

definitief

versie 2.2



datum	19 december 2014
kenmerk	46181100_04bk_alg_005
project	bunschoten, nieuwbouw appartementen zorg- en wooncentrum de haven
opdrachtgever	de haven zorg- en wooncentrum
beh. door	ir elianne reijers

ruimtelijke onderbouwing



Amaliaaan 27 - 3743 KE Baarn | Postadres • Postbus 636 - 3740 AP Baarn

T 035 - 541 63 42 | F 035 - 541 35 82 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl

Rabobank NL05 RABO 0119 1576 75 | KvK 31027763 | BTW NL 0067.64.770.B01

projectgegevens

Opdrachtgever	: De Haven Zorg- en wooncentrum Op De Ree 161 3752 GM Bunschoten		
Contactpersoon	: Paul Sneep		
Architect	: bureau bos Amaliaaan 27 Postbus 636 T 035 - 541 63 42		
		3743 KE Baarn 3740 AP Baarn F 035 - 541 35 82	
Contactpersoon	: Raban Haaijk		
Adviseur	: bureau bos Amaliaaan 27 Postbus 636 T 035 - 541 63 42		
		3743 KE Baarn 3740 AP Baarn F 035 - 541 35 82	
Contactpersoon	: Elianne Reijers		
Projectomschrijving/ locatie	: Bunschoten, nieuwbouw appartementen Zorg- en Wooncentrum De Haven		
Fase	: Voorontwerp		
Status	: ☐ Voorlopig ☒ Definitief		
Opgemaakt d.d.	: 10 juni 2014		
Gewijzigd d.d.	: 19 december 2014		

inhoudsopgave

1		
Inleiding		8
1.1	Aanleiding en doel van de ruimtelijke onderbouwing	8
1.2	Vigerende planologische regelingen	9
1.2.1	Bestemmingsplan Wonen-West	9
2	Huidige situatie plangebied	11
2.1	Beschrijving omgeving	11
3	Planbeschrijving	15
3.1	Inpassing bouwvolumes	15
3.2	Verschijningsvorm	17
4	Beleidskader	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	21
4.2.2	Waterhuishoudingsplan	22
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.3.1	Toekomstvisie Bunschoten	23
4.3.2	Woonvisie 2011 - 2016	23
4.3.3	Volkshuisvesting en woningbehoefte	24
4.3.4	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	26
4.3.5	Welstandsnota gemeente Bunschoten	26
4.3.6	Parkeerbeleid	29
5	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	29
5.1	Cultuurhistorie	30
5.2	Bodemkwaliteit	32
5.3	Externe veiligheid	32
5.4	Flora en fauna	33
5.5	Geluidkwaliteit	35
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.7	Geur	36
5.8	Milieuhinder bedrijvigheid	36
5.9	Sociale veiligheid	36
5.10	Watertoets	37
5.11	Verkeer en parkeren	37
5.12	Duurzaam bouwen	39
5.13	Afvoer afval	39
5.14	Kabels en leidingen	39
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7	Conclusie	41

