



BOUW & INFRA

Ruimtelijke onderbouwing

Kavel naast Eemdijk 39, Eemdijk



Versie : v3.0
Datum : 3 november 2023
Status : Definitief

Auteur	Autorisatie
Naam:	Naam:
Functie:	Functie:

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Vigerende planologische regelingen	4
1.2.1	<i>Bestemmingsplan Eemdijk</i>	4
1.2.2	<i>Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen</i>	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.1.1	<i>Algemeen en historie</i>	6
2.1.2	<i>Huidige situatie plangebied</i>	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskaders	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	8
3.1.2	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	9
3.1.3	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Utrecht</i>	10
3.2.2	<i>Interim Omgevingsverordening</i>	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Bunschoten 2040</i>	11
3.3.2	<i>Woonvisie 2020-2025</i>	12
3.3.3	<i>Welstandsnota 2017</i>	13
4	Nader onderzoek	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Flora- en fauna	14
4.3.1	<i>Nationaal Natuurnetwerk en Groene Contour</i>	15
4.3.2	<i>Voorbehoud en zorgplicht</i>	15
4.3.3	<i>Ecologische kansen / natuur inclusief bouwen</i>	15
4.3.4	<i>Advies en conclusie</i>	16
4.4	Stikstof	16
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.5.1	<i>Archeologie</i>	16
4.5.2	<i>Cultuurhistorie</i>	17
4.6	Milieuhinder bedrijvigheid	17
4.7	Externe veiligheid	18
4.8	Water	19
4.8.1	<i>Algemeen</i>	19
4.8.2	<i>Vasthouden - bergen - afvoeren</i>	19
4.8.3	<i>Grondwaterneutraal bouwen</i>	20
4.8.4	<i>Schoon houden - scheiden - schoon maken</i>	20
4.8.5	<i>Proces</i>	20
4.9	Verkeer en parkeren	21
4.9.1	<i>Verkeer en parkeren</i>	21
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.1	Economische uitvoerbaarheid	22
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6	CONCLUSIE	23

Versiebeheer:

versie	datum	Omschrijving
1.0	23-06-2023	Definitief
2.0	09-10-2023	Gewijzigd Definitief
3.0	03-11-2023	Omissie pagina 4 gecorrigeerd

1.1.1 Algemeen

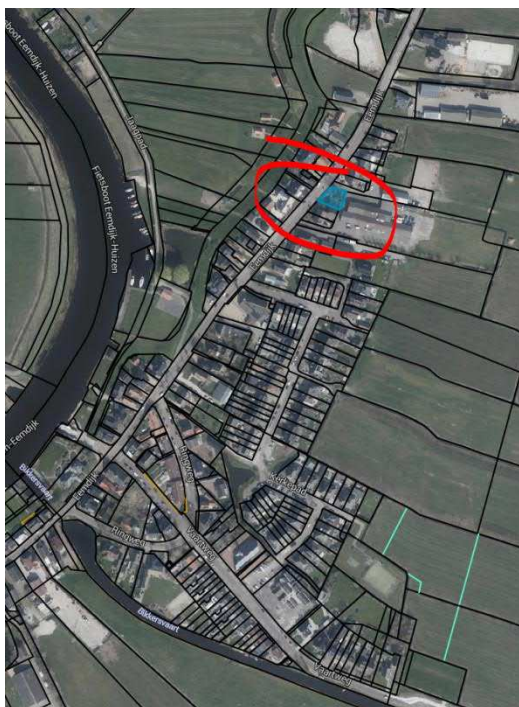
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Eemdijk dat op 31 mei 2012 [NL.IMRO.0313.Eemdijk0400-0401] door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft hier de bestemming wonen. Er is echter geen bouwvlak op het perceel sectie M, nr. 1573 aangegeven. Art. 19.3 geeft echter wel de mogelijkheid hier een bouwvlak op te realiseren.

De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen aan het bouwen van deze woning in het licht van het genoemde in art. 19.3 WRO-zone wijzigingsgebied 2. Het wordt geen wijzigingsplan, maar een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure.

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de bouw van de woning inpasbaar is.

Met de eigenaar van perceel 218 is dit bouwplan overlegd.

De eigenaar van dit perceel is een oom van de toekomstige bewoner. Daarnaast is hij de broer / zwager van de bewoners van Eemdijk 39. De mantelzorgvraag komt van zijn zus.



