

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

111/113^{Dorpsstraat}

3751 EN Bunschoten-Spakenburg
17.02.2025

vanKaveltotBouw.nl



ONDERSTEUNEND BUREAU

Van Kavel tot Bouw
Architecten, Planologen en
Adviseurs

&

M Blokker Architecten
Architectuur | Engineering | Interieur

vanKaveltotBouw.nl

INHOUDSOPGAVE

1.0	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Wijze van lezen	5
2.0	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Huidige planologische situatie	6
2.3	Toekomstige situatie en beeldkwaliteit	6
2.3.1	Hoofdbouwmassa nr. 111	9
2.3.2	Detaillering, materialistatie en kleurstelling	9
2.3.3	Overzichtstekening	10
2.3.4	Hoofdbouwmassa nr. 113	13
2.3.5	Detaillering, materialistatie en kleurstelling	13
2.3.6	Overzichtstekening	14
2.3.7	Terreintekening	17
3.0	MOTIVERING	18
3.1	Vigerend ruimtelijk beleid	19
3.1.1	Rijksbeleid	19
3.1.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	20
3.1.2	Provinciaal beleid Provincie Utrecht	20
3.1.3	Gemeentelijk beleid	21
3.1.4	Conclusie beleid	22
3.2	Omgevingsaspecten	23
3.2.1	Milieuzonering	23
3.2.2	Mobiliteit en parkeren	23
3.2.3	Luchtkwaliteit	24
3.2.4	Geluid	25
3.2.5	Geurhinder	25
3.2.6	Externe veiligheid	25
3.2.7	Bodem	26
3.2.8	Asbest	27
3.2.9	Water	28
3.2.10	Flora en Fauna	29
3.2.11	Archeologie & cultuurhistorie	30
3.2.12	Afvalinzameling	31
3.2.13	Stikstof	31
4.0	LADDER VERDUURZAME VERSTEDELIJ KING	32
5.0	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6.0	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
7.0	AFWEGING	32
8.0	BIJLAGE(N)	33

1.0 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Dorpstraat 111-113 is gelegen in het bestemmingsplan Centrale-As, gemeente Bunschoten, vastgesteld op 23-01-2014. Hierin heeft de locatie de bestemming "Wonen - Vrijstaand" en dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" evenals "Waarde-Cultuurhistorie". De voorzijde van het pand heeft de functieaanduiding "detailhandel".

De aanwezige bebouwing is begin 2024 gesloopt. Het perceel is op dit moment een braakliggend terrein. Het toenmalige gebouw bestond uit meerdere wooneenheden die werden verhuurd als losse appartementen. Het gebouw had een bruto vloeroppervlakte van 178,6 m² en het perceel in zijn geheel had een bebouwingsoppervlakte van 275 m².

De nieuwe ontwikkeling voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen. De gemeente heeft ingestemd met het principeplan/conceptverzoek waarin het bestaande bouwvlak wordt verkleind en een tweede bouwvlak wordt toegevoegd. Inhoudende dat zij wil meewerken aan het wijzigen van het bestemmingsplan.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 zodat de aanvraag moet worden afgedaan onder de oude regelgeving conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingswet.

Met de uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader

De redenen om in deze situatie af te wijken van het bestemmingsplan zijn:

- Het aantal wooneenheden ten opzichte van de oorspronkelijke situatie neemt af. Er zaten meerdere wooneenheden in het pand, verdeeld over een aantal kleine appartementen en studio's. In de nieuwe situatie zullen dit twee wooneenheden zijn. Dit leidt tot minder verkeersbewegingen. Dit heeft een positief effect op zowel de leefbaarheid en de verkeersbewegingen in de Dorpsstraat.
- Door het volledig slopen van de huidige bebouwing (inclusief voormalige woning) wordt meer gesloopt dan enkel verouderde schuren. Ook het verouderde voormalige woonhuis met veel wooneenheden is gesloopt. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel te verkleinen en een duurzame, enkele woning te realiseren.
- In het voormalige pand was ook detailhandel aanwezig. Door de sloop en nieuwbouw vervalt deze functie. Dit draagt bij aan het terugdringen van het aantal vierkante meters detailhandel buiten het centrum van Bunschoten-Spakenburg. Ook leidt dit tot minder verkeersbewegingen. Dit heeft een positief effect op zowel de leefbaarheid en de verkeersbewegingen in de Dorpsstraat
- Door het slopen van de voormalige woning en het bouwen van twee vrijstaande woningen, sluit de nieuwe opzet beter aan bij de stedenbouwkundige structuur van de Dorpsstraat, waarbij met name het woonhuis aan de voorzijde een kleinere maat heeft dan de voormalige woning. Doordat de twee panden in elkaars verlengde worden gebouwd en voorste gebouw kleiner wordt dan het voormalige volume, ontstaat er meer ruimte tussen de gebouwen, waardoor er meer ruimte is voor groen en zicht tussen de gebouwen door.

De voorste woning op het perceel (grenzend direct aan de Dorpsstraat) zal worden geplaatst in het verkleinde bouwvlak. Deze woning past binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan onder bestemming "Wonen – Vrijstaand". Er wordt voldaan aan de maximaal toegestane bouwhoogtes: Goothoogte 3 meter, nokhoogte 9,9 meter (inclusief toepassing van artikel 34.2 uit bestemmingsplan Centrale As: de 10% regeling). Het gesloopte pand had een goothoogte van 6 meter en een nok van ca. 10 meter.

1.2 Wijze van lezen

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 het project beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde op welke onderdelen het project afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het beoordelen 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 7 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project.

2.0 PLANBESCHRIJVING

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 bestemmingsplan “Centrale-As” en onderzoeken ter plaatse.

2.1 Ligging plangebied

Het perceel ligt aan de 30km/uur-sstraat de Dorpsstraat, in het centrale deel van de gemeente Bunschoten. Aan de achterzijde liggen waardevolle open terreinen, ook bekend als de stadswide. Welke omringd zijn door bebouwing. De Dorpsstraat heeft karakteristieke monumentale panden, maar ook nieuwbouw, in een afwisselend stedenbouwkundig ritme aan de weg en met enkele woningen op de achtererven, de zogenoemde 2e gevelrooilijn. De voornaamste functie in het gebied is wonen.

2.2 Huidige planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Centrale-As”. Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2014. Het gebied is bestemd als wonen-vrijstaand. Daarbij heeft het gebouw een functieaanduiding voor detailhandel. De onderbouwing gaat inhoudelijk in op het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een tweede bouwvlak in lijn met het bestaande bouwvlak.

2.3 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 bestaande bouwvlak wordt gewijzigd, er wordt een tweede bouwvlak gecreeërd op het achterliggende terrein.