Bijlage 1

Plankaarten bestaand en nieuw

Bijlage 2

Principe welstandadviezen

Bijlage 3

Parkeerberekening

Bijlage 4

Geluidscontouren gemeente

Bijlage 5

Verslag overleg Waterschap Vallei en Veluwe

Bijlage 6

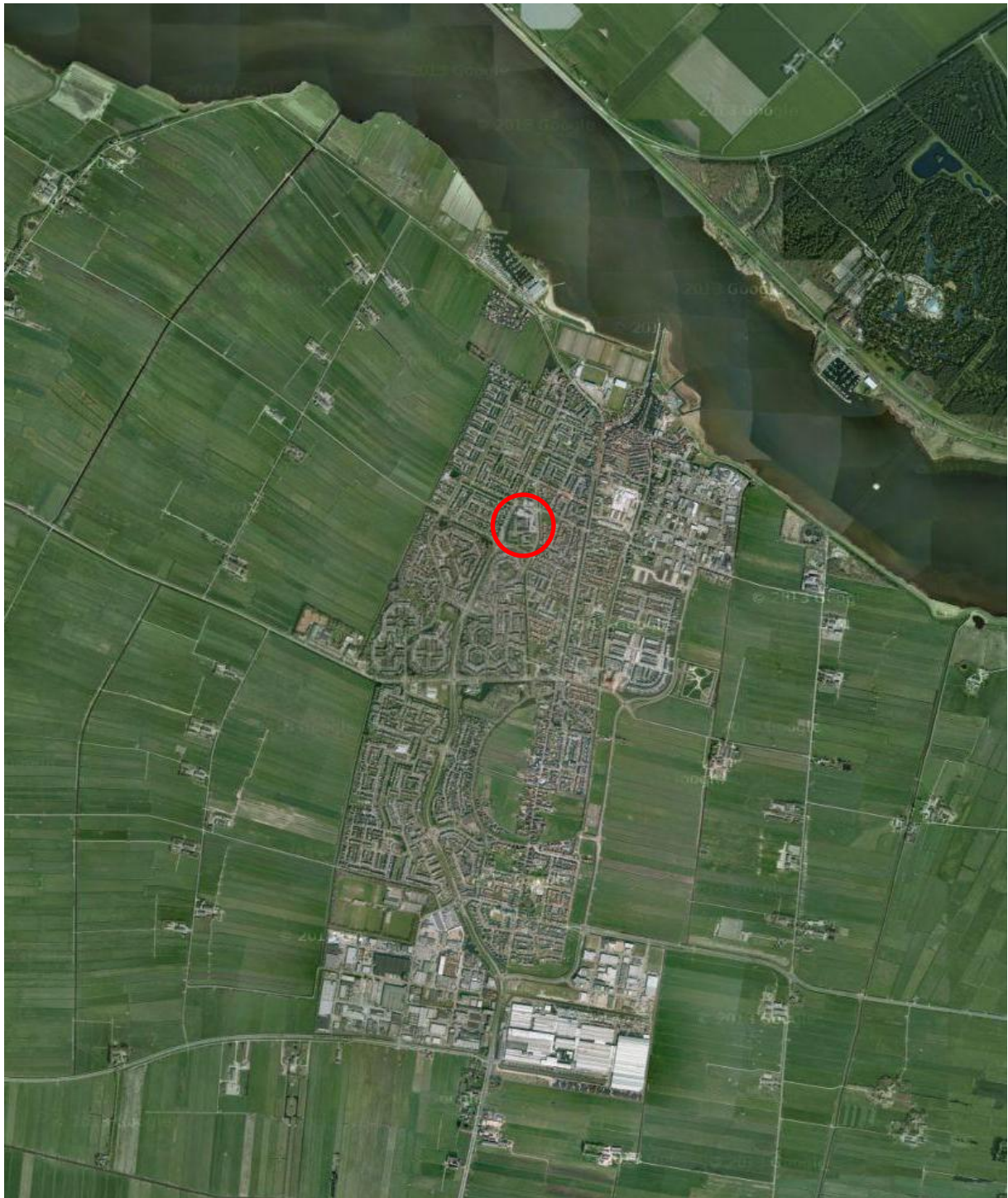
Overzichtskaart Klikmelding

Bijlage 7

Bezonningsstudie

Bijlage 8

Bodemonderzoek (separaat toegevoegd)



Figuur 1 positie plangebied in Bunschoten

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de planvorming voor het zorg- en wooncentrum de Haven te Bunschoten.

Men is van zins de huidige 80 aanleunwoningen uit 1959 te slopen met uitzondering van het pand uit 1995, waarin 18 aanleunwoningen opgenomen zijn. De vrijgekomen ruimte wordt vervolgens bebouwd met 8 gebouwen voor wonen en zorg: totaal 108 levensloopbestendige appartementen geschikt voor zorg (96 tweekamer appartementen plus 12 driekamer appartementen) en 8 kleinschalige woongroepen voor elk 8 dementerenden.

Deze planontwikkeling is 25 februari 2014 gepresenteerd aan het college van B&W. Zij hebben daarin hun medewerking uitgesproken. Verder heeft divers ambtelijk overleg plaatsgevonden en is het plan een aantal keren voorgelegd aan de welstandscommissie. Dit heeft geresulteerd in een positief preadvies.

Deze planontwikkeling voldoet niet geheel aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Het plan wijkt niet af wat betreft bestemming en toegestaan bebouw oppervlakte. Het plan wijkt wel af wat betreft bebouwingsvlak en bouwhoogte. Overigens wijkt ook het bestaande hoofdgebouw af van de gestelde bouwhoogten.

Artikel 2.1 eerste lid sub c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 2.10 lid 2 Wabo bepaalt dat, als een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, deze aanvraag tevens moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo (projectbesluit).

De omgevingsvergunning mag slechts worden geweigerd als de vergunning verlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

In artikel 2.12 Wabo staan drie mogelijkheden om af te mogen wijken van het bestemmingsplan:

- _ de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6 lid 12.c. Wro);
- _ in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- _ als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Onderhavig plan valt onder de laatst genoemde categorie. Het gaat hierbij om het voormalige projectbesluit (artikel 3.10 Wro), of artikel 19.1 WRO.

Uit artikel 3.10 Wabo blijkt dat in een dergelijk geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform artikel 3.4 Awb moet worden gevolgd. De Wabo stelt als eis dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavig document betreft die onderbouwing.

Met deze ruimtelijke onderbouwing kan door de raad op de juist, formele gronden een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven, die voor het goedkeuren van de omgevingsvergunning noodzakelijk is.



Figuur 2 terreintekening met positie te slopen hoofdgebouwen (oranje) t.o.v. contouren nieuwe hoofdgebouwen (blauw) en te handhaven hoofdgebouwen (paars)

1.2 Vigerende planologische regelingen

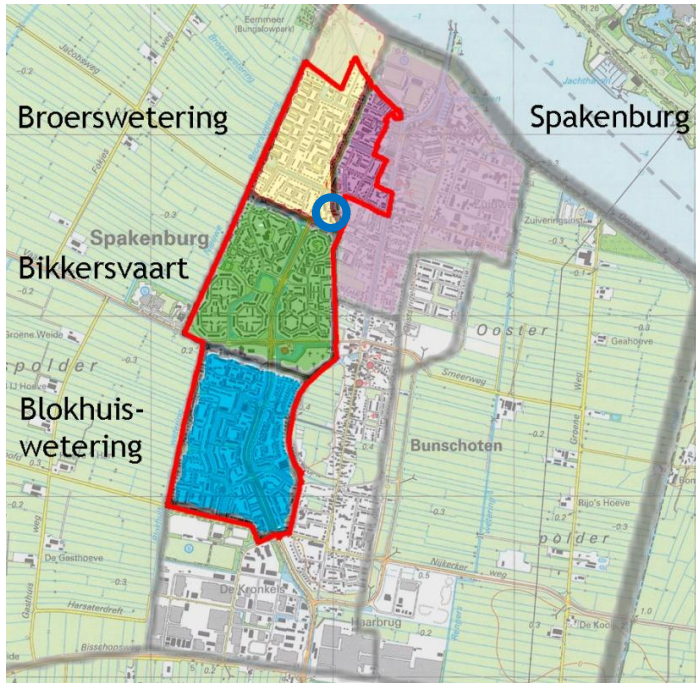
1.2.1 Bestemmingsplan Wonen-West

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Wonen West, vastgesteld 25 april 2013.

