanaf 1409 tussen Spakenburg en Laak aangelegd en rond 1430 als Veldendijk in westelijke richting verlengd als eerste bescherming tegen de Zuiderzee. De Veldendijk is de dijk direct langs het randmeer en maakt slechts gedeeltelijk deel uit van de Westdijk. Beide dijken zijn later vervangen door dijken die meer landinwaarts werden gelegd (Oostdijk en Westdijk). De dijk langs de Eem maakt deel uit van de oorspronkelijke Veldendijk. Dit hele dijktracé is cultuurhistorisch van belang en is daarom bestemd als Waarde - Cultuurhistorie gebieden. Dit is ook het geval voor de Eemdijk 146A. De plaatsing van de woning is in het nieuwe dijkverbeteringsproject meegenomen en verstoort de cultuurhistorische waarde van de dijk en het omliggende landschap niet.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt uitgevoerd op risico van de initiatiefnemer. De verplaatsing van het bouwblok heeft geen financiële gevolgen voor gemeente Bunschoten. Mogelijke financiële gevolgen worden privaatrechterlijk vastgelegd via een exploitatieovereenkomst, welke door gemeente Bunschoten zal worden opgesteld.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het plan heeft geen maatschappelijke consequenties. Het wandelpad over de dijk komt via grondgebied van de eigenaar aan de Eemdijk 146A. De eigenaar is bereidwillig om hier medewerking aan te verlenen.

6 AFWEGING

Het onderhavige plan aan de Eemdijk 146A te Eemdijk is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is het totale plan (sloop bestaande woning en bouw nieuwe woning op de nieuwe locatie) een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet mogelijk.

Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden is de gemeente voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van dit projectbesluit.

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse van de Eemdijk 146A te Eemdijk in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten verantwoord is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

7 BIJLAGE

Welstand en Monumenten
Midden Nederland

Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit
Dorpsstraat 1 b -Postbus 115 -3980 CC Bunnik
T 0306569000 -F 0306562434
info@welmon.nl -www.welstandenmonumenten.nl

In te vullen door Welstand en Monumenten

Nummer

Advieskosten

Datum ontvangst

Hierbij verzoekt de **Gemeente Bunschoten**

X een principe welstandsadvies ( ) definitief welstandsadvies ( ) monumentenadvies ( ) handhavingsadvies ( ) reclameadvies*uit te brengen

over het hieronder omschreven X reguliere omgevingsvergunning ( ) uitgebreide omgevingsvergunning * bouwplan

dossier gemeente: IP 2015250 uiterste retourdatum advies

behandelend ambtenaar: [redacted]

het plan is reeds eerder als principe behandeld onder nummer:

Omschrijvig bouwplan

oprichten van een vrijstaande woning

Adres bouwlocatie : Eemdijk 146 a 3754 NL te Eemdijk

Opdrachtgever : [redacted]

Ontwerper :

Bouwsom (excl. BTW) :

Materialen | Kleuren

Gevels : zie tekening

Dak : zie tekening

Kozijnen : zie tekening

Planologisch kader

Past binnen ( ) bestemmingsplan ( ) afwijking Wabo ( ) anders*

Beeldkwaliteitsplan : n.v.t.

Monumentale waarde

X geen ( ) rijksmonument ( ) gemeentelijk monument ( ) beeldbepalend pand*

X de opdrachtgever ( ) ontwerper* wenst ( ) wel X geen* toelichting op het ontwerp te geven

Overige opmerkingen | extra informatie

Namens het gemeentebestuur van Bunschoten

[redacted]

Stempel Welstand en Monumenten

I. P. A

mits : zie aandachtspunten op tekening

31-8-2015

*Aankruisen wat van toepassing is

SCHETSONTWERP 2.0
VRIJSTAANDE WONING
EEMDIJK 146
TE EEMDIJK

Ruimtelijke onderbouwing Eemdijk 146a te Eemdijk



[redacted]

overleg architect 31-8-2015
Hoofdopzet denkbaar.
aandacht voor: - detaill. vanen (rietkragen/staande delen)
- materialisering schuim (poldelandschap)
- Uitwerking: - benaderen steen/ 31-08-2015
- donkere kleur dakpannen??

MBlokker Architecten

Van Kavel tot Bouw

Gemeente Bunschoten

OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'uitweg/inrit'

Afdeling: bouwen/[redacted]

Nummer: OV 2012199

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: [redacted]

om omgevingsvergunning voor het: aanleggen van een in- en uitrit
op het perceel plaatselijk bekend: Eemdijk 146a
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : M nummer : 00649

Beoordeling van de aanvraag
De aanvraag heeft betrekking op de activiteit uitweg/inrit als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e van de WABO.
De aanvrager is eigenaar van de betreffende percelen en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Inhoudelijke overwegingen
De aanvraag is getoetst aan de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) gemeente Bunschoten en de Beleidsregel inritvergunningen (gepubliceerd op 1 februari 2006). Bij de toetsing is geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen en de beleidsregel.