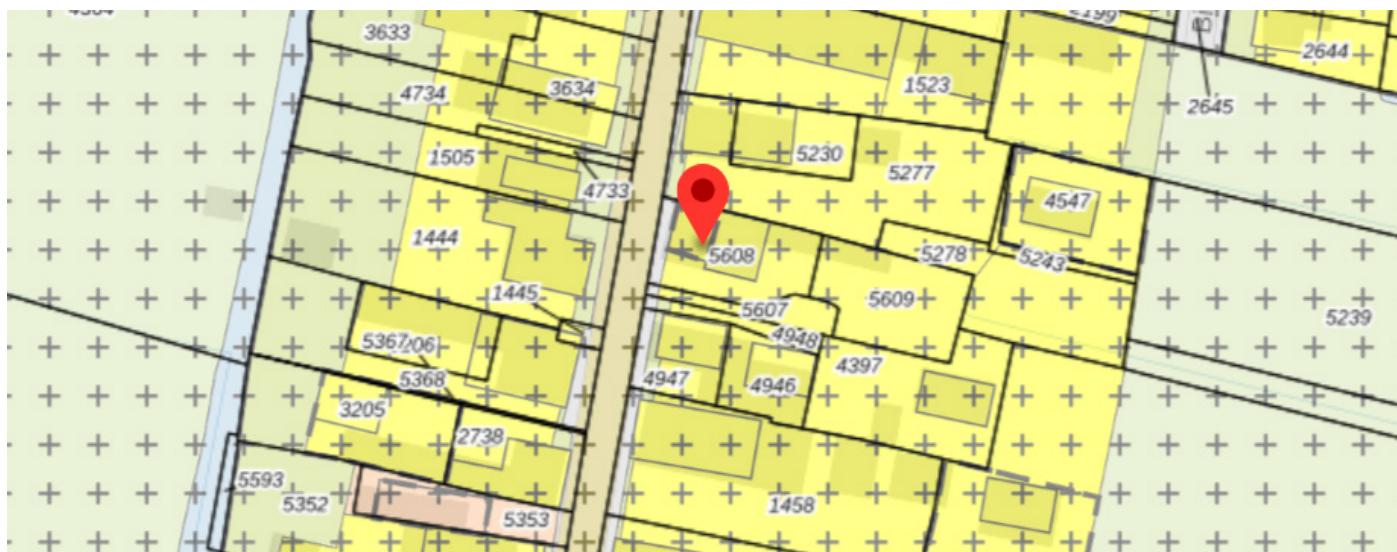


Bron; Ruimtelijkeplannen.nl - Huidige bestemmingsplankaart

Het kavel is gesplitst in twee percelen 5608 en 5609 voor beide woning wordt het bouwvlak aangepast.



-  **Enkelbestemming**
Wonen - Vrijstaand
 -  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 2
 -  **Dubbelbestemming**
Waarde - Cultuurhistorie
 -  **Bouwvlak**
- onherroepelijk (vastgesteld 2014-01-23)



Bestemmingsplan



Bouwvlak

Zie onderstaande foto's voor de huidige situatie en de context.



2.3.1 Hoofdbouwmassa nr. 111

De nieuwe woning op de Dorpsstraat 111 omvat ontwerp wat binnen de context en de architectuur van de Dorpsstraat valt. Het hoofdgebouw is vormgegeven als een vrijstaande woning met een mansardedak. Bij beide woningen staat de nokrichting haaks op de Dorpsstraat. De mansarde definieert de voorste woning en de zadelpak de achterste woning (in tweede lijn). De bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 3 meter creëren een passend evenwichtige beeld in de structuur van 'het lint'.

Met een bruikbaar vloeroppervlak (BBO) van 130 m² en een volume van 782 m³ biedt de woning ruime leefruimtes zonder de omgeving te beïnvloeden. Het mansardedak, bekend om zijn dubbele hellingshoek, maximaliseert de bruikbare ruimte op de bovenste verdieping. Deze dak-stijl zorgt voor extra licht en lucht in de bovenverdieping, waardoor de zolderruimte optimaal kan worden benut voor verschillende functies zoals slaapkamers, een thuiskantoor of een hobbyruimte.

De aangrenzende garage, die onderbroken aansluit bij het hoofdgebouw door het gebruik van identieke materialen, en het doorzetten van de belijning van de dakgoot, draagt bij aan de visuele eenheid van het geheel. De materiaalconsistentie versterkt de architectonische samenhang en zorgt ervoor dat de garage niet alleen functioneel is, maar ook esthetisch een verlengstuk van de woning vormt.

De plaatsing van de garage naast het hoofdgebouw zorgt voor praktische voordelen, zoals gemakkelijke toegang tijdens verschillende weersomstandigheden en extra privacy doordat de garage een buffer vormt tussen de woning en de mandelige weg.

2.3.2 Detaillering, materialisatie en kleurstelling

Het exterieur van het hoofdgebouw bestaat in hoofdlijnen uit 4 soorten materialen:

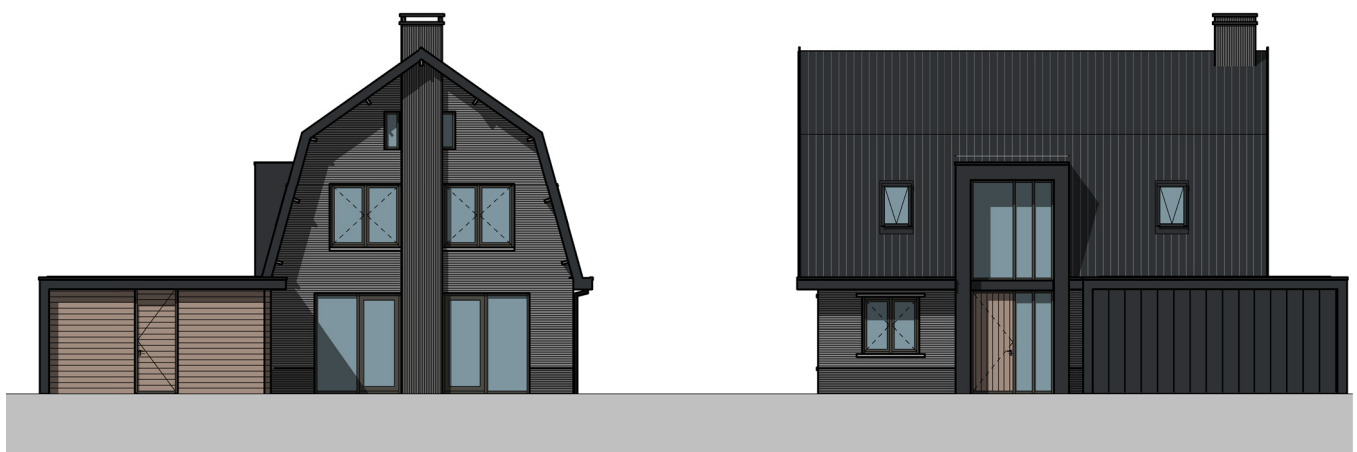
- 1.) Metselwerk -> Kleur grijs gemêleerd met een donkere voeg.
- 2.) Houtwerk -> Bruine, naturel houten horizontale planken als gevelafwerking van de garage.
- 3.) Antraciete kleurstelling voor de zetwerk en boeidelen.
- 4.) Ombergrijze kleurstelling voor de kozijnen.