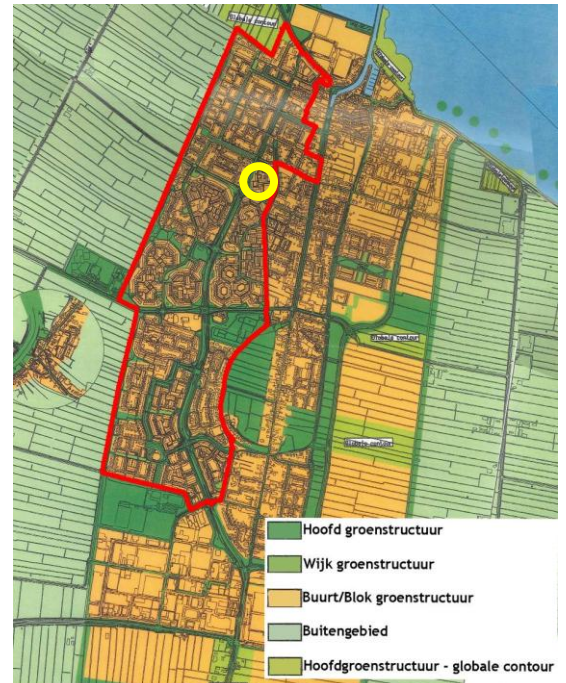
Hiernaast een fragment van de bestemmingplankaart (fig. 6) en een tweetal fragmentkaarten (fig. 4 en fig. 5) waarin de contour van het bestemmingsplan te zien in relatie tot de wijken en de groenstructuur van Bunschoten.

De regels die specifiek voor de onderhavige locatie gelden zijn bij de specifieke locatiekaart (fig. 6) opgenomen.

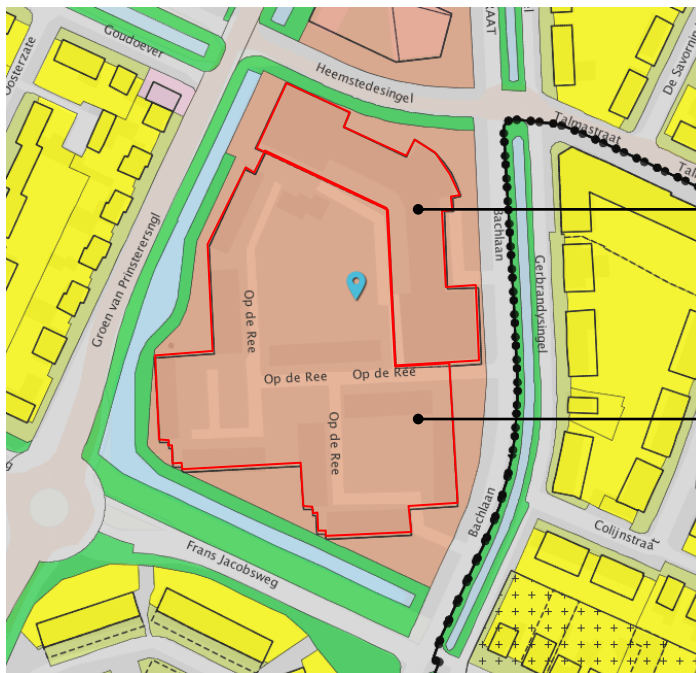
De bestemming is maatschappelijke doeleinden. De bouw- en goothoogte en het bebouwingspercentage verschilt voor de twee bebouwingsvlakken.



Figuur 4 plangebied en contour bestemmingsplan Wonen West, waarin de wijken Broerswetering, Bikkersvaart en Blokhuiswetering



Figuur 5 plangebied en contour bestemmingsplan Wonen West in groenstructuurkaart van Bunschoten



Figuur 6 specificatie bestemmingsplan voor de onderhavige locatie

- Bestemming maatschappelijk
- Bouwhoogte 10 tot 12 meter
- Bebouwingspercentage max. 100%
- Bestemming maatschappelijk
- Bouwhoogte 7 tot 9 meter
- Bebouwingspercentage max. 40%

Voorliggende plan past binnen de bestemming maatschappelijk. Tevens past het binnen het voorgeschreven maximaal toegestane bebouwingspercentage. Dit is zichtbaar in bijlage 1, waarin de plankaarten van de bestaande en nieuwe toestand opgenomen zijn met bebouwingspercentage, bouwhoogte en plaats ten opzichte van het voorgeschreven bouwvlak.