Besluit
De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'uitweg/inrit' inzake:
- het aanleggen van twee inritten ten behoeve van de percelen M642 en M995 in Eemdijk-zuid (Eemdijk 146a), op grond van artikel 2.2 lid 1 onder e

De omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de hierna genoemde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:
- aanvraagformulier d.d. 13 november 2012
- de bij de aanvraag gevoegde luchtfoto waarin de lokaties in de kleur geel zijn gemarkeerd

Voorschriften activiteit uitweg/inrit
Om de inritten te kunnen realiseren moet er op twee lokaties een dam met duiker in de watergang van Waterschap Vallei & Eem worden gerealiseerd, voor het verkrijgen van de vereiste Keurvergunning hiervoor dient de aanvrager zelf contact op te nemen met het waterschap.
De aanleg wordt door of in opdracht van de afdeling Openbare Ruimte uitgevoerd, de kosten hiervan worden doorberekend naar de aanvrager. De breedte van de inrit mag maximaal 4,50 meter bedragen.

Rechtsmogelijkheden
Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking (toezending beschikking) bezwaar worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE te Bunschoten-Spakenburg. Hebben u of derde belanghebbenden een spoedeisend belang dan kan er gelijktijdig aan het indienen van een bezwaarschrift, een voorlopige voorziening aangevraagd worden bij de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht, Postbus 13023, 3507 GA te Utrecht.

Inwerkingtreding
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag nadat de beschikking bekend is gemaakt door toezending van de beschikking (artikel 6.1 Wabo). Wij maken u erop attent dat zolang de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, u de activiteiten voor eigen rekening en risico uitvoert.

Uitvoering
We maken u erop attent dat de werkzaamheden op gemeentegrond pas worden uitgevoerd nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

namens burgemeester en wethouders

[redacted]

Afdelingsmanager RO&V

Dit besluit is naar de aanvrager verzonden op: VERZONDEN 27 DEC 2012

R



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 januari 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	BUNSCHOTEN
Sectie	M
Perceel	649

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

waterschap vallei en veluwe

UW WATERSCHAP

Adres Steenbokstraat 10
Postbus 4142
7320 AC Apeldoorn
Telefoon (055) 527 29 11
E-Mail info@vallei-veluwe.nl
Website www.vallei-veluwe.nl

[redacted]
Eemdijk 146A
3754 NL EEMDIJK

Datum	24 juli 2015	Contactpersoon	[redacted]
Uw kenmerk		E-mailadres	
Ons kenmerk		Telefoonnummer	

Onderwerp Intentieverklaring ligging Zuiderzeepad thv Eemdijk 146A

Geachte [redacted],

In de huidige situatie ligt tussen Eemdijk 146A en Eemdijk 150 langs de teen van de dijk een wandelpad, dat wordt beheerd door Stichting Wandelnet. Het is uw wens de ligging van dit pad na de dijkverbetering aan te passen.

Uw voorstel is om de ligging van het wandelpad als volgt aan te passen – komend vanaf het zuiden:

1) vanaf perceel BST01 M 1047 het pad laten afbuigen richting de Eem;
2) aankomend bij de Eem het wandelpad de oever van de Eem laten volgen in noordelijke richting;
3) via de huidige laagte ten noorden van perceel BST01 M 580 het wandelpad weer aansluiten op de huidige route (het jaagpad).

Zowel Stichting Wandelnet als de Provincie Utrecht hebben te kennen gegeven zich te kunnen vinden in deze alternatieve ligging, mits deze afspraken met alle partijen vastgelegd worden.