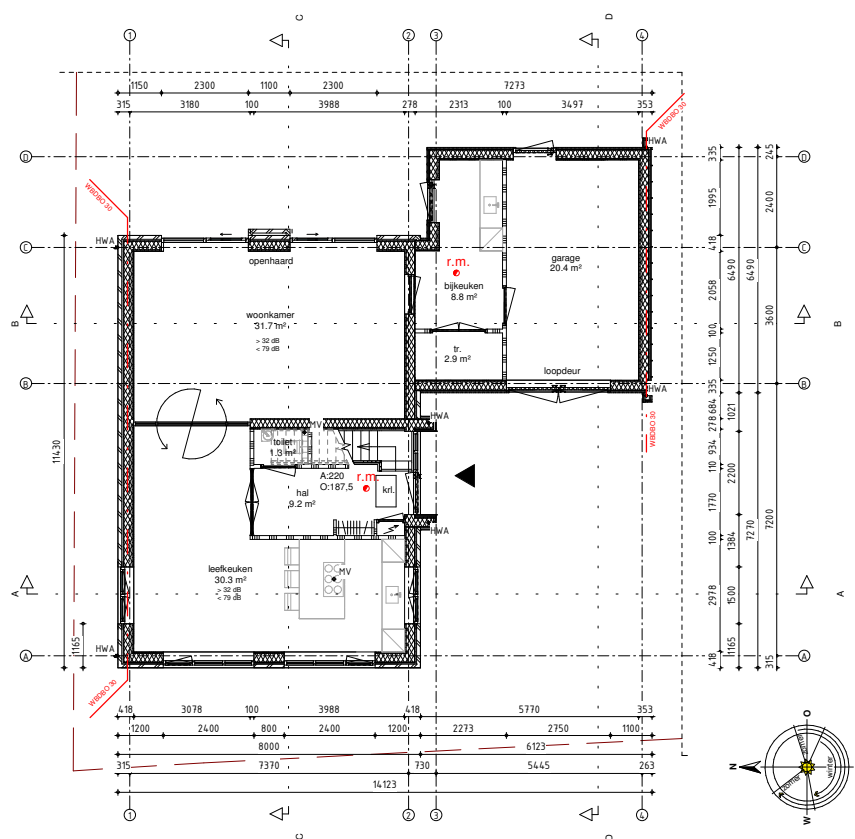
Vorgevel

linker zijgevel

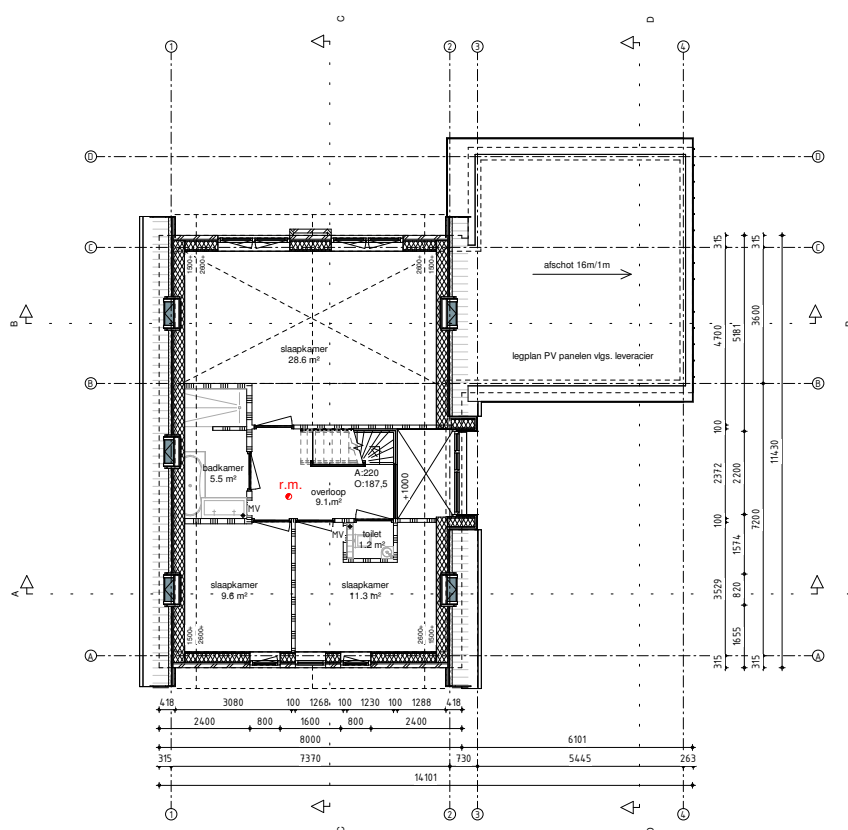


Achtergevel

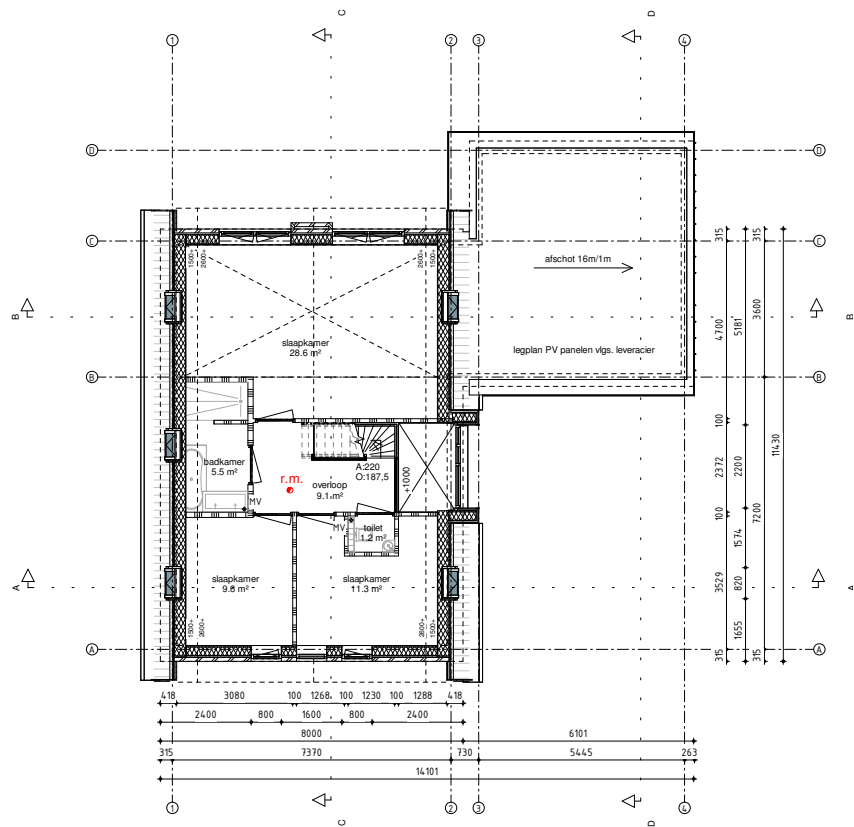
rechter zijgevel



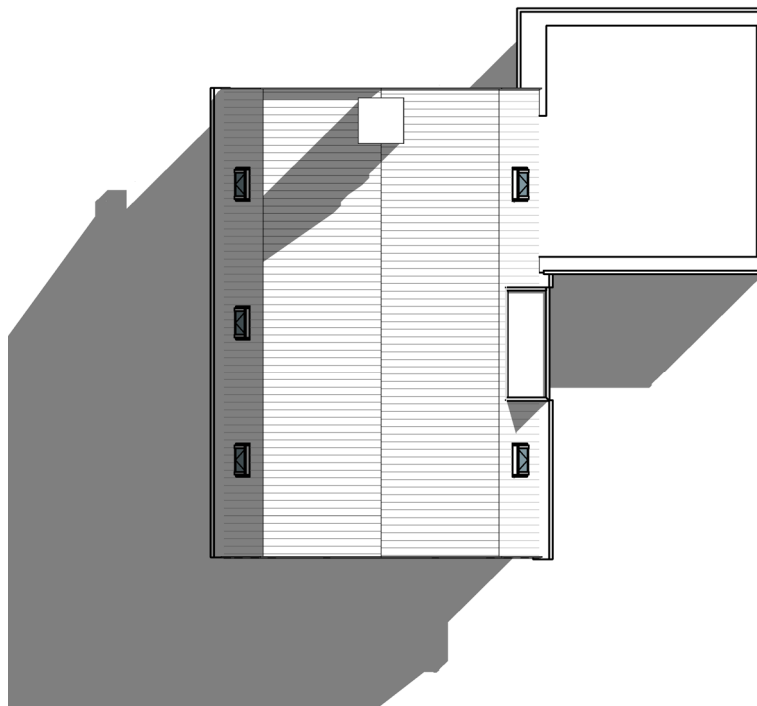
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Dak aanzicht

2.3.4 Hoofdbouwmassa nr. 113

Het hoofdbouw is vormgegeven met een klassiek zadeldak, wat bijdraagt aan een tijdloze uitstraling. Met een bouwhoogte van 9,9 meter en een goothoogte van 3 meter past de woning goed in de omgeving. De bruikbare vloeroppervlakte (BBO) van 127 vierkante meter en een volume van 675 kubieke meter zorgen voor ruime leefomstandigheden zonder de omgeving te beïnvloeden.