De bebouwing wordt niet gerealiseerd binnen het voorgeschreven bouwvlak en wijkt hier dus af van het geldende bestemmingsplan. Reden van deze afwijking is dat het voorgeschreven bouwvlak de contouren en daarmee ook de afwijkende oriëntatie van de bestaande aanleunflats volgt. De nieuwe bebouwing heeft een niet afwijkende oriëntatie evenwijdig met de omliggende wegen.

De bebouwing heeft een grotere dan maximaal toegestane bouwhoogte. De nieuwe gebouwen dienen ter vervanging van de te slopen gebouwen en om te voldoen aan de vraag aan levensloopbestendige woningen voor senioren. De te slopen gebouwen zijn laag en lang en sluiten in zekere zin het plangebied af van de openbare ruimte. Het ontwerp voor de nieuwe bebouwing is slanker en hoger, waardoor meer visuele en functionele verbindingen kunnen ontstaan tussen het plangebied en de omgeving.

2 Huidige situatie plangebied

2.1 Beschrijving omgeving

Het plangebied is plaatselijk bekend als Gerbrandysingel, Bunschoten en Op de ree 1 t/m 51, 69-159, 163-177, 2-36, Bunschoten en gelegen in de woonwijk Broerswetering. Kadastraal bekend onder:

Gemeente Bunschoten, sectie F, nr. 2987

Gemeente Bunschoten, sectie F, nr. 2801, 2986, 3430, 3431, 3432, 3433

Gemeente Bunschoten, sectie F, nr. 3434

Gemeente Bunschoten, sectie F, nr. 1292

Op het terrein is het huidige woon- en zorgcentrum gelegen. Dit bestaat uit een groot verzorging- en verpleeghuis aan de noordzijde, van 5 lagen. In de kom van water aan de zuidzijde van het terrein liggen verder 98 aanleun- en 8 inleunwoningen, in 8 woonblokken van 2 tot 3 lagen hoog, met een kap. Het hele terrein is autotoegankelijk, inclusief het terrein direct achter het verzorging- en verpleeghuis, waar een tuin voor de bewoners is gemaakt.

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Heemstedesingel, waaraan een kerkgebouw is gesitueerd.

Ten zuiden hiervan liggen momenteel de aanleunwoningen, die worden ontsloten vanaf de Gerbrandysingel via Op de Ree.

De oostzijde wordt gevormd door het klassieke singelprofiel van de Gerbrandysingel. Ten westen is de Groen van Prinsterersingel. Aan deze twee zijden liggen woningen in 2 lagen met een kap.

Tot slot is ten zuiden een rotonde en de Frans Jacobsweg. Dit ruime en groene straatprofiel grenst aan de tuinen van woningen aan de Vivaldiweg.

De woonbebouwing rondom het plangebied dateert grotendeels uit de jaren zeventig.

Het groen aan de Heemstedesingel, aan de Gerbrandysingel en aan de Frans Jacobsweg wordt als onderdeel van de groene hoofdstructuur gezien. De bomen direct aan deze wegen op openbaar terrein zijn aangewezen als waardevolle bomenstructuur.



Figuur 8 vogelvlucht plangebied



Figuur 9 Groen van Pinksterensingel



Figuur10 groen Heemstedesingel



Figuur 11 Heemstedesingel, gevel kerkgebouw



Figuur 12 Groen van Pinksterensingel – aanzet rotonde



Figuur 13 Frans Jacobsweg vanaf de locatie



Figuur 14 kruising Gerbrandysingel en Heemstedesingel



Figuur 15 entree verzorging- en verpleeghuis vanaf straatzijde



Figuur 16 entree vanaf binnenterein verzorging- en verpleeghuis



Figuur 17 huidig binnengebied t.p.v. ingang Op de Ree, links het woongebouw uit 1995.



Figuur 18 huidig binnengebied; links en rechts woongebouwen uit 1960 en in het midden het woongebouw uit 1995.



Figuur 19 huidig binnengebied, woongebouw uit 1960.



Figuur 20 huidig binnengebied; tuin voor de bewoners met links het woongebouw uit 1995, rechts een woongebouw uit 1960

3 Planbeschrijving

3.1 Inpassing bouwvolumes

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de locatie op basis van het programma van eisen (Functioneel en Zorginhoudelijk Programma van Eisen Zorg- en Wooncentrum De Haven, d.d. 6 augustus 2014), de uitgangspunten vanuit de gemeente, het waterschap, stedenbouwkundige randvoorwaarden en scenario's voor de sloop en fasering hiervan.

Dit onderzoek is in overleg met de opdrachtgever, gemeente en welstand uitgevoerd.

Het programma van eisen formuleert de volgende randvoorwaarden:

- 3 gebouwen van 4 bouwlagen plus een kap en 5 gebouwen van 3 bouwlagen plus een kap (lage zolderverdieping onder een flauw hellend dak)
- 2 gebouwen met een bouwkundige plint te koppelen aan het verzorgingstehuis
- 6 gebouwen met appartementen, twee aan twee te koppelen.
- Alle bouwvolumes bieden de flexibiliteit tot het omvormen naar meer of minder zorg gerelateerd gebruik.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden betreffen het handhaven van de watergangen in het gebied en de hoofdstructuur van het groen. Een koppeling op bestaande langzaam verkeerroutes is wenselijk.