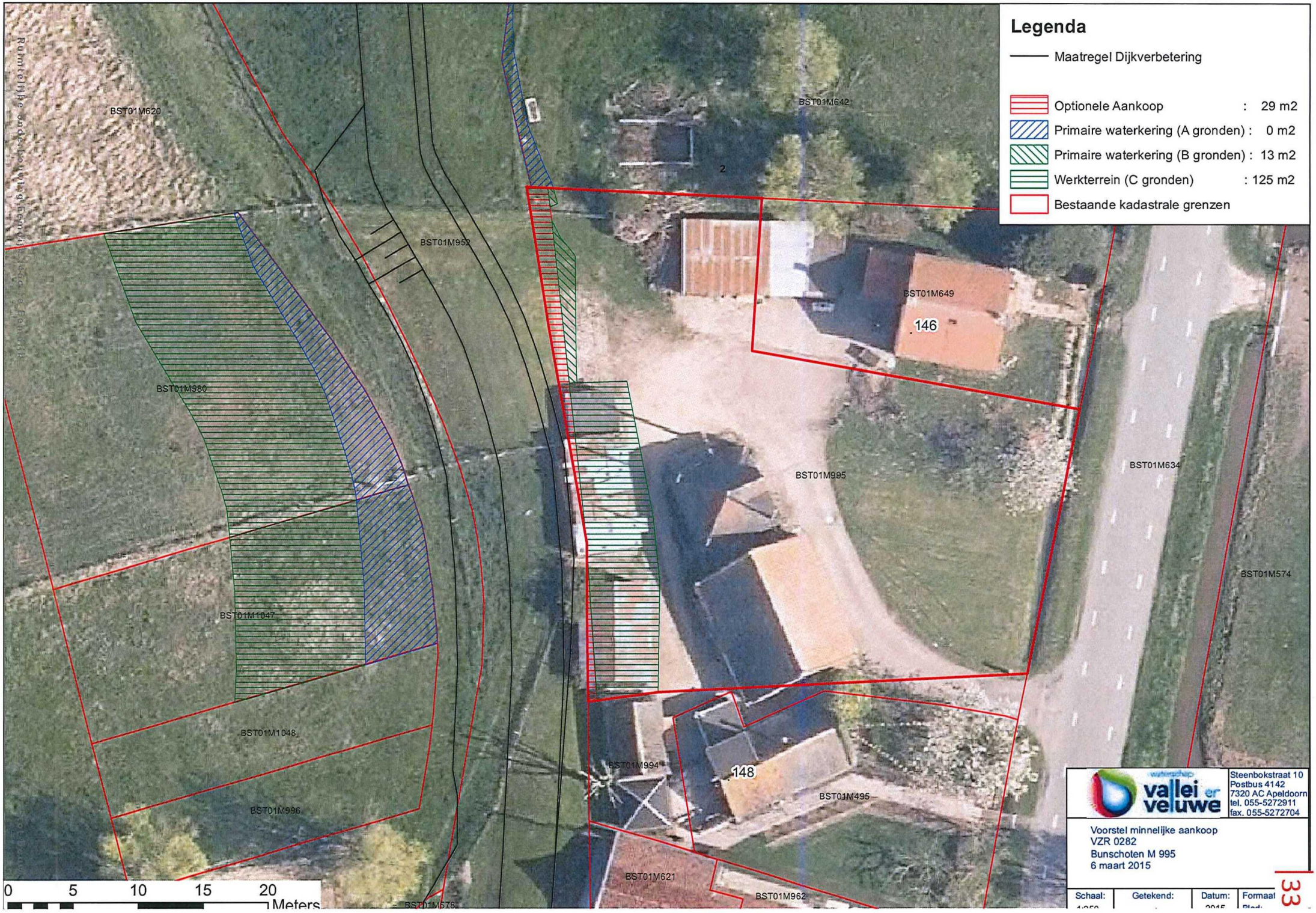
Waterschap Vallei en Veluwe is bereid uw voorstel in overleg met u en Stichting Wandelnet verder uit te werken en waar nodig de civieltechnische maatregelen, die hiervoor