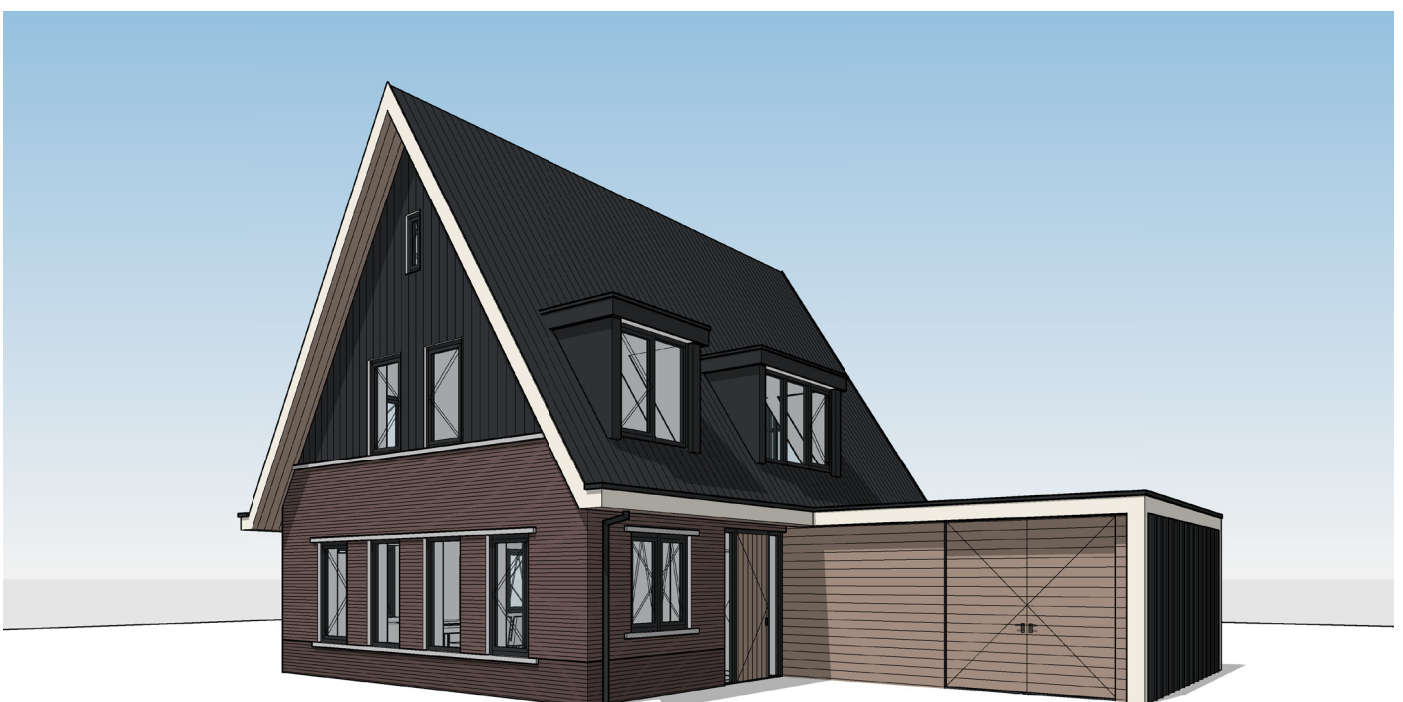
De aangrenzende garage, sluit net als de woning onderbroken aan op het hoofdbouw door het gebruik van identieke materialen, en het doorzetten van de belijning van de dakgoot, versterkt de visuele eenheid van het geheel. De materiaalconsistentie versterkt de architectonische samenhang en zorgt ervoor dat de garage niet alleen functioneel is, maar ook esthetisch een verlengstuk van de woning vormt. Het lijnenspel, waarbij de dakrandafwerking van het zadeldak overloopt in de berging is in dit ontwerp ook terug te vinden.

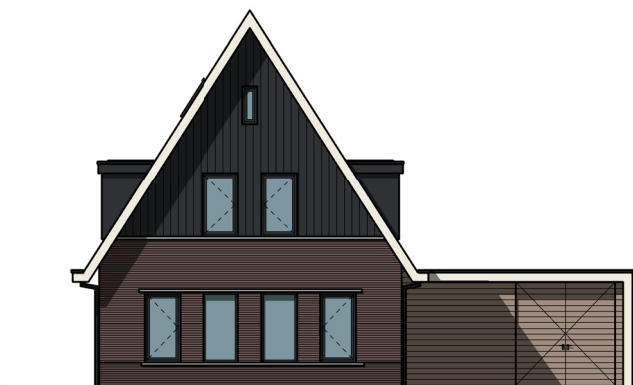
De positionering van de garage naast het hoofdbouw biedt praktische voordelen. Zo is er gemakkelijke toegang tussen de woning en de garage, wat vooral handig is tijdens verschillende weersomstandigheden. Daarbij fungeert de garage als een buffer tussen de woning en het aangrenzende perceel, wat extra privacy biedt voor de bewoners.

2.3.6 Detaillering, materialisatie en kleurstelling

Het exterieur van het hoofdbouw bestaat in hoofdlijnen uit 5 soorten materialen:

- 1.) Metselwerk -> Kleur rood/oranje gemêleerd met een lichte voeg.
- 2.) Houtwerk -> Antraciet houten horizontale planken als de top van de kopgevel.
- 3.) Houtwerk -> Bruine, naturel houten horizontale planken aan de binnenzijde van het overstek, waarbij de verticaliteit overeind blijft. Het hout wordt ook gebruikt als gevelafwerking van de garage.
- 4.) Lichte kleurstelling van de boeidelen.
- 5.) Antraciete kleurstelling voor de kozijnen, zetwerk, boeidelen van de dakkapellen.