Afbeelding 1; locatie met perceel aangegeven in rood

1.2 Vigerende planologische regelingen

1.2.1 Bestemmingsplan Eemdijk

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Eemdijk dat op 31 mei 2012 [NL.IMRO.0313.Eemdijk0400-0401] door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft hier de bestemming wonen. Er is echter geen bouwvlak op het perceel sectie M, nr. 1573 aangegeven. Art. 19.3 geeft echter wel de mogelijkheid hier een bouwvlak op te realiseren.

Echter, in dit artikel is het volgende opgenomen voor bovengenoemd perceel tezamen met het achterliggende perceel [218].



Afbeelding 2; kadasterkaart met perceel aangegeven in rood

19.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

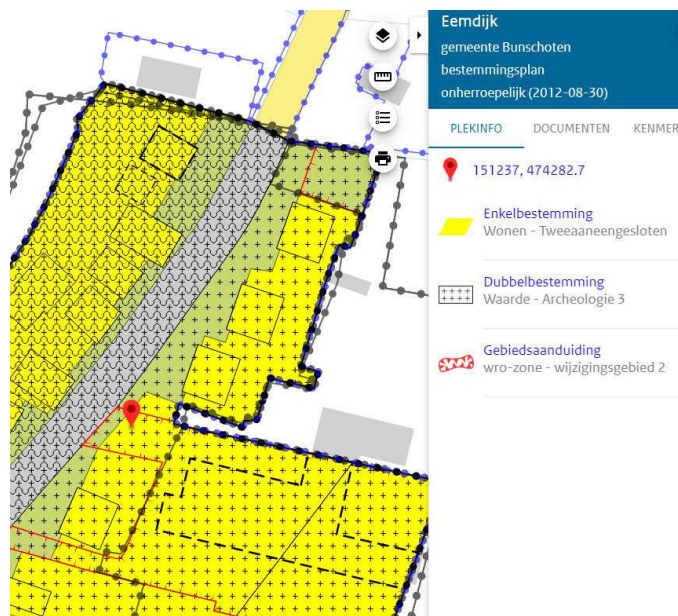
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bestemmingen 'Wonen - Twee aaneengesloten' en 'Tuin' te wijzigen naar de bestemming:

- Wonen - Aaneengesloten;
- Wonen - Twee aaneengesloten;
- Wonen - Vrijstaand;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied,

met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet meer dan zeven bedragen;
- b. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- c. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. bij wijziging wordt de aanduiding 'opslag' verwijderd;
- e. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid van de nieuw te bouwen woningen dient bij wijziging te zijn aangetoond;
- f. op geen van de gevels van de woning, mag bij voltooiing, de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder worden overschreden;
- g. door de wijziging mag geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan voor omringende bedrijven;
- h. het te ontwikkelen woongebied dient op een verantwoorde wijze te worden ontsloten;
- i. er dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

Oorspronkelijk was op het achterliggende perceel een bedrijf met grond- en mesthandel gehuisvest. Echter in de jaren 80 is dit bedrijf verplaatst naar Bunschoten en wordt perceel 218 voor diverse opslag gebruikt. Zoals ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.



Afbeelding 3; fragment bestemmingsplan Eemdijk

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. Hoofdstuk 6 betreft de conclusie.

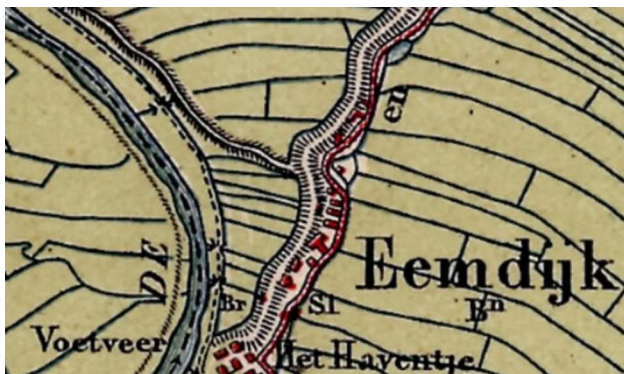
2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Algemeen en historie

De gemeente Bunschoten bestaat uit de woonkernen Bunschoten-Spakenburg, Eemdijk en Zevenhuizen. Het grondgebied ligt in de Eemvallei, het noordwestelijke deel van de Gelderse Vallei. Het maakt deel uit van het veenweidegebied Eemland en bestaat merendeels uit klei op veengronden. Driekwart van deze gronden heeft een agrarische bestemming. Bunschoten, met een van oorsprong rijke boerenbevolking en het armere vissersdorp Spakenburg dat direct aan de Zuiderzee lag, zijn in de loop van de tijd aan elkaar gegroeid. Eemdijk ligt ten westen van de kern Bunschoten-Spakenburg langs de rivier de Eem. Ook dit is van oorsprong een boerendorp, wat nog steeds zichtbaar is door de vele boerderijen.