nodig zijn, mee te nemen tijdens de uitvoering van de dijkverbetering.

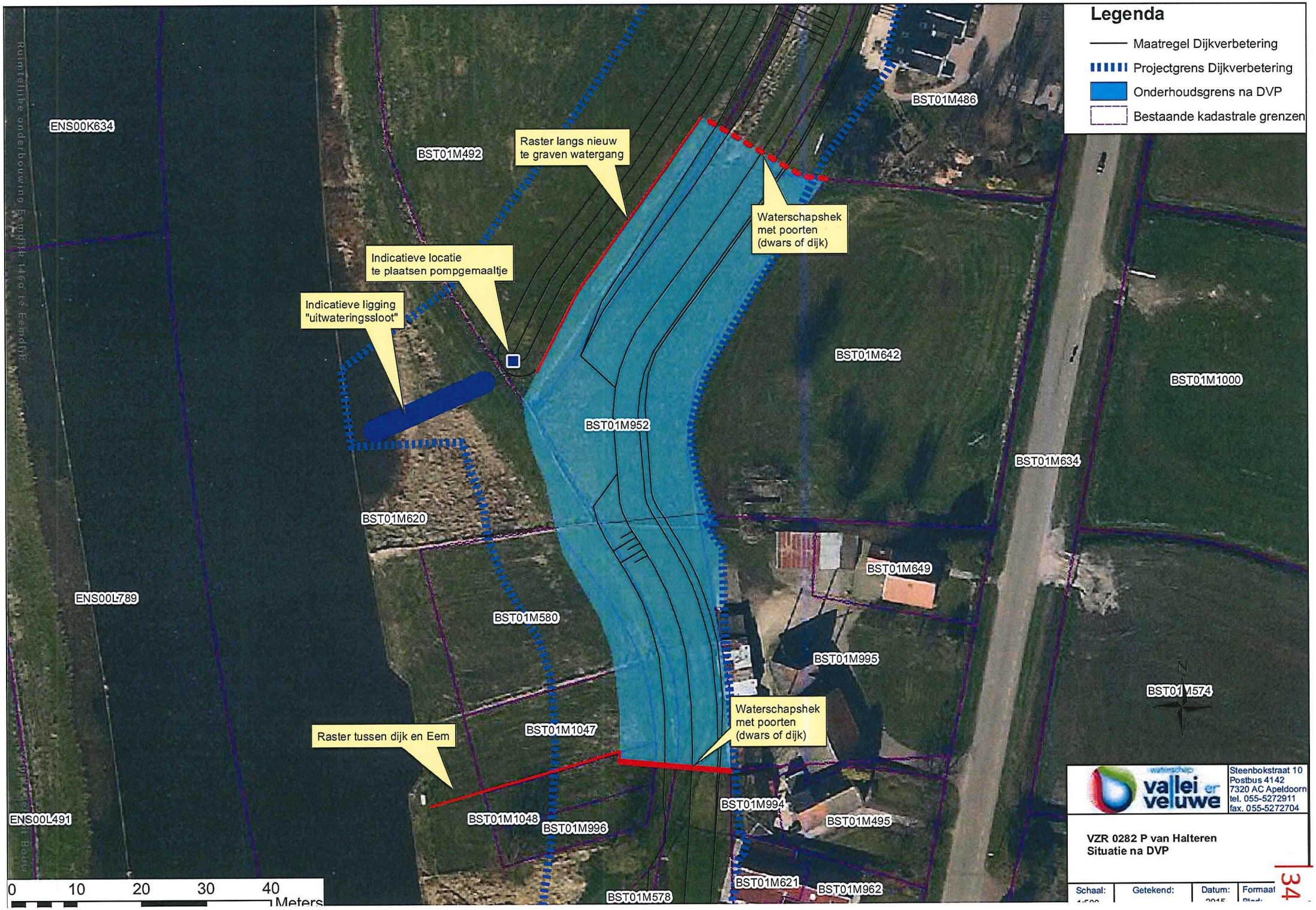
Ik hoop hiermee dat hiermee voor alle partijen een acceptabele en duurzame situatie ontstaat.