Verkeerstechnisch is aangegeven dat men niet aan de zuidzijde (Frans Jacobsweg) een toegang tot het terrein wil realiseren. Tevens is geadviseerd om zo min mogelijk waterovergangen voor de auto te realiseren, bij voorkeur 1. Daarom is gekozen voor (globale) handhaving van de huidige in- en uitritten van het terrein. Een nieuwe overgang in de vorm van een fietsbrug zijn wel mogelijk. Vanuit de welstandscommissie is aangegeven dat in karakteristiek, plaatsing, dakrichting en bouwhoogte op de omgeving gereageerd moet worden. Een te monotone karakteristiek is niet wenselijk. Dit traject heeft geresulteerd in een volumeopzet zoals in onderstaande figuur is aangegeven (zie ook bijlage 1 voor de exacte bouwhoogten van bestaand en nieuw op de plankaart).



Figuur 21 studiemacquette plangebied



Figuur 22 zichtlijnen naar en van binnengebied



Figuur 23 stedelijke ruimten op het plangebied



Figuur 24 samenhang stedelijke structuur

Het bestaande verzorgingshuis, 5 lagen hoog, vormt een massieve wand op het plangebied. De nieuwbouw er achter sluit wel aan op deze stedelijke bouwmassa, maar wordt veel luchtiger op de locatie gesitueerd: los en met zichtlijnen tussen openbare straat en het terrein van De Haven.

De nieuwe bouwvolumes tonen zich naar hun omgeving als zelfstandige volumes. Dit wordt versterkt doordat ze niet allemaal in de rooilijn staan en de kappen wisselen in richting. De hoogte wordt zo op diverse manieren afleesbaar.

Met deze verspringing wordt eveneens gereageerd op de omgeving: markering van de hoeken en de entree, ruimte voor het maken van plekken op een ander schaalniveau.

De entrees van de woongebouwen liggen aan de 'binnenkant' van het terrein. De verharding ten behoeve van het parkeren is maximaal op het binnenterrein geconcentreerd. De variatie in de positionering van de gebouwen heeft tot gevolg dat er verschillende stedenbouwkundige ruimten ontstaan: een entreegebied, een tuin, een straatje of pleintje.

De gebouwen worden op maaiveld gekoppeld met een laag volume, ten behoeve van bergingen e.d.

Er ontstaat daarmee ruimte om woningen op maaiveld te realiseren waarmee de sociale veiligheid beter is te garanderen.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat de woonkwaliteit van omwonenden niet wordt belast. De bouwhoogte is aan de meeste zijden 1 laag hoger dan de gesloopte bebouwing, dit wordt gecompenseerd doordat de bebouwing geen wand meer vormt maar los staat. De brede straatprofielen zorgen ervoor dat er nagenoeg geen vermindering van zoninval in de woningen (en tuinen) plaatsvindt. Hiervoor is een bezonningsstudie opgenomen in bijlage 7.

Door het parkeren en de entrees op het binnengebied te situeren en de bestaande in- en uitritten globaal te handhaven is hier eveneens weinig verandering in verkeersdrukke op te merken.

De vervangende nieuwbouw brengt als positieve punten mee dat het grote massale blok van het verzorging- en verpleeghuis beter verankert raakt in de omgeving. Het wordt meer open en daarmee een onderdeel van de wijk in plaats van een gesloten terrein.

3.2 Verschijningsvorm

Het bestaande verzorgingshuis van is in 3 lagen in vol rood metselwerk uitgevoerd, voorzien van een zinken kap in 2 lagen. De nieuwbouw is geen voortzetting van deze materialisatie, alleen de verlaagde goothoogte is een echo van deze architectuur. De nieuwe bouwvolumes hebben een vierkante basis en roepen een veel kleinere schaalbeleving op.

Ze worden uitgevoerd in metselwerk, voorzien van aluminium kozijnen en een kap voorzien van dakpannen. De kap markeert het volume. In de kopgevel is de kap iets doorgezets, waarmee een beschut gevoel ontstaat. Hieronder zijn de balkons opgenomen. De balkons maken de woningen leesbaar naar de omgeving. In de langsgevel krijgen de bouwvolumes een intieme, menselijke schaal door de lage goothoogte.

Het skelet van kolommen in de kop van de woongebouwen ondersteunt de balkons en geven de woonblokken een wat luchtigere uitstraling. Er ontstaat meer verschil tussen de zij- en kopgevels.

De nieuwe woongebouwen sluiten in kleur en materiaal aan op de omliggende woningbouw. De materialen volgen drie stappen in materialisatie: lichtbruin, middenbruin, donkerbruin. De steenkleur en de pankleur zijn daarin op elkaar afgestemd.



Figuur 25 terreintekening (schaalloos)



Figuur 26 overview plangebied vanuit het westen



Figuur 27 gevelaanzicht zuidzijde



Figuur 28 gevelaanzicht westzijde



Figuur 29 gevelaanzicht oostzijde



Figuur 30 gevelaanzicht vanuit binnengebied naar het zuiden



Figuur 31 gevelaanzicht vanuit binnengebied naar het westen



Figuur 32 overview vanuit het oosten



Figuur 33 diverse impressies van het ontwerp

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Deze nota gaat in op vraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Het motto van de Nota is: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het beleid. Tevens is een doel het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale waarden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Het Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft het ruimtelijk beleid van de provincie voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Aangegeven wordt welke doelstellingen van provinciaal belang wordt geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering zal worden gegeven aan dit beleid. Deels geeft men uitvoering aan ons beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De ambitie is de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor ons ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Vanuit waar men staat leiden deze pijlers tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

Men wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Er is een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit wil men behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en

bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil men onder andere opvangen door hier rood voor groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Het onderhavig plangebied valt in de provinciale structuurvisie onder het binnenstedelijk gebied, zoals aangegeven op plankaarten van de PSV, waarop met zogenaamde rode contouren de grenzen zijn gedefinieerd.