De Eemdijk bestaat uit een lintbebouwing langs de dijk van de Eem. De Eem ontspringt in Amersfoort en mondt uit in het Eemmeer. De kern van Eemdijk ligt bij de huidige pont. Vroeger lag de veer locatie meer richting Eembrugge.



Afbeelding 4; historische kaart Eemdijk

2.1.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie bevindt zich de tuin van de woning met adres Eemdijk 39 op het perceel. Op de volgende afbeelding wordt een impressie gegeven van de tuin bij deze woning.



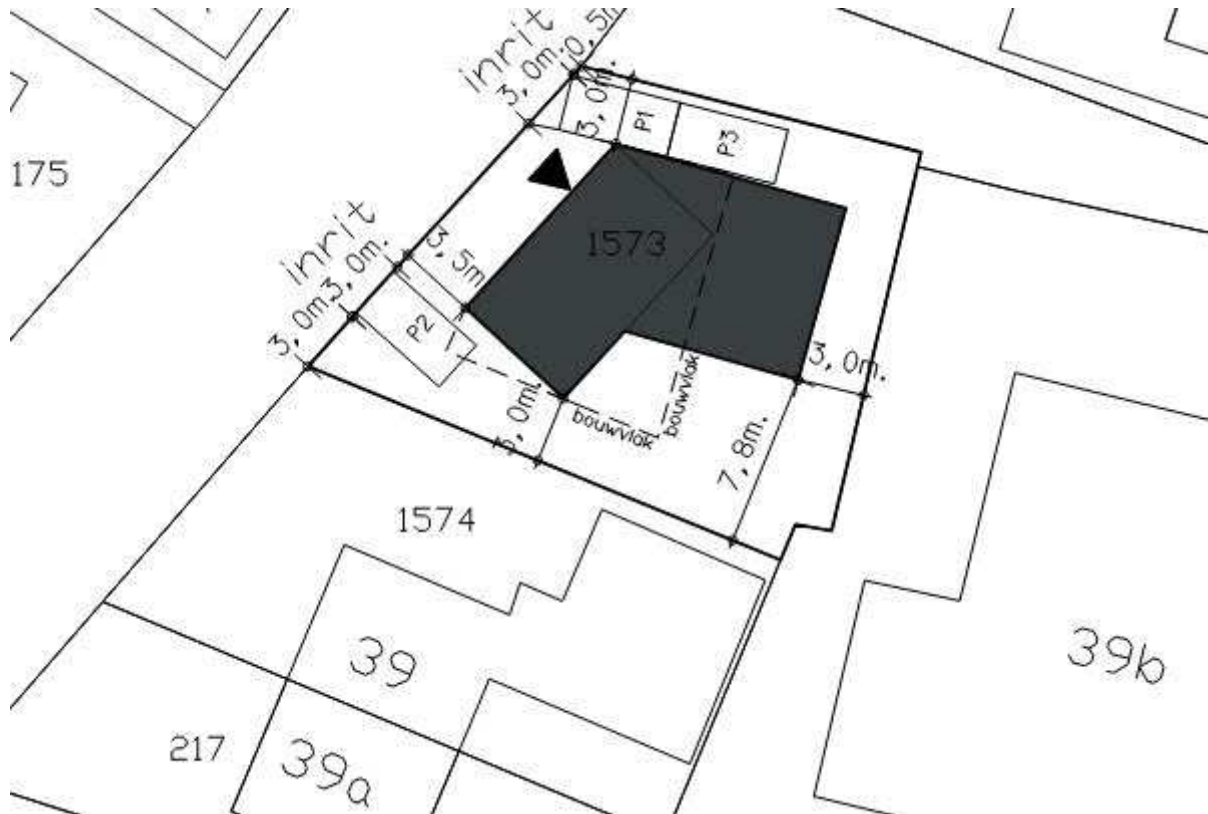
Afbeelding 5; bestaande situatie Eemdijk 39

2.2 Toekomstige situatie

De opdrachtgever wil een woning realiseren op het kavel, waar nu een tuin is. Deze kavel is 365 m². De footprint van de woning is 118 m², zodat er nog voldoende ruimte voor groen aanwezig blijft.