Datum 24 juli 2015
Onderwerp Intentieverklaring ligging Zuiderzeepad thv Eemdijk 146A
Pagina 2 van 2

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Dijkverbetering


Legenda
Maatregel Dijkverbetering
Optionele Aankoop : 29 m2
Primaire waterkering (A gronden) : 0 m2
Primaire waterkering (B gronden) : 13 m2
Werkterrein (C gronden) : 125 m2
Bestaande kadastrale grenzen
BST01M620
BST01M642
BST01M952
BST01M649
146
BST01M980
BST01M995
BST01M634
BST01M574
BST01M1047
BST01M1048
BST01M994
148
BST01M495
BST01M996
BST01M621
BST01M962
BST01M678
0 5 10 15 20
Meters
Steenbokstraat 10
Postbus 4142
7320 AC Apeldoorn
tel. 055-5272911
fax. 055-5272704
Voorstel minnelijke aankoop
VZR 0282
Bunschoten M 995
6 maart 2015
Schaal:
Getekend:
Datum:
Formaat

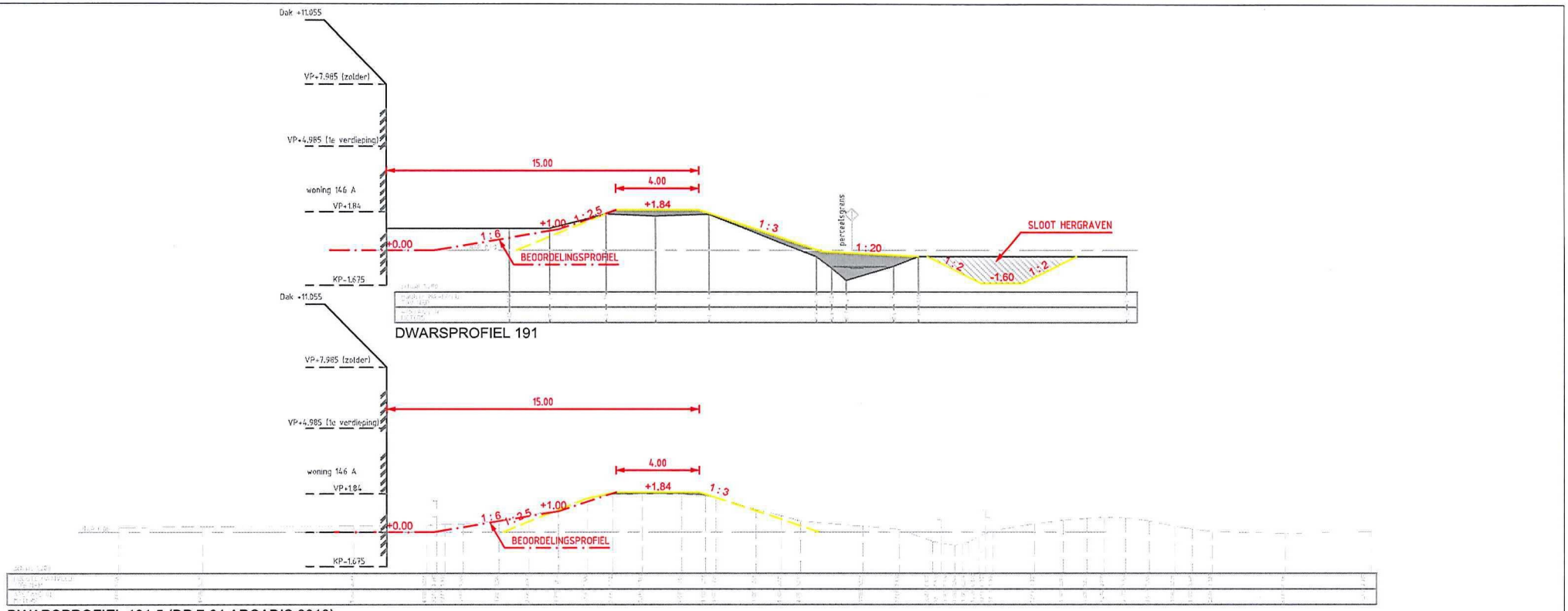


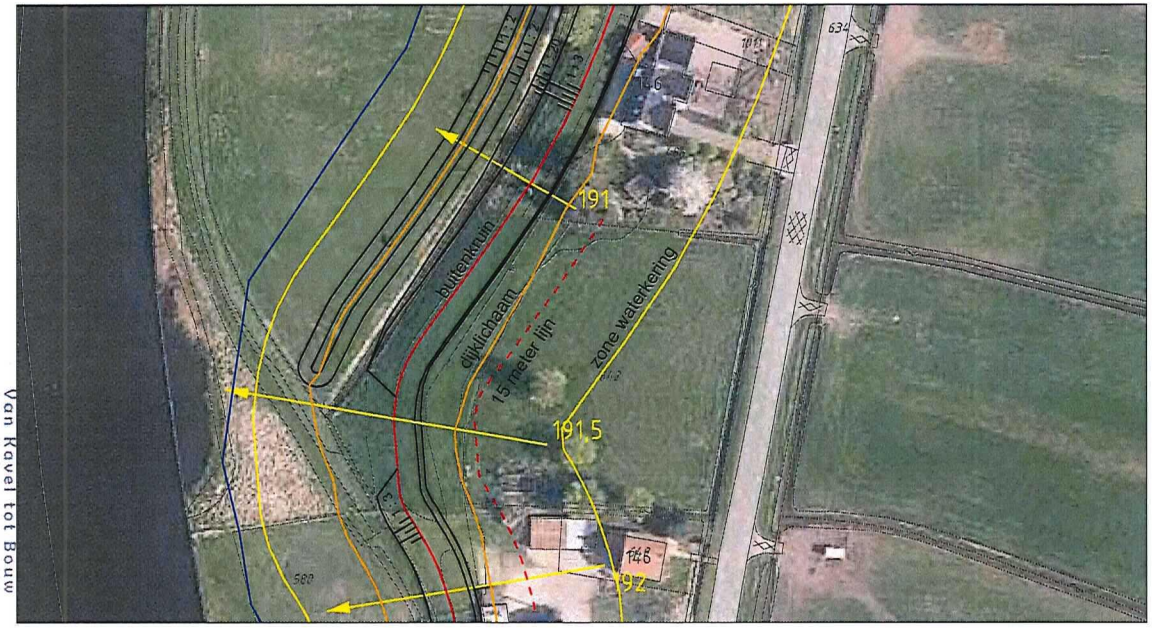
waterschap vallei en veluwe
Steenbokstraat 10
Postbus 4142
7320 AC Apeldoorn
tel. 055-5272911
fax. 055-5272704

VZR 0282 P van Halteren
Situatie na DVP

Schaal:	Getekend:	Datum:	Formaat
1:500		2015	Blad:

Ruimtelijke onderbouwing Eemdijk 146a te Eemdijk





Legenda situatie

- Reserveringsgebied
- Dijklichaam
- Zone waterkering
- Buitenkruinlijn
- Ontwerplijnen dijk
- GBKN ondergrond

waterschap vallei en veluwe

Steenbokstraat 10
postbus 4242
7320 AC Apeldoorn
tel.: 055 527 2911
fax: 055 527 2704
www.vallei-veluwe.nl

Getekend	: AH
Datum	: 29-10-2014
Schaal	: 1:1000 / 1:200
Locatie code	:

Project: bouwmogelijkheden op grond van Keur en Legger tpv Eemdijk 146A uitgaande van woning met kelder