In het ruimtelijk beleid is de hoofddeuze in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Men streeft ernaar dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Het onderhavig plan zal ruimtelijke kwaliteit en diversiteit aan de omgeving toevoegen. De bebouwing sluit qua vormgeving aan bij de kenmerken van het gebied, gebruikmakend van de bestaande infrastructuur haar capaciteit, waardoor geconcludeerd kan worden dat met dit plan aangesloten wordt bij het provinciale beleid omtrent nieuwe bouw mogelijkheden.

4.2.2 Waterhuishoudingsplan

Het Waterplan 2010-2015 is het regionale waterplan volgens de Waterwet en de provinciale structuurvisie.

Het plan stelt het kader voor de waterbeheerplannen van de Waterschappen. Het Waterplan 2010-2015 heeft als ondertitel: richting robuust. Duurzame en robuuste watersystemen zijn nodig voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. Op basis van een toekomstverkenning onderscheiden de provincie 3 hoofdthema's:

- Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen
- Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor natuur
- Gebruik en Beleving: met aandacht voor mooier water, veilig vaar- en zwemwater.

Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW). Hierin staan de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het belangrijkste uitgangspunt is "duurzaam waterbeheer", conform het landelijk beleid, vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21e Eeuw.

Duurzaam waterbeheer houdt in dat eventuele knelpunten niet worden afgewenteld in tijd, plaats of milieucompartiment. Daarnaast wordt gestreefd naar een natuurlijker beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening. In het streekplan is daarom als één van de hoofdlijnen vastgelegd dat water een ordenend principe is. Sinds november 2003 is

voor alle ruimtelijke plannen een watertoetsprocedure wettelijk verplicht. Deze verplichting zorgt ervoor dat er in een vroeg stadium van planontwikkeling al voldoende aandacht is voor de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor het watersysteem. Wanneer dit relevant is, past de provincie zelf de watertoets toe. Bij de selectie van maatregelen om wateroverlast te bestrijden wordt de voorkeursvolgorde: "vasthouden-bergen-afvoeren" aangehouden.

In paragraaf 5.10 wordt ingegaan op het aspect water.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Bunschoten

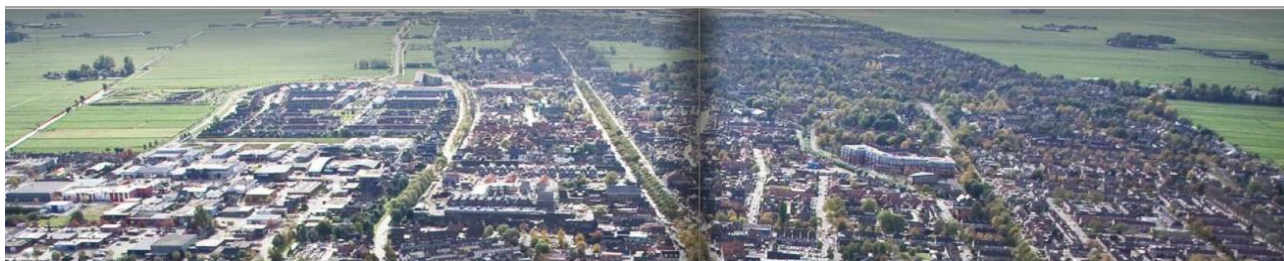
In de Toekomstvisie Bunschoten 2015 wordt het plangebied zoals omschreven in het bestemmingsplan Wonen West, gekenmerkt als gebied waar herstructurering kan plaatsvinden. Specifiek voor de westflank, waaronder het plangebied valt, wordt aangegeven dat hier nog enige ruimte is voor bijzondere woonvormen, zoals ouderenhuisvesting, recreatief wonen en combinaties van wonen en werken. De grens van de bebouwing aan de westflank van de kern Bunschoten dient geschikt gemaakt te worden voor recreatief gebruik. Hierbij valt te denken aan het verbreden van de bestaande watergangen en de aanleg van doorlopende wandel- en fietspaden.

Inmiddels heeft de gemeente, samen met de bewoners, een toekomstvisie neergelegd voor de periode tot 2025.

Deze toekomstvisie Bunschoten 2025 is op 11 juli 2013 unaniem vastgesteld door de gemeenteraad van Bunschoten.

In deze toekomstvisie ligt het accent op het formuleren van doelstellingen en het zoeken van samenwerking met bewoners om tot een goede samenleving te komen.

De planontwikkeling voor De Haven sluit aan bij de uitgesproken intenties om alle bewoners in de maatschappij te betrekken, van verzorging naar participatie en de ambitie om een duurzame woonomgeving te creëren die levensloop bestendig is.



Figuur 32 fragment luchtfoto waarin het bouwvolume van het verzorgingshuis te zien is.

4.3.2 Woonvisie 2011 - 2016

In de gemeentelijke Woonvisie 2011-2016 'Duurzaam vitaal' (door de raad vastgesteld op 27 januari 2011) wordt de ambitie uitgesproken om te bouwen voor de eigen, lokale woningbehoefte. Ook het behouden van een aantrekkelijk woonmilieu met goede voorzieningen (winkels, verenigingsleven) en het extra ondersteunen van doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, zijn speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid.