Achtergrond info:

In de woning op Eemdijk 39 is van de ouders van de opdrachtgever. Inmiddels zijn deze achterin de 70 en is er een groeiende vraag voor mantelzorg. Dit is een van de redenen waarom hier een woning wordt gerealiseerd.



Afbeelding 6; nieuwe situatie

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 per 1 januari 2024. 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 voortkomende 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 combinatiemogelijkheden 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.

3.1.1.1 Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om één vrijstaande woning binnen de bestaande lintbebouwing te realiseren. De opdrachtgever van deze woning is de dochter van de bewoners van Eemdijk 39. Deze bewoners hebben inmiddels de leeftijd bereikt waarop de mantelzorg vraag steeds meer gaat spelen.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van één woning, waarbij de toename van het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie één woning. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

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

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. 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 het realiseren van een vrijstaande woning binnen de lintbebouwing. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het meest relevant. 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 ruimtevrage 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 toevoeging van één woning aan de woningvoorraad, ten opzichte van de huidige situatie, 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 2024 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

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 toevoeging van één woning aan de woningvoorraad, ten opzichte van de huidige situatie past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot bouw van de woningen. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bunschoten 2040

De 'Omgevingsvisie Bunschoten 2040' is in 2023 vastgesteld.

In deze omgevingsvisie staat wat gemeente Bunschoten belangrijk vindt als het om de leefomgeving gaat. Over alles wat men buiten ziet, ervaart, hoort en ruikt. Het gaat over gebouwen, wegen, stoepen en water gaan, maar ook over gras, bomen en monumenten. Over vergrijzing, het omgaan met het buitengebied, bereikbaarheid, en winkelaanbod. Over gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. In de omgevingsvisie wordt dus niet alleen naar de echte leefomgeving gekeken. Er wordt ook gekeken naar sociale onderwerpen die in de gemeente Bunschoten spelen. In de omgevingsvisie is beschreven hoe de gemeente wenst dat Bunschoten er in 2040 uit ziet.

Hieronder de inhoud van de omgevingsvisie met betrekking tot Eemdijk.

Specifiek voor Eemdijk zetten we in op behoud van vitaliteit en leefbaarheid van de kern. We spelen wat betreft woningbouw waar nodig en mogelijk in op de kansen die zich voordoen. We werken de komende jaren concreet aan een toevoeging van 64 woningen in Eemdijk-Oost. Daarnaast is denkbaar dat er in Eemdijk nog andere inbreidingslocaties beschikbaar komen.

Eemdijk

Eemdijk is een dorpskern waar wonen de voornaamste activiteit is. Kenmerkend voor het oude woongebied is de sterk afwisselende en onregelmatige bebouwing ten gevolge van de oorspronkelijk agrarische erven in het dorp. Deze functie is inmiddels veelal vervangen door een woonfunctie.

Historische situatie

Eemdijk ontleent haar naam aan de dijk langs de Eem. Deze dijk was vroeger de ontsluitingsweg voor de woningen en de boerderijen. Daarnaast werd de dijk vroeger gebruikt als jaagpad. Eemdijk is relatief laat ontstaan, omdat het hoge water van de Zuiderzee onder andere de huizen van inwoners verwoestte. Toch werd omstreeks de 14^e en 15^e eeuw ter bescherming van het land de Eemdijk aangelegd, maar hierdoor was het gevaar nog niet geweken. De waaien (de plassen water achter de dijk), die men nu nog langs de Eem aantreft, vormen het tastbare bewijs van dijkdoorbraken. De waaien kunnen dus beschouwd worden als littekens van de strijd tegen het water. Pas in de 19^e eeuw ontstond er langs de Eemdijk een buurtschap nabij een waai van de Eem. Dit buurtschap ('Dijkhuizen' genaamd) bestond uit wat huizen, een haventje, een sluis en een vaart.