Formaat: A3

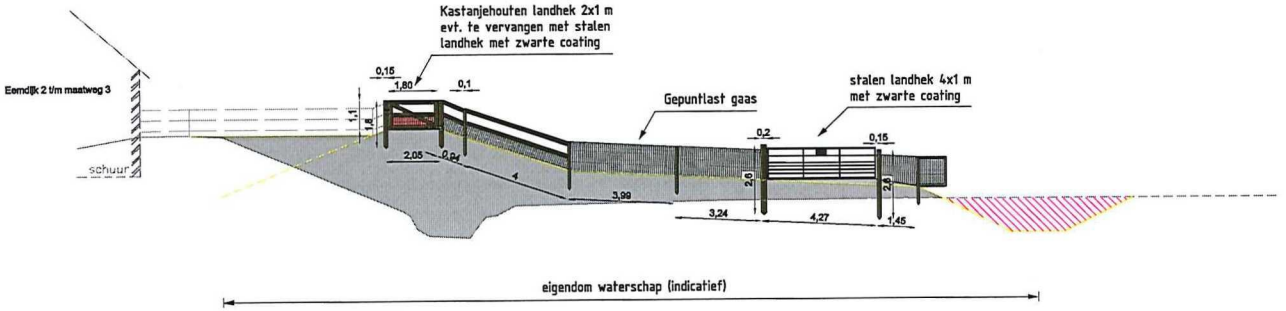
Blad:

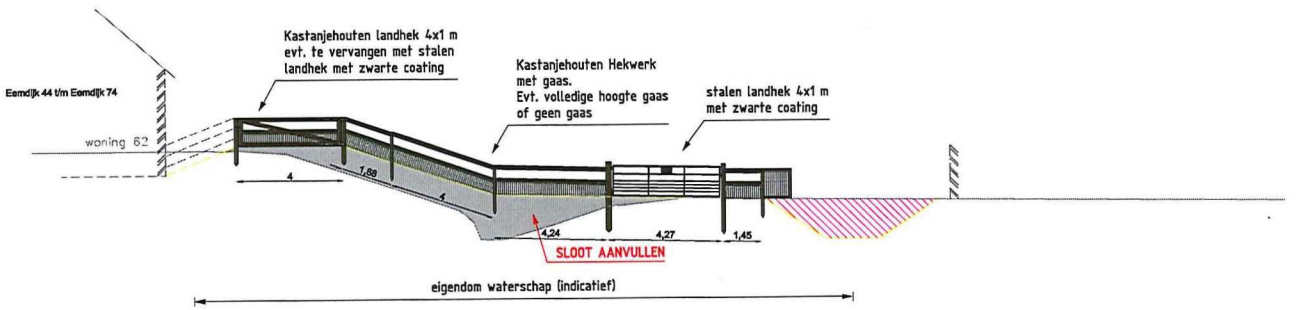
Omschr.: Dwarsprofielen en situatie bij Eemdijk 146A te Eemdijk

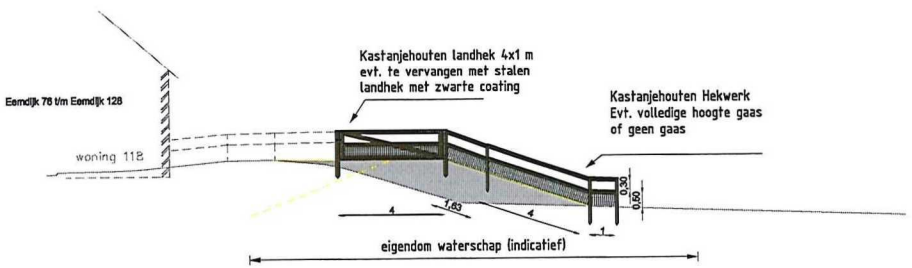
Tekeningnummer:

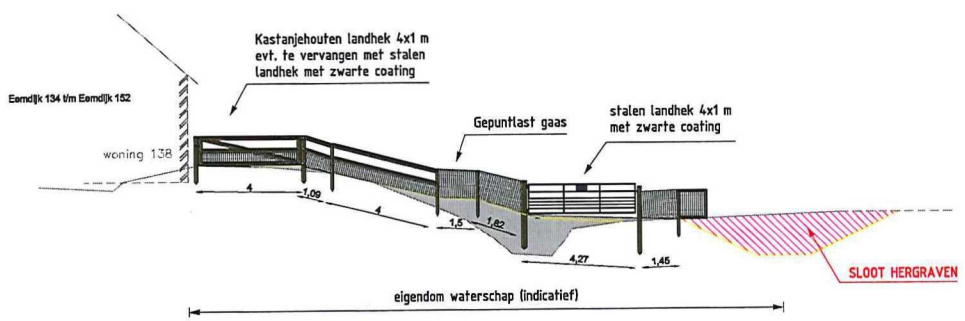
W:\Informatiemanagement\GIS\Inhoudelijk\Projecten2014\43973_Eemdijk_146A\Output\43973_TekV2.d

Van Kavel tot Bouw










Kastanjehouten Hekwerk
met gaas


Kastanjehouten landhek 4x1 m


Stalen landhek 4x1 m


Gepuntlast gaas

De tekening geeft principe-oplossingen voor de verschillende trajecten in Eemdijk. De op de tekening weergegeven situaties komen voor sommige percelen niet geheel overeen met de werkelijke situatie. In die specifieke situaties zal het waterschap maatwerk leveren, waarbij de principe-oplossing als uitgangspunt dient.