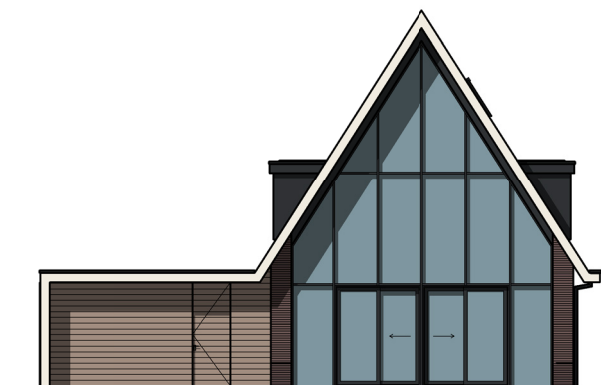




Vorgevel



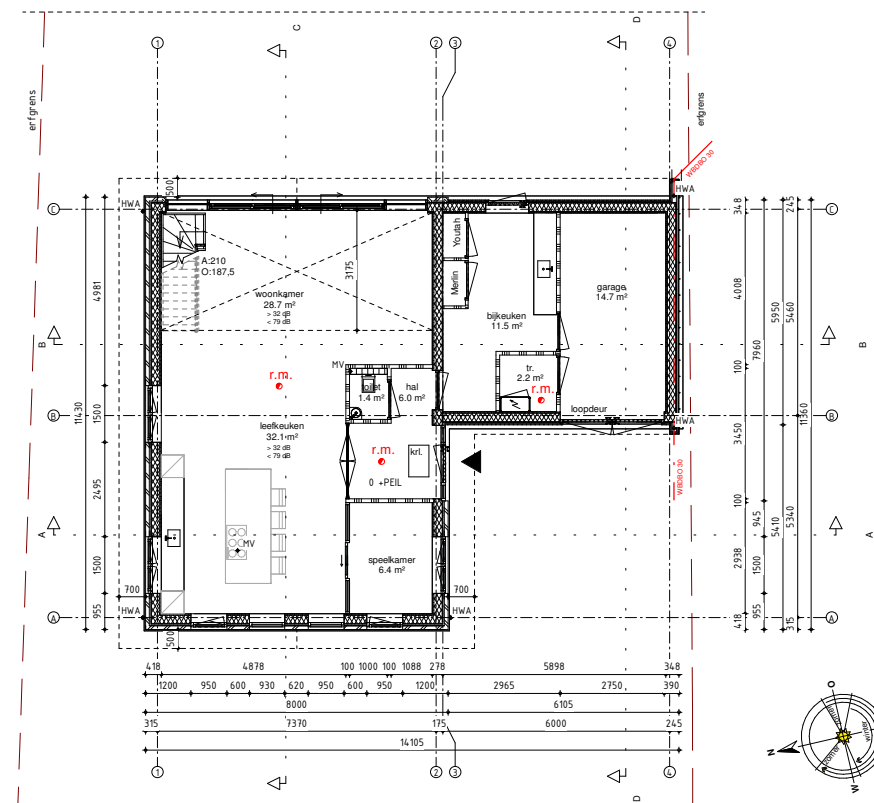
linker zijgevel



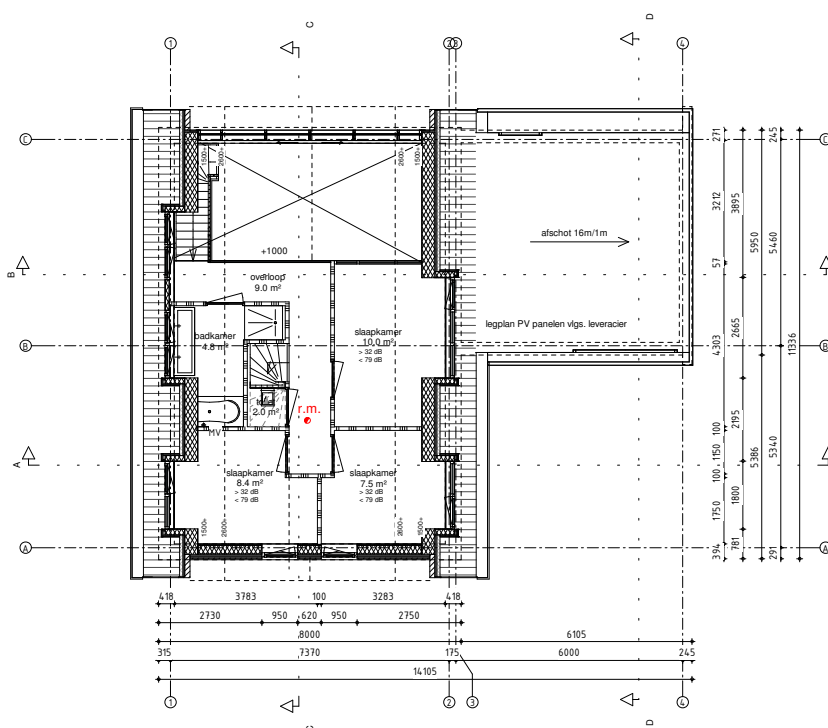
Achtergevel



rechter zijgevel



Begane grond



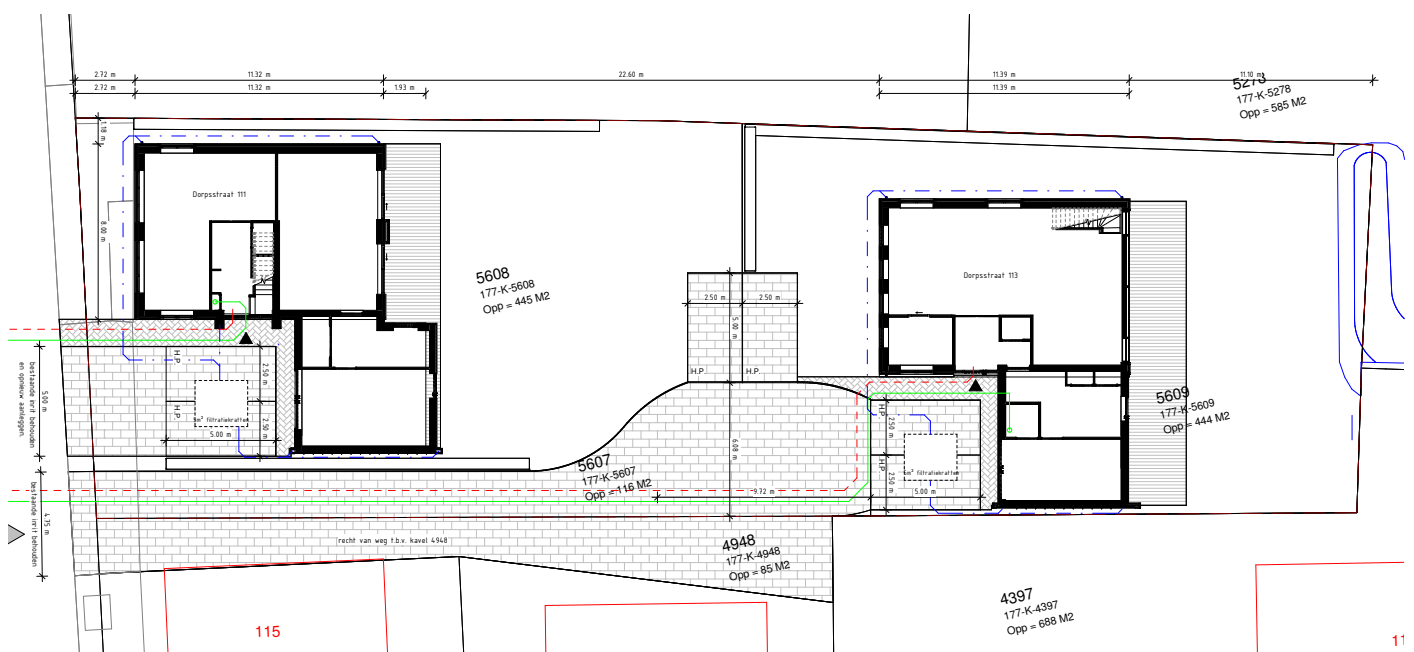
Eerste verdieping

2.3.8 Terrein

De terreintekening toont een inrichting waarin de bestaande infrastructuur wordt geïntegreerd met de nieuwe woonontwikkeling. De huidige mandelige weg blijft intact en zal dienen als toegangspad voor de achterliggende woning. Deze weg heeft al een mandelige functie met de naastgelegen woningen, en zal ook fungeren als toegangsweg voor de achterste woning nr. 113.

Elke woning op het terrein beschikt over eigen parkeerplaatsen met een eigen inrit., wat de parkeerdruk op de gemeenschappelijke wegen en de openbare ruimte vermindert. Dit ontwerp bevordert niet alleen de verkeersveiligheid, maar verhoogt ook het gebruiksgemak van de omgeving en de toekomstige bewoners.

De voorste woning maakt gebruik van de bestaande inrit, wat de noodzaak voor extra infrastructuraanpassingen minimaliseert en de oorspronkelijke toegangspunten behoudt. Deze terreininrichting komt ten goede van de NUTS-aansluitingen die gemakkelijk op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd.