Een steeds groter deel van de huishoudens zal gaan bestaan uit 55- en 75-plussers. In de afgelopen jaren zijn veel jonge huishoudens uit de gemeente vertrokken. Het is echter belangrijk om juist jonge huishoudens en gezinnen te behouden voor de gemeente. Gezinnen en jonge huishoudens maken namelijk veel gebruik van winkels, scholen, horeca en verenigingen en vormen daarmee een belangrijk deel van de ruggengraat voor het voorzieningenniveau en de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente. De gemeente heeft daarom extra aandacht voor deze doelgroepen. Zo blijkt uit de Woonvisie dat er steeds meer behoefte bestaat aan kleinere woningen, voor zowel senioren als voor starters, alleenstaanden en/of kleine gezinnen. In Blokhuiswetering is hiermee al rekening gehouden. Op die manier zorgt de gemeente ervoor dat Bunschoten een vitale gemeente blijft.

Naast het streven naar een vitale gemeente bestaat duurzaam woonbeleid ook uit het creëren van een milieuvriendelijk woonklimaat. Ook hierbij gaat het zowel om woning als woonomgeving. Kernonderwerpen hierbij zijn duurzame energievoorzieningen en de energiebesparing in zowel woning als woonomgeving. Deze combinatie van vitaliteit en duurzaamheid vormt de leidraad en hoofddoelstelling van deze woonvisie.

Het onderhavig plan valt onder zorg en heeft daarmee geen invloed op de wooncontingenten.

De planontwikkeling past binnen de visie van de gemeente om duurzame en levensbestendige woningen te bouwen en sluit aan bij de typologie zoals omschreven voor de wijk Blokhuiswetering.

4.3.3 Volkshuisvesting en woningbehoefte

De afdeling Volkshuisvesting van de Gemeente Bunschoten schrijft het volgende over voorliggende plannen voor De Haven:

Speerpunten Woonvisie 2011-2016

Vanuit deze hoofddoelstellingen spitst het beleid voor de periode 2011-2016 zich toe op een vijftal speerpunten. De eerste is:

Gerichte inzet op doelgroepen

Uiteraard vinden wij dat iedereen in beginsel in onze gemeente moet kunnen wonen. In het beleid spitsen we ons echter toe op die groepen die in de knel zitten of die een bijzondere betekenis hebben voor de (doorstroming op de) woningmarkt en de vitaliteit van onze gemeente. Op grond daarvan richten we ons in het bijzonder onder meer op mensen met een beperking, waarvoor bijzondere woonvoorzieningen noodzakelijk zijn en op senioren in het algemeen, die via doorstroming gewilde gezinswoningen kunnen vrijmaken en daarmee kunnen bijdragen aan het weer op gang brengen van de gestagneerde woningmarkt.

Behoefte aan seniorenwoningen (levensloopbestendige huurappartementen)

Volgens scenario 2 (economische crisis) uit de Woonvisie zijn tot 2016 50 levensloopbestendige appartementen nodig voor senioren in de sociale huur, 35 woningen tot € 556,-- en 15 tot €700,--. Daarnaast is er een behoefte aan 15 goedkope tot middeldure koopappartementen. Geen ervan is nog gerealiseerd.

Behoeftte aan woonzorgvarianten

De vergrijzing gaat zich de komende jaren steeds sterker manifesteren in onze gemeente. De oplossingen voor het woningvraagstuk van senioren zullen voor een groot deel ingevuld moeten worden met behulp van aanpassingen in de bestaande voorraad. Zo worden mensen die te maken krijgen met fysieke beperkingen via de Wmo gestimuleerd om in hun eigen woning aanpassingen aan te brengen (bijvoorbeeld een traplift, steunbeugels), zodat men zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving kan blijven wonen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat een relatief groot deel van de koopwoningen potentieel aanpasbaar is.

Maar natuurlijk leent niet elke bestaande woning zich tot aanpassing voor mensen met een fysieke beperking. Nieuwbouw in dit segment blijft dus noodzakelijk. Voor sommige vormen van zorgbehoefte is een levensloopbestendige woning echter niet voldoende. Zij hebben ook behoefte aan een woonomgeving die is ingericht op hun zorgvraag, bijvoorbeeld een 24-uurs steunpunt in de nabije omgeving van de woning, waardoor zorg op afroep de hele dag mogelijk is. Daarom zijn ook andere woonzorgvarianten noodzakelijk, zoals verzorgd wonen en beschermd wonen. Voor een nadere uitleg over deze begrippen, zie bijlage 1 van de Woonvisie.

Op basis van leeftijdsspecifieke kengetallen van kenniscentrum Aedes/Actiz is er een inschatting gemaakt van de verwachte behoefte aan vier verschillende woonzorgvarianten. Daaruit blijkt dat er met name op het vlak van het beschermd wonen in de gemeente nog een substantiële opgave ligt die in de komende 10 jaar ingevuld zal moeten worden, zowel klein- als grootschalig. Naast deze specifieke woon-zorgvarianten is er uiteraard een groeiende behoefte aan niet direct-zorg gerelateerde nultredenwoningen. Om de toekomstwaarde daarvan zoveel mogelijk te garanderen is het natuurlijk wel nodig om deze zoveel mogelijk in de buurt van voorzieningen en het liefst in een woonservicezone te situeren.