vallei veluwe	Project: Dijkversterking Eemdijk
Tekenaar: Wouter Mugge	Status: Concept
Datum: 24-01-2013	Deachrijving: Ontwerp nieuw rasterwerk Eemdijk Voorkeursvariant waterschap

Gemeente
Bunschoten

Remax Vastgoedgroep
[redacted]
Postbus 2195
6802 CD ARNHEM

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Behandeld door:	Bunschoten,
	4 december 2013	17658	[redacted]	6 december 2013

VERZONDEN - 6 DEC 201

Onderwerp: Verzoek om behoud oppervlak te amoveren ivm bijgebouwen

Telefoonnummer: 14 033
Website: www.bunschoten.nl

Geachte [redacted]

Uw brief van 4 december jl. met het verzoek tot behoud oppervlakte van te slopen bijgebouwen op het perceel Eemdijk 146a te Eemdijk hebben wij ontvangen.

Voor wat betreft de vervanging van de huidige bijgebouwen door nieuwe bijgebouwen bij een complete vernieuwing van de bebouwing op het betreffende perceel kunnen wij u het volgende meedelen.

Wij kunnen instemmen met de gemaakte inventarisatie van de bijgebouwen op het perceel Eemdijk 146a en bevestigen hierbij dat er nu 296,7 m^2 aan bijgebouwen aanwezig is. Wij geven hierbij tevens aan dat de op voorhand te slopen bebouwing, in het kader van het project "Dijkverbetering Zuidelijke Randmeren en Eem" blijft meetellen voor de in de toekomst nieuw op te richten bijgebouwen. Op basis van de telling en de bepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2006 zal er bij sloop van alle bijgebouwen circa 148 m^2 aan nieuwe bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Voor verdere informatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 14-033.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]
Afdeling RO&V

c.c.: Bouwen [redacted]
bijlagen:

Postadres:
Postbus 200
8750 GE Bunschoten-Spakenburg

Bezoekadres:
Stadsspui 1
3752 GL Bunschoten-Spakenburg

Contactinformatie:
Tel. 14033
Fax. 033 - 298 78 06

Bankrelatie:
Rabobank Randmeren
NL35RABO 0314466260

Gemeente Bunschoten

[redacted]
Eemdijk 146 a
3754 NL EEMDIJK

Uw kenmerk:	Uw aanvraag van:	Ons kenmerk:	Behandeld door:	Bunschoten,
	29 april 2014	SM2014110	[redacted]	23 mei 2014

Onderwerp: sloopmelding Bouwbesluit 2012

VERZONDEN 2 6 MEI 2014

Geachte [redacted]

Hierbij bevestigen wij u de ontvangst op 29 april 2014 van de sloopmelding in het kader van artikel 1.26 Bouwbesluit 2012 voor het slopen van een woning met opstallen op het perceel Eemdijk 146 a te Eemdijk.

Plaatselijk bekend	a. Adres	- straat + huisnummer:	: Eemdijk 146 a
		- postcode + plaats	: 3754 NL Eemdijk
	b. Kadastraal	- gemeente	: Bunschoten
		- sectie	: M
		- nummer(s)	: 00649
	b. Kadastraal	- gemeente	: Bunschoten
		- sectie	: M
		- nummer(s)	: 00995

Wij hebben geconstateerd dat de door u ingediende stukken behorend bij uw sloopmelding, op grond van artikel 1.26 lid 4 Bouwbesluit 2012 volledig zijn.

Voorschriften

- Het slopen van asbesthoudend materiaal onder asbestcondities.
- De start alsmede de voltooiing van de sloopwerkzaamheden waarop de melding betrekking heeft moet uiterlijk op de dag van start alsmede op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de afdeling RO&V, de heer S. van den Heuvel, bereikbaar op telefoonnummer 033-2991577, worden gemeld.
- Na voltooiing van de sloopwerkzaamheden de vrijgavedocumenten worden overhandigd bij de afdeling RO&V.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[redacted]
Afdelingsmanager RO&V

c.c.: Bouwen, [redacted]

Bijzondere voorwaarden

1. Gebruik na afronding werkzaamheden
   Het waterschap zal na afloop van de werkzaamheden een onderhoudsovereenkomst voor gebruik van de dijk voorleggen, welke voor ingebruikname ondertekend zal moeten worden.

2. Tuinherstel – 0-meting
   2.1. De tuin zal na afronding van de werkzaamheden in de huidige staat worden opgeleverd. Eventuele schade aan de bestaande tuininrichting zal door de aannemer worden hersteld. Wanneer herstel niet mogelijk blijkt zal de beschadigde tuininrichting worden vervangen, of worden de kosten voor vervanging vergoed aan verkoper. De huidige tuininrichting zal door de aannemer op de nieuwe situatie worden aangesloten.
   In de schadeloosstelling is een vergoeding opgenomen voor de volgende zaken:
   - Raster (palen en gaas) 190 meter.