3 MOTIVERING

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de criteria omschreven welke worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing en de afweging. Bij het beoordelen 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
 - Flora en Fauna
 - Archeologie & cultuurhistorie
 - Afvalinzameling
 - Stikstof
- Ladder Duurzame verstedelijking
- Economische uitvoerbaarheid
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor een groot deel wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Centrale As".

3.1 Vigerend ruimtelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Het plan aan de Dorpsstraat 111/113 is qua omvang een klein plan. Het geeft invulling aan het toevoegen van een woning en draagt daarmee bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt. Een leegstaand winkelpand wordt herbouwd en toegevoegd aan de voorste woning. Daarmee wordt verloedering tegengegaan en krijgen bewoners de kans om nabij het historisch centrum te wonen. Dit bevordert de levendigheid van het centrum. Een levendig en bewoond centrum betekent een aantrekkelijk centrum. Hiermee geeft het invulling aan de balans tussen economische groei en leefbaarheid van het binnenstedelijk gebied.

Het plan is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3) Afwentelen wordt voorkomen: alle aspecten worden binnenplannen opgelost en vanwege de kleine omvang van het project is geen sprake van afwenteling.

3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden. In deze Omgevingsvisie legt de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2023 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnuvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In deze Omgevingsvisie beziet de provincie Utrecht groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

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

Ten aanzien van wonen schrijft de omgevingsvisie het volgende over deze regio: Voor de kleinere steden en dorpen in de regio bieden wij waar nodig ruimte voor kleinschalige uitbreiding die nodig is om de lokale vitaliteit te behouden.

De toevoeging van de woningen aan de Dorpsstraat dragen bij aan het behoud van de lokale vitaliteit. Er komen huizen bij in de buurt van het centrum. Dit draagt bij aan de levendigheid van het centrum en het behoud van inwoners voor het dorp.

Verder zal de bebouwing aan de Dorpsstraat voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van de BENG en daarmee voldoen aan het gestelde uit de omgevingsvisie van de Provincie Utrecht.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2040

Sinds dit jaar geldt de Omgevingsvisie 2040.

In de omgevingsvisie van de gemeente Bunschoten staat wat de inwoners, organisaties en gemeente, met elkaar belangrijk vinden als het om onze leefomgeving gaat. Over alles wat buiten te zien is en ervaren wordt.

Ten aanzien van wonen staat het volgende in de omgevingsvisie:

In onze gemeente is het fijn om te wonen en leven. Dat noemen we ook wel een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De kernen, Bunschoten-Spakenburg en Eemdijk en de buurtschap Zevenhuizen, bieden uiteenlopende omgevingen om te wonen (woonmilieus). Dit willen we graag zo houden. In dit thema beschrijven we hoe wat dat gaan doen in het licht van toekomstige opgaven.

Goed wonen is een basisbehoefte. Of het ergens prettig wonen is of niet heeft met veel verschillende aspecten te maken. Aan de ene kant gaat het over de huizen waarin mensen wonen, denk aan nieuwbouw en bestaande bouw, en de verschillende soorten bouwtypes. Het gaat ook over betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. En beschikbaarheid van woningen gaat niet alleen over voldoende huisvesting, maar ook over geschikte huisvesting voor de diverse doelgroepen.

Waar staan we nu?

In onze gemeente stonden in 2020 circa 8.500 woningen, waarvan een groot deel koopwoningen zijn. In Bunschoten-Spakenburg zijn de huizen over het algemeen vrij recent gebouwd: het gemiddelde bouwjaar is 1983.

Naar verwachting gaat het aantal huishoudens in de komende jaren fors toenemen. Volgens de Woonvisie 2020-2025, neemt tot 2030 het aantal huishoudens naar verwachting toe met bijna 1200 (zie onderstaande tabel). In die 10 jaar daarna komen daar nog zo'n 1000 huishoudens bij. Elk huishouden heeft een woning nodig. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om een extra behoefte van ruim 2100 woningen. Dat is 24,7% van de huidige woningvoorraad.

Zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woonruimte is op dit moment in de gemeente Bunschoten een knelpunt. Hoewel de gemeente in flink tempo bouwt blijft dit een knelpunt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning. Deze bedraagt in de gemeente Bunschoten meer dan 4,8 jaar (2020).

Hoe zien we de toekomst?

De woningbehoefte tot 2040 is ingeschat op ruim 2100 woningen, zoals hierboven is gebleken. Tot en met 2030 betekent dat een gemiddelde nieuwbouwopgave van zo'n 120 woningen per jaar (130 per jaar t/m 2025 en 110 per jaar 2026 t/m 2030). Daarna ligt het bouwtempo lager, circa 70 per jaar. Onzeker is hoe groot de vraag naar woningen komende jaren is vanuit de regio.

Op basis van de Woondeal Regio Amersfoort met het Rijk (2021) willen we de komende jaren tot en met 2030 het gemiddeld bouwtempo verhogen met 20% naar zo'n 155 woningen per jaar. In de lopende collegeperiode (2022) ligt de ambitie op 200 woningen per jaar. We maken daarbij gebruik van bestaande ontwikkellocaties. Dat zijn de projecten rondom Rengerswetering, Eemdijk-Oost en de diverse inbreidingslocaties. Als ook de transformatie van de Zuidwenk langzaam wordt opgepakt, zijn er voldoende locaties om aan de vraag tot 2040 te kunnen voldoen.

De huidige kwaliteit van de bestaande woningen willen we op niveau houden. Dit doen we door de bestaande kwaliteiten van de woonomgeving te behouden en versterken, zoals het groen en water in de wijken en de voorzieningen in de buurt. Voor ons betekent dit ook dat we in kunnen zetten op het stimuleren van maatregelen om woningen bijvoorbeeld te verduurzamen of levensloopbestendig te maken. We willen het groene karakter van onze woonwijken en kernen behouden. Daarbij zorgen we voor nieuwe speelplekken in woonwijken om deze nog aantrekkelijker te maken voor onze nieuwe bewoners. We zetten ons in voor het verbeteren van de biodiversiteit in de woongebieden en stimuleren het integraal ontwerpen van binnenterreinen en daken op het gebied van groen, energiebesparing en waterberging.

Het plan aan de Dorpstraat voorziet in de bouw van twee woningen. Die dragen bij een kwalitatieve toevoeging aan de woningmarkt in Bunschoten. Daarmee past deze toevoeging aan de omgevingsvisie 2040.

3.1.4 Conclusie beleid

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het voorgenomen initiatief niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van een extra woning aan de achterzijde van het kavel past echter wel binnen het rijks-, provinciaal-, waterschap en overig gemeentelijk beleid. Het voorliggend plan voldoet aan de beleidskaders van het Rijk, provincie Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe 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 is voor dit plan geen milieutechnisch onderzoek benodigd. Er staan in de directe omgeving van het perceel geen bedrijven met een milieuzonering. Daarnaast heeft het toevoegen van deze woningen geen nadelige effecten op bedrijven in de omgeving.

3.2.2 Mobiliteit en parkeren

In januari 2014 heeft de gemeente de beleidsregel parkeernormen vastgesteld. In 2023 is hier door Goudappel BV een actualisatie op gemaakt. Daarmee geldt nu de beleidsregel parkeren Bunschoten 2023. Bij de beoordeling van de benodigde parkeercapaciteit bij zowel inbreidings- als stedenbouwkundige plannen en bij gebruikswijzigingen van gebouwen en/of percelen worden de parkeerkencijfers gehanteerd op basis van door de CROW (2012) opgestelde parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden deze normen gehanteerd om eventuele parkeerproblemen niet te vergroten.

Op deze locatie was een woning en een winkel gevestigd. Er was deels parkeren op eigen terrein en deels parkeren in de openbare ruimte. Dit houdt in dat er in de openbare ruimte nu parkeerplekken beschikbaar zijn ten behoeve van deze functie.