In een later stadium werd langs de vaart een weg aangelegd. Ook werd de waai afgesneden en de weg doorgetrokken. Zo ontstond de Ringweg als restant van de oorspronkelijke bocht in de Eemdijk (rond de waai). In de loop der jaren is vervolgens de bebouwing langs de aanwezige wegen verdicht tot de kern, die er momenteel is. Begin jaren '90 van de 20^e eeuw is de gemeente begonnen met een geleidelijke kleinschalige uitbreiding ten noordoosten van Eemdijk.

Huidige situatie

Eemdijk is een dorpskern waar wonen de voornaamste activiteit is. Kenmerkend voor het oude woongebied is de sterk afwisselende en onregelmatige bebouwing ten gevolge van de oorspronkelijk agrarische erven in het dorp. Deze functie is inmiddels veelal vervangen door een woonfunctie. De bebouwing in Eemdijk is geconcentreerd langs de bestaande wegen,

aan weerszijden van de Eemdijk, de Vaartweg, de Ringweg en het Kerkepad. In de loop der jaren is de (lint)bebouwing steeds meer verdicht, waardoor een 'compact' dorp met een eenvoudige structuur is ontstaan. De tuinen van de westelijk gelegen woningen komen uit op het stroomgebied van de Eem.

Verder zijn er voorzieningen aanwezig zoals onderwijs en religieuze gebouwen (3 kerken). Daarnaast is er kleinschalige recreatie te vinden, zoals een pontje (deze heeft een bredere functie), een jachthaven, en een ijsbaan. In het dorp zijn géén rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. De kern heeft een dorpse uitstraling en kenmerkt zich door een hechte gemeenschap. Er bestaat een groot ruimtelijk contrast tussen de compacte bebouwing en het omringende open weidelandschap.

Toekomstperspectief

De dorpskern Eemdijk blijft een kern met een woon- en verblijfsfunctie. We zetten in op relatief kleinschalige ontwikkelingen, passend bij het kleinschalige, historische en landelijke karakter.

De speerpunten voor de ontwikkeling voor dorpskern Eemdijk zijn de volgende.

- *We gaan zorgvuldig om met de invulling van inbreidingslocaties. Als die zich voordoen dan blijven we die faciliteren;*
- *Kleinschalige woningbouwmogelijkheden zien we verder als volgt:*
 - *uitbreiding in Eemdijk-Oost met 64 woningen, met als doel te voorzien in de woningbehoefte en het bevorderen van de leefbaarheid door daarmee voldoende draagvlak onder de voorzieningen in het dorp te waarborgen, zoals de basisschool.*
 - *realisatie van Eemdijk -noord: een woningbouwopgave ten behoeve van de leefbaarheid in Eemdijk-noord.*
 - *beperkte herontwikkelingen bij transformatie van bedrijfsfuncties in of aan de rand van de kern; bedrijven aan de randen die willen verhuizen en dat willen financieren met woningbouw hierbij helpen.*
- *Behoud van de school voor basisonderwijs: er is al een goede stap gemaakt doordat de school zich heeft aangesloten bij een groter schoolbestuur in Bunschoten (Vereniging voor Christelijk Onderwijs).*

De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie waar één vrijstaand woning wordt gebouwd. Deze ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave en past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie Bunschoten 2040.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

De woonvisie 2020-2025 is op 10 december 2020 vastgesteld. In de woonvisie staat dat er in Bunschoten nog een aanzienlijk extra behoefte aan woningen is. Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de huishoudensgroei: de komende 20 jaar groeit het aantal huishoudens in gemeente Bunschoten met circa 23%. Er zijn op dit moment in kwantitatieve zin voldoende woningbouwplannen om te kunnen voldoen aan de vraag die de komende 20 jaar wordt verwacht. De gemeente blijft inzetten op levensloopbestendige bouw op binnenstedelijke locaties, waarbij voldoende (maatschappelijk) groen behouden blijft. Ingezet wordt op een flexibele en adaptieve woningbouwprogrammering, zodat waar nodig en mogelijk snel ingespeeld kan worden op veranderende ontwikkelingen in de regio. Er wordt geprogrammeerd voor de lokale behoefte waarbij ruimte is om te kunnen reageren op groeiende regionale behoefte.

Bij nieuwbouw moet worden ingezet op een voorraad die kwalitatief verrijkend is voor Bunschoten. Voor het invullen van de bouwopgave wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Over de hele linie blijken er in Bunschoten op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek tekorten aan alle typen woningen, in alle prijssegmenten.