   2.2. Voor de tuininrichting die door verkoper is aangebracht op de dijk die in eigendom is van koper wordt geen schadevergoeding betaald. Deze tuininrichting zal verkoper na afronding van de dijkverbetering, naar eigen inzicht en voor eigen rekening mogen herstellen.
   2.3. De bestaande tuinrichting gelegen aan de binnendijkse zijde van de dijk zal niet worden verwijderd. De werkstrook aan deze zijde van de dijk is bedoeld als uitloop voor bijvoorbeeld klei dat van de dijk naar beneden rolt, de uitvoering van kleine werkzaamheden en toezicht.
   2.4. De dijk zal na afronding van de dijkverbetering ingezaaid met een sterk grasmengsel worden opgeleverd.
   2.5. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een gedetailleerde 0-meting worden uitgevoerd, de resultaten hiervan zullen aan verkoper beschikbaar worden gesteld.

3. Vergoeding deskundige bijstand
   In de in artikel 2 lid 1 van deze overeenkomst genoemde koopsom is een vergoeding opgenomen voor de kosten die de verkoper heeft gemaakt ten behoeve van deskundige bijstand ter hoogte van € 8.031,38.

4. Onderhoud na werkzaamheden en hekwerk op het verkochte
   Na afronding van de werkzaamheden zal de dijk achter Eemdijk 146a in onderhoud uitgegeven worden. Op het eigendom van het waterschap zal, op de grenzen van het in onderhoud uitgegeven perceel, een nieuw hek met een representatieve uitstraling en rasters worden geplaatst. Dit hekwerk zal, in tegenstelling tot de vermelding op de tekening (Tekening hekken en poorten), worden uitgevoerd als het hekwerk bij Eemdijk 44 t/m 74. Het waterschap plaatst een raster (palen met schapengaas) langs de teensloot. Tussen de dijk en de Eem wordt geen hek geplaatst. Deze hekken en rasters zullen door en voor rekening van het waterschap worden geplaatst.
   Eventuele hekwerken en rasters die zich nu op eigendom van het waterschap bevinden zijn derhalve niet meegenomen in de schadeloosstelling.

5. Kosten doorhalen hypotheek
   Kosten voor het eventuele royement voor het op het object rustende hypotheekrecht zijn voor rekening van het waterschap.

6. Bodemclausule
   In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 3 van deze koopovereenkomst, is artikel 10 lid 3 vervallen.

7. Verrekening
   In afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 2 van deze koopovereenkomst, zal een eventuele afwijking van de feitelijke oppervlakte van het verkochte ten opzichte van de in deze overeenkomst opgenomen oppervlakte van het verkochte (artikel 1) indien het verschil meer is dan 2% en het te verrekenen bedrag meer is dan € 500,--, verrekend worden. De verrekenprijs is € 35,-- tot € 500,-- per m2 afhankelijk van de afstand tot de woning conform

de waardestaffel van het waterschap. Verrekening dient plaats te vinden binnen 3 maanden na de kennisgeving inzake de inmetingsresultaten, op schriftelijk verzoek van te vorderen partij.

8. Overhoogte dijk
   De overhoogte van de dijk zal door de aannemer worden uitgewerkt. De overhoogte van de dijk zal maximaal 20 cm bedragen. De uiteindelijke hoogte van de dijk zal op dit punt 1,84m+NAP zijn. De aanleghoogte van de dijk zal derhalve maximaal 2,04m+NAP zijn.

9. Aanvulling buitendijks
   Op verzoek van verkoper worden door de aannemer de buitendijkse percelen, waaronder de percelen die de Provincie na dijkverbetering aan verkoper in gebruik zal geven, volledig aangevuld en ingezaaid hierdoor verdwijnt er een laagte uit het terrein. In de bijlage is een detailtekening opgenomen waarop met een grijze lijn deze verflauwing is weergegeven (bovenste afbeelding op de tekening: Doorsnede Buitendijks). Verkoper heeft voor deze aanvulling van het terrein toestemming gekregen van de aanliggende eigenaren.

10. Sloop schuren
    De schuren die binnendijks gelegen zijn op zowel de aankoop- als op de werkstrook zijn voorzien van asbest. De schuren, exclusief fundering en vloerverharding, maar inclusief asbest, worden door en voor rekening van het waterschap gesloopt en afgevoerd. Het waterschap zal de schuren alleen slopen en afvoeren als zowel de koop- als de tijdelijke gebruiksovereenkomst zijn getekend door partijen en over de gronden kan beschikken, gedurende de periode van de uitvoering van het dijkversterkingsproject overeenkomstig de gebruiksovereenkomst.
    Eventueel bij de sloop van de schuren ontstane gaten in de grond worden opgevuld, geëgaliseerd en voorzien van tegels of ingezaaid met gras (passend bij de situatie rondom het gat).

11. Wandelpad
    Separaat aan de overeenkomst ontvangt verkoper van het waterschap een brief waarin het waterschap de instantie uitspreekt om in goed overleg met de aanwonenden de nieuwe locatie van het wandelpad te bepalen.