Voor deze locatie wordt de CROW norm voor matig stedelijk, rest bebouwde kom gehanteerd. Voor wonen betekent dat een parkeernorm tussen de 1,8 en 2,6. Daarnaast nog een bezoekersnorm van 0,3 per woning. Voor de winkel (buurt- en dorpswinkel) betekent dat een parkeernorm tussen de 2,7 en 4,7 per 100m². De winkel is circa 75m². Daarmee wordt de parkeernorm tussen de 2,0 en 3,5.

Als de minimale parkeerplaatsen worden berekend, dan komt dat neer op $1,8 + 2,0 + 0,3 = 4,1$ parkeerplekken. Maximaal $2,6 + 3,5 + 0,3 = 6,4$ (afgerond 7).

Op eigen terrein zijn nu 3 parkeerplekken. Dit zou betekenen dat in de openbare ruimte 3,4 parkeerplek is gereserveerd voor deze woning en winkel (afgerond 4).

In de nieuwe situatie komen 2 vrijstaande woningen. Hiervoor is de norm minimaal $1,8 + 1,8 + 0,3 + 0,3 = 4,2$. Maximaal is de norm $2,6 + 2,6 + 0,3 + 0,3 = 5,8$.

Als er in de openbare ruimte vanuit de oude situatie nog 3,4 parkeerplek beschikbaar was voor de woning en winkel, dan betekent dat, dat er voor de nieuwe situatie nog 2,4 parkeerplekken gerealiseerd moeten worden (afgerond 3 parkeerplekken).

In het nieuwe plan wordt per woning voorzien in 2 parkeerplekken en een garage. Daarnaast is er op het achter terrein tussen de twee woningen nog ruimte om 2 parkeerplekken te maken. In totaal zijn dit 8 parkeerplekken.

Met 8 parkeerplekken voldoet dit project ruimschoots aan de parkeernorm van nog 3 te realiseren parkeerplekken. Als het project uitgaat van de parkeernorm voor 2 vrijstaande woningen moeten er 6 parkeerplekken worden gerealiseerd. Ook aan deze norm (dus zonder gebruik te maken van de overmaat in de openbare ruimte) voldoet dit project aan de parkeernorm. Mogelijk worden om die reden de 2 parkeerplekken op het tussenterrein achterwege gelaten. Daarmee zijn er voldoende parkeerplekken voor deze ontwikkeling.

De aanleg van de extra woningen met haar parkeerbehoefte creëert extra verkeersbewegingen. De doorlopende straat Dorpsstraat is een dertig-km-per-uur weg.

De verwachting is dat elke parkeerplaats 7 verkeersbewegingen per dag creëert. Met 6 plekken is de verwachting 42 verkeersbewegingen verspreid over de dag. Er waren reeds 7 parkeerplekken in de oude situatie. Daarmee kan gesteld worden dat het aantal verkeersbewegingen netto niet veranderd ten opzichte van de oude situatie. De Dorpsstraat kan deze aantallen aan.

Concluderend

Er kan gesteld worden dat er geen grotere parkeerbelasting op het nabije omliggend openbaar gebied zal plaatsvinden door deze ontwikkeling. Parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Nederland moet vanaf 2011 voldoen aan de Europese normen voor fijnstof (PM10) en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide (NO2). In 2008 is daarom het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. De NSL-partijen werken gebiedsgericht samen aan een scala van landelijke en lokale beheersmaatregelen, zowel fysieke maatregelen als bestuurlijke afspraken.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO2 als PM10 niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m3 (3% van 40 µg/m3) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Afweging

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

In dit plan worden in totaal netto twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt een NIBM-project.

Conclusie

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

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

3.2.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Dorpsstraat. Dit is een 30km weg en heeft daarmee geen wettelijke zone. Daarnaast wordt een van de twee woningen op het achtererf gerealiseerd en derhalve afgeschermd door andere bebouwing.

3.2.5 Geurhinder

De aspecten geur en bedrijfsgeluid vormen geen belemmering voor realisatie van het plan. Er bevinden zich geen geur producerende bedrijven in de directe nabijheid van het plan.

3.2.6 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 ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

- Groepsrisico (GR):

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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

3.2.7 Bodem

Conclusie

In de periode juni-augustus 2023 is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Dorpsstraat 111 te Bunschoten-Spakenburg. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond. 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 hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek houdt stand ter plaatse van de 3 meter lange spoelzone. In het monster (SP1) is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt niet de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). In de spoelzone van circa 17 meter lang is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond. Geconcludeerd wordt dat PCB niet verhoogd is aangetoond ter plaatse van de beide spoelzones.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in grondonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (KWALIBO) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

3.2.8 Asbest

In opdracht van de heer ████████ te Bunschoten is door PJ Milieu BV in de periode mei - juni 2024 een verkennend en nader asbest in grondonderzoek uitgevoerd.

In deze perioden is het onderzoek in twee fasen uitgevoerd ter plaatse van de Dorpsstraat 111 te Bunschoten-Spakenburg. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is het aantreffen van asbesthoudend materiaal op het maaiveld bij de sloopwerkzaamheden.

Conclusies rapport

Op basis van het verkennend asbest in grondonderzoek blijkt de locatie verdacht ten aanzien van asbest. In gaten 12 en 14 en daarmee het maaiveld ter hoogte van gat 12 wordt de grenswaarde voor nader onderzoek overschreven.

Door middel van het nader asbest in grondonderzoek zijn de definitieve gehalten asbest vastgesteld. Uit het nader onderzoek blijkt dat enkel bij sleuf 107 de interventiewaarde wordt overschreden. De grenswaarde voor 'onaanvaardbare risico's buiten' (10 mg/kg d.s.) wordt hierbij overschreden. Het asbest is hoofdzakelijk aangetoond in de fractie <0,5 mm. Op het maaiveld en in de overige gaten / sleuven is asbest aangetroffen, maar wordt de interventiewaarde niet overschreden. Voor asbestverontreinigingen geldt geen omvangscriterium.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt het vak van sleuf 107 te saneren. Vrijkomende grond met asbest moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker (circa 40 m³).

Dergelijke werkzaamheden mogen enkel door erkende bedrijven BRL SIKB 6001 en BRL SIKB 7001 worden uitgevoerd, na voorafgaande instemming van het bevoegd gezag.

De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader asbest in grondonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (KWALIBO) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

Conclusie Asbest

Bij de uitvoering van het project zullen de aanbevelingen worden overgenomen en het asbest gesaneerd. Na sanering vormt asbest geen verdere belemmering voor het project

3.2.9 Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

Op de locatie worden 2 woningen gerealiseerd, grotendeels op de locatie van een eerdere woning. De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is van de vorige woning. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. In overleg met het waterschap wordt gezien of dit afkoppelen op deze locatie mogelijk is. Het doel is al het regenwater op het terrein te bufferen en te infiltreren.

Het plan zal geen gevolgen hebben voor de waterkwaliteit of water kwantiteit.

Het plangebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied, dus de provincie verbindt hier geen wettelijke verplichting aan.

Het nieuwe BBO komt op circa 257m². Het water wordt geheel op eigen terrein opgevangen, in waterkragen gebufferd en vertraagd afgevoerd. De bestrating wordt in halfverharding uitgevoerd, zodat water ook daar kan infiltreren. Water vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Verharding bebouwing 111: 130 m²

Opvang benodigd

balast	20mm/m ²
dus 130 x 20	2600 liter balast
filtratiekrat	600L/m ² (1mx1mx0,6m)
2600 / 600	= 4,3m² benodigd (minimaal)

Verharding bebouwing 113: 127 m²

Opvang benodigd

balast	20mm/m ²
dus 127 x 20	2.540 liter balast
filtratiekrat	600L/m ² (1mx1mx0,6m)
2540 / 600	= 4,23m² benodigd (minimaal)

3.2.10 Flora en Fauna

Gaia ecologie heeft van dhr. [REDACTED] opdracht gekregen een Quicksan Wet natuurbescherming uit te voeren binnen de ontwikkeling 'Dorpsstraat 111', te Bunschoten ten behoeve van de bouw van twee nieuwe woningen. Dit rapport is op 12-06-2024 opgeleverd.