Het project aan de Eemdijk betreft de realisatie van één woning binnen de lintbebouwing van Eemdijk. Daarmee neemt het aantal woningen toe in de gemeente en wordt voorzien in de algehele behoefte aan woningen. De ontwikkeling past daarmee binnen de woonvisie.

3.3.3 Welstandsnota 2017

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 de lintbebouwing van Eemdijk. Deze wordt gekenmerkt door een veelvoud van stijlen.

3.3.3.1 *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.

3.3.3.2 *Plaatsing*

- De hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte;
- Bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
- De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd.

3.3.3.3 *Massa en vorm bebouwing*

- De afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar;
- Nieuwbouw sluit aan bij de typerende massavormen in de omgeving;
- Bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt.

3.3.3.4 *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 directe omgeving.

De commissie zal dus toetsen op de redelijke eisen van welstand, zoals in deze paragraaf is beschreven.

4 Nader onderzoek

4.1 Bodem

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

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door PJ Milieu BV. De rapportage van dit onderzoek met kenmerk 23046101A d.d. 03-10-2023 is separaat ingediend in het OLO.

De conclusies en aanbevelingen van bovengenoemd rapport zijn de volgende.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. In het grondwater zijn enkele parameters licht verhoogd aangetoond. Er zijn geen waarnemingen welke duiden op de aanwezigheid van een gedempte sloot (sliblagen) danwel demping van de sloot met gebiedsvreemde grond of bodemvreemde materialen. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat bodem geen belemmering vorm voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

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

4.3 Flora- en fauna

Voor het plan is ecologisch advies opgesteld door de RUD. Deze kwam tot de volgende beoordeling en conclusie.

Beoordeling

Street Smart, Google Maps en de Nationale Databank voor Flora en Fauna (NDFF) zijn geraadpleegd ter beoordeling. De tuin bestaat uit een lage struikachtige vegetatie met voornamelijk niet-inheemse soorten en een vijver. De kans op aanwezigheid van jaarrond beschermde soorten is klein. Wel kunnen broedvogels aanwezig zijn in de struiken of omliggende bomen. Nesten van broedvogels zijn tijdens de broedperiode beschermd en mogen niet worden weggenomen of beschadigd (Wnb art. 3.1.). Om verstoring van broedvogels te voorkomen is het van belang de vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen (augustus t/m februari). Het is ook mogelijk om een broedvogelcheck te laten uitvoeren door een ecologisch deskundige bij aanvang van de werkzaamheden. Indien broedvogels dan aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden alleen plaatsvinden als de broedvogels en de jongen niet worden verstoord.

Conclusie

Ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Wel dient men rekening te houden met broedvogels.

4.3.1 Nationaal Natuurnetwerk en Groene Contour

Het plan ligt buiten de begrenzing van het NNN en de GC. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzingen mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN en de GC. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek zijn niet nodig.

4.3.2 Voorbehoud en zorgplicht

De natuurtoets is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten (bijv. vogels) op het werkterrein te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten.

Algemene zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb).

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Beschermde soorten

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4.3.3 Ecologische kansen / natuur inclusief bouwen

Overigens zijn in het nieuwe gebouw relatief eenvoudig extra voorzieningen te realiseren voor vogels en/of vleermuizen. Door de betere isolatie van woningen verdwijnen openingen, kieren e.d. en daarmee nest- en schuilplaatsen, die vroeger heel gewoon waren. De maatregelen kosten weinig geld maar betekenen veel voor de betreffende soorten. Zo is een bijdrage te leveren aan het behoud van deze soorten voor de toekomst. Bijvoorbeeld een speciale nestkast of plank voor gierzwaluwen (eten veel muggen). Een nestkast, neststeen of andere voorziening voor de huismus. Eén of meer duurzame kasten voor vleermuizen, bij voorkeur op minimaal 3m hoog en op het noorden of oosten. Het realiseren van openingen in een dakoverstek is ook een passende maatregel. Het voorkomen van verstening van de tuinen zorgt voor de opvangen van regenwater in het gebied. In het bouwplan is een deel sedum dakbedekking opgenomen, zodat regenwater op locatie wordt opgevangen. Dit zorgt tevens voor vergroening.

4.3.4 Advies en conclusie

Initiatiefnemer heeft het plan om naast de woning op Eemdijk 39 te Eemdijk, een nieuwe gasloze en energie neutrale woning te bouwen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op > 10 km van het plangebied. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor beschermde soorten of habitats. De dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige gebieden zijn het Naardermeer en de Veluwe, beide op ruim 16 km afstand. Op basis van de Handreiking woningbouw en Aerius is een stikstofdepositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar uit te sluiten, in zowel de gebruiks- als de aanlegfase. Een vergunning Wnb gebieden is niet nodig.

Het plan valt buiten de begrenzing van het Nationaal natuurnetwerk (NNN) en de Groene Contour (GC). Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wet natuurbescherming), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten zoals broedende vogels, te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Concreet betekent de zorgplicht hier dat de "sloop" van de tuin moet plaatsvinden buiten de broedtijd. De beste tijd voor uitvoering van de werkzaamheden is dan tussen juli en februari.

Te overwegen is natuurinclusief te bouwen door in de nieuwe woning één of meer voorzieningen mee te nemen voor vogels (bijv, huismussen) en/of voor vleermuizen.

Op basis van voorgaand kan worden geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Stikstof

Voor dit plan is een stikstofdepositieberekening gemaakt. Deze Aeriusberekening is separaat ingediend in het OLO. Deze kwam tot de volgende conclusie.

Conclusie

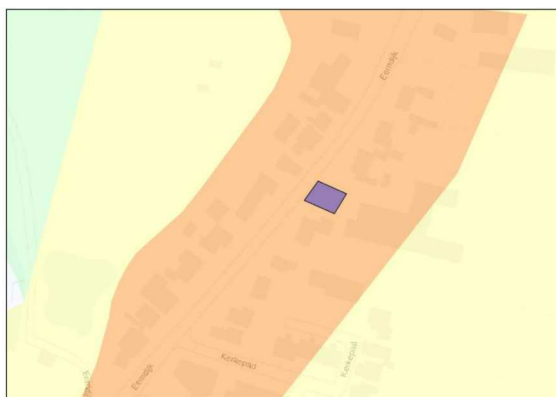
Op basis van onderstaande AERIUS berekening kan geconcludeerd worden dat de geplande activiteiten ten behoeve van de realisatie en het gebruik van de nieuwbouwwoning aan de Eemdijk te Bunschoten geen belemmeringen vormen als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000- gebieden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

De beoogde woning krijgt een omvang van 118 m² en ligt volgens het Bestemmingsplan Eemdijk (vastgesteld op 30-08-2012) in een zone met een hoge archeologische verwachting (afbeelding 7). Bouwwerken groter dan 100 m², met een diepteverstoring dieper dan 30 cm, zijn hiermee onderzoeksplichtig wat betreft archeologie.



Afbeelding 7; de beoogde locatie (in paars) op een uitsnede van de archeologische beleidskaart. De oranje zone is de zone met een hoge archeologische verwachting.

Dit onderzoek is uitgevoerd door de regio-archeoloog, Drs. M.L. Verhamme. De memo Archeologie, d.d. 21-09-2023 is ingediend in het OLO.

Het advies archeologie uit bovengenoemde memo is het volgende.

Aangezien het dekzand niet is bereikt, kan geen uitspraak worden gedaan over diepteligging van eventuele vroeg-prehistorische vindplaatsen. Gelet op de hoogtes van de dekzandkopjes in Spakenburg (Fokjesweg e.d.) zal hier echter zeker geen dekzandkop aanwezig zijn. De overige aangetroffen bodemlagen lijken een beeld te geven van een geroerd pakket klei met veen, vermoedelijk door overstroming en / of dijkdoorbraak. De bruine kleilaag met de enkele vondsten lijkt een opgebracht pakket te zijn, voor het bouwrijp maken van de oostzijde van de Eemdijk.

Hoewel niet het doel van deze boring, lijkt een archeologische vindplaats hier op basis van de bodemgesteldheid niet te verwachten. Indien er wel een vindplaats aanwezig is, zal die dieper dan 100cm onder maaiveld liggen, onder de opgebrachte (tuin)aarde. Het grootste deel van de verstoring, namelijk de funderingsbalken, komen in dit pakket te liggen. De effectieve verstoring van diepe lagen wordt gevormd door de heipalen. Deze verstoring is minimaal en zal minder dan 1,5-2% van het plangebied betreffen. De eventueel aanwezige archeologie zal hierdoor niet onevenredig verstoord worden.