De Quicksan Wet natuurbescherming heeft als doel in te schatten of er binnen de te onderzoeken locatie beschermde planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op beschermde houtopstanden, gebieden die een beleidsmatige bescherming genieten of gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Conclusie rapportage

Fauna -Algemeen voorkomende Amfibieën

In de provincie Utrecht geldt een provinciale vrijstelling van deze soorten (bruine kikker, gewone pad, groene kikker, meerkikker, bastaardkikker en kleine watersalamander). Hiermee is er vrijstelling op het verbod: "Voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (opzettelijk) te beschadigen, vernielen of wegnemen" Het aanvragen van ontheffing of het uitvoeren van nader onderzoek naar deze soorten is derhalve niet vereist.

Beschermde gebieden:

Met de voorgenomen werkzaamheden worden door de grote afstand geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van een Natura2000 of NNN gebied. Van afname van areaal of versplintering van deze gebieden is eveneens geen sprake. Een toetsing aan het gebiedsbescherming beleid is hierom niet vereist.

Aanbevelingen

- Tijdens het veldbezoek is uitgesloten dat er zich in het plangebied vaste rust- of voortplantingsplaatsen bevinden van beschermde diersoorten. Daarom is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren of ontheffing(en) aan te vragen. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.
- Tijdens het veldbezoek is uitgesloten dat er zich in het plangebied beschermde flora bevinden. Daarom is het niet noodzakelijk ontheffing(en) aan te vragen. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.
- Het plangebied is geschikt als essentieel leefgebied voor bruine kikker, gewone pad, groene kikker, meerkikker, bastaardkikker en kleine watersalamander. In de provincie Utrecht geldt een provinciale vrijstelling van deze soorten. Hiermee is er vrijstelling op het verbod: "Voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (opzettelijk) te beschadigen, vernielen of wegnemen". Hiermee blijft de zorgplicht onverminderd van kracht. Zorg er tijdens de werkzaamheden voor dat eventuele aanwezige individuen veilig het werkterrein kunnen verlaten.
- De uit te voeren werkzaamheden die mogelijk verstoring kunnen geven aan broedende vogels in (te verwijderen) struiken en heesters, dienen buiten de broedperiode van vogels (maart-juli) uitgevoerd te worden. Indien dit plan technisch niet mogelijk is, dient er een inventarisatie plaats te vinden alvorens de werkzaamheden van start gaan.
- Draag er zorg voor dan er bij werkzaamheden de zorgplicht ten alle tijde gehandhaafd wordt. Eenieder is verplicht voldoende zorg te dragen en rekening te houden met alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving. Activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor planten en dieren en hun leefgebied, dienen te worden voorkomen, beperkt of gecompenseerd.

3.2.11 Archeologie & cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente ervoor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend te zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtingskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

De op de gemeente Bunschoten toegespitste Archeologische Beleidsadvieskaart heeft de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) en Archeologische Monumentenkaart (AMK) vervangen. In tegenstelling tot de IKAW en AMK geeft de Archeologische Beleidsadvieskaart tot op perceel niveau aan of er een archeologische bekende waarde of verwachting is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels plaanpassing of het behoud van informatie opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om te voorkomen dat er verstoring van archeologische resten in de bodem voorkomt moet de gemeente erop toezien dat er op kosten van de verstoorder een gedegen wetenschappelijk onderzoek komt en dat de archeologische vondsten worden veiliggesteld.

Aan elk gebied met archeologische waarde of verwachting is beleid gekoppeld, welk voorschrijft wanneer (vanaf welke oppervlakte en diepte) een vergunningsaanvraag op archeologie getoetst moet worden. Zodat bepaald kan worden of voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch (voor)onderzoek nodig is. De Archeologische Beleidsadvieskaart (2015) is geraadpleegd. Op deze kaart ligt het plangebied buiten zones met archeologische verwachtingen. Wel heeft perceel de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 4". Inhoudende dat volgens artikel 23.3 onder b aan de omgevingsvergunning aanvullende eisen kunnen worden gesteld.

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het is verplicht bij bodem verstorende activiteiten alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

3.2.12 Afvalinzameling

Voor het gehele perceel wordt gewerkt met een gezamenlijke afvalinzameling. Dit vindt plaats in de berging van de woningen.

3.2.13 Stikstof

Zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase van het project zijn er bronnen die stikstofoxiden (NO_x) en eventueel ammoniak (NH₃) uitstoten. Deze stoffen slaan uiteindelijk op een andere locatie neer op de grond. Dit is stikstofdepositie. Vooral in natuurgebieden is stikstofdepositie een probleem omdat hierdoor de bodem rijk wordt aan voedingsstoffen waardoor de biodiversiteit afneemt.

Wanneer blijkt dat een project of plan meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden, is er sprake van een in potentie significant effect. Voor een project moet dan een Wnb-vergunning worden aangevraagd. Voor een (bestemmings)plan geldt dat het plan dan niet zondermeer kan worden vastgesteld. Om te kunnen vaststellen of er daadwerkelijk een significant effect is, dient een Aerius berekening te worden opgesteld.

Vanwege de beperkte omvang van het woningbouwproject en de grote afstand tot stikstofgevoelige natuur (ca 16 km tot Natura 2000-gebied Veluwe) zal de depositie waarschijnlijk onder de 0,00 mol/ha/jaar blijven. De Aerius berekening is in gang gezet en zal gedurende de procedure bij de stukken gevoegd. Indien blijkt dat de depositie toch boven de 0,00 mol/ha/jaar komt, dan zal de procedure worden herzien.

4 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, is eerst de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het betreft in dit geval een ontwikkeling met vier wooneenheden. De ladder is daarmee niet van toepassing.

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

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt uitgevoerd op risico van de initiatiefnemer. Mogelijke financiële gevolgen worden privaatrechtelijk vastgelegd via een planschade-overeenkomst, welke door gemeente Bunschoten zal worden opgesteld en zal worden ondertekend door initiatiefnemer.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Alle omgevingspartijen krijgen de mogelijkheid om zienswijzen of bezwaren te uiten via de Wabo procedure. De omliggende panden worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering of woongenot. De omgeving is door middel van een brief op 06-12-2024 geïnformeerd met de plannen van de initiatiefnemer. Op de onderstaande kaart zijn de burens weergegeven die geïnformeerd zijn (zie bijlage, Brief omwonenden Dorpsstraat 111-113_06-12-2024). Van 6-12-2024 tot en met 17-02-2025, zijn de initiatiefnemer en/of het architectenbureau niet benaderd over deze ontwikkeling omtrent de participatie.



8.0 BIJLAGE(N)

23035303J rapport ASBEST IN GRONDONDERZOEK

23035301A rapport VERKENNEND BODEM- EN ASBEST IN GRONDONDERZOEK

QuickScan Dorpsstraat 111, Bunschoten-Spakenburg

AERIUS - Dorpsstraat 111, te Bunschoten

Brief omwonenden Dorpsstraat 111-113_06-12-2024

Bijlage 1, Aanlegfase, Dorpsstraat 111 te Bunschoten

Bijlage 2, Gebruiksfase, Dorpsstraat 111 te Bunschoten