Archeologisch onderzoek is m.i. daarom op basis van het huidige bouwplan (zonder kelder), niet noodzakelijk. Indien het bouwplan sterk wijzigt, zal opnieuw advies gevraagd moeten worden aan de gemeentelijk archeoloog.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied heeft cultuurhistorische waarde als lintbebouwing. Echter, inbreiding van een enkele woning binnen dit lint doet geen inbreuk op deze waarde.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Het perceel naast Eemdijk 39 kent een woonbestemming. Wonen is geen milieubelastende functie waar milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd en kent dus ook geen hindergevend milieuaspect. Omliggende milieugevoelige functies zullen dus geen hinder ondervinden van de nieuw te bouwen vrijstaande woning.

Daarnaast is een woning een milieugevoelige functie en daarom moet worden gewaarborgd dat de nieuwe vrijstaande woning geen hinder ondervindt van omliggende bedrijven. In de huidige situatie kent het plangebied ook een woonbestemming, waarbij dit dus ten opzichte van de toekomstige situatie niet wijzigt. Voor de volledigheid is gekeken of er milieubelastende bestemmingen in de buurt van het plangebied liggen. In een straal van 500 meter liggen deze er niet. Bij een locatie van meer dan 100 meter van het plangebied en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-bedrijvenlijst. De omliggende functie geven geen milieuhinder voor de nieuw te bouwen woning en anderzijds worden bedrijven niet in hun milieuruimte beperkt.

Direct achter Eemdijk 39, 39a en de nieuw te realiseren woning naast Eemdijk 39 (in het wijzigingsgebied) is er een aanduiding opslag opgenomen in het bestemmingsplan. Op deze locatie staan een aantal schuren, welke als units worden verhuurd voor opslag.

De afstand van de nieuw te realiseren woning tot de erfgrans is 3,0 meter. De afstand van de nieuw te realiseren woning tot de opstallen van 39b is minimaal 9, 2 meter. Van woonbestemming is geen overlast te verwachten voor een opslagfunctie. Van opslagbestemming is geen overlast te verwachten voor een woonfunctie.

Er is daarom geen reden om aan te nemen dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

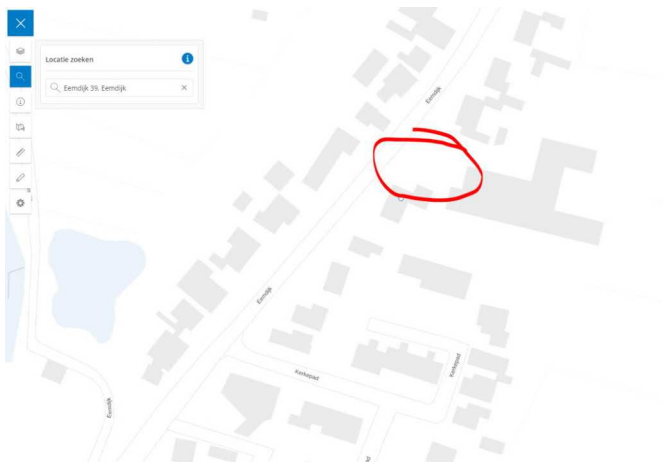
■ Plaatsgebonden risico (PR):

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

Groepsrisico (GR):

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

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



Afbeelding 8; fragment risicokaart

Op basis van www.risicokaart.nl blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. 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

4.8.1 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.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Op 23 juni 2023 is de digitale watertoets 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.

4.8.2 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.

In het plan is sedum dakbedekking opgenomen om het hemelwater te kunnen vasthouden. Daarnaast lozen de HWA's in de tuin.

4.8.3 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.

In het plan wordt als peil het peil van de overige woningen in de straat aangehouden. Historisch zien hier geen problemen met de stand van het grondwater.

4.8.4 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.

4.8.5 Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

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. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. Voor de onderhavige ontwikkeling is derhalve geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk. Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen.

6 CONCLUSIE

De initiatiefnemer van de kavel aan de Eemdijk ten noorden van nummer 39 heeft het voornemen om een vrijstaande woning te bouwen. De huidige bestemming van deze grond is benoemd als bouwgrond, maar is geen bouwvlak aangegeven. De kavel wordt nu als gecultiveerde tuin gebruikt.

De nieuwe woning past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Eemdijk. Er wordt voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aangelegd. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige of overige bezwaren tegen het bouwplan.