De ladder van duurzame verstedelijking

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat gemeenten bestemmingsplannen vaststellen voor een "goede ruimtelijke ordening". Wat een goede ruimtelijke ordening is, staat niet letterlijk omschreven in de wet of in het Besluit ruimtelijke ordening. Wel hebben de inhoudelijke en de procedurele vereisten allemaal te maken met een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening moet in een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond. Voor een project waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) geldt dit eveneens.

In dit kader dient in deze ruimtelijke onderbouwing die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking zoals bepaald in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder kent drie stappen en deze stappen zijn als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?

Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf 4.3.3 Volkshuisvesting en woningbehoefte.

2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied waarbij sprake is van herstructurering.

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Zoals hierboven beschreven, betreft de ontwikkeling een herstructureringsplan binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor trede 3 niet aan de orde is. Hiermee wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd kan worden dat de plannen van De Haven volledig passen binnen de visie van de afdeling volkshuisvesting.

Zorg- en Wooncentrum De Haven is wel van mening dat puntentelling op grond van het Woningwaarderingssysteem hogere kale huren legitimeert. Financiële modellen leiden vooralsnog naar kale huren van ca. € 604,- voor de tweekamer appartementen en van ca. € 742,- voor de driekamer appartementen. Op grond van het Woningwaarderingssysteem zouden nog hogere huren gevraagd mogen worden, zekere wanneer we erkennen dat Bunschoten in een schaarstegebied valt.

4.3.4 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

De gemeenteraad van Bunschoten heeft in januari 2013 het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2013-2017 vastgesteld, waarin het verkeersbeleid voor de komende jaren is vastgelegd. Het beleidskader is gebaseerd op vijf thema's: hoofdwegennet, langzaam verkeer, openbaar vervoer, verkeersveiligheid en parkeren. Per thema zijn randvoorwaarden, doelstellingen en te onderzoeken problemen en wensen geformuleerd.

Het te realiseren plan heeft geen directe invloed op het gemeentelijk verkeersbeleid en omgekeerd heeft dit beleid geen directe invloed op het te realiseren plan.

Het plangebied wordt ontsloten op de gebiedsontsluitingsweg Gerbrandysingel, met uitzondering van het tehuisgedeelte van het zorg- en wooncentrum, dat wordt ontsloten vanaf de Heemstedesingel.

4.3.5 Welstandsnota gemeente Bunschoten

De welstandsnota Bunschoten 2012 geeft onder andere waardebepalingen per wijk. 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 detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Voor de Broerswetering wordt aangegeven dat de waarde van dit gebied bestaat uit de rust die uitgaat van de eenvoudige en heldere structuur. De ruime opzet, met veel water en groen in de wijk, draagt bij aan de kwaliteit van dit gebied. Op architectonisch niveau zijn er geen bijzondere kwaliteiten.

De Bikkersvaart en Blokhuiswetering hebben de typerende eigenschappen van een buurt uit de jaren zeventig. Een gevarieerde structuur, veel verkeersluwe gebieden en een onderverdeling in buurtjes met een eigen karakter. Op architectonisch gebied zijn er geen bijzondere kwaliteiten.

Het plangebied is reeds bij de eerste planontwikkelingen voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft aangegeven zich op hoofdlijnen te kunnen vinden in het plan en daarmee een positief preadvies afgegeven (cf. verslag opgenomen in bijlage 2).

Hieronder is een uittreksel van de welstandsnota d.d. 26 april 2012 opgenomen (par. 8.5).

De noordwestelijke wijk Broerswetering

Gebiedsbeschrijving

De woningen in deze wijk, aan de noordwest kant van Bunschoten-Spakenburg, zijn gerealiseerd in de jaren zestig toen er een grote vraag naar woningen was. Er is in zeer korte tijd veel gebouwd en de woningen lijken sterk op elkaar. In deze wijk staat veel sociale woningbouw.



Figuur 7 ligging in wijk Broerswetering; ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

De woonwijk met een traditionele blokverkeveling grenst aan de oostkant aan de achterzijde van de bebouwing aan de Molenstraat-Spuistraat, de oorspronkelijke lintbebouwing van Spakenburg.

Kenmerkend voor deze periode zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. Door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen ontstaat rust in het bebouwingsbeeld. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar de zijstraten. De opzet van deze wijken is ruim en er is veel ruimte voor groen. De hoeveelheid gebruiksgroen is echter gering.

Een vrij groot aantal woningen aan de westkant van de wijk is gesitueerd aan zes identieke, pleinachtige ruimten.

In de wijk zijn veel waterpartijen en groenvoorzieningen aangebracht.

De aanwezige voorzieningen bestaan uit verzorgingstehuis 'De Haven', twee kerken en twee basisscholen.

Plaatsing

De woningen staan in een vast patroon in de wijken. De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken van twee lagen en een lage kap evenwijdig aan de straat. De bebouwing staat in één rooilijn per bouwblok op bepaalde afstand van de straat.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit rijenwoningen en een aantal twee-onder-één-kapwoningen. De bebouwing in dit gebied vertoont weinig afwisseling.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. In dit gebied is veel lichtbruine baksteen gebruikt in combinatie met dakpannen in een bruine of antracietkleur.

Steeds meer woningen zijn voorzien van uitbreidingen en toevoegingen om de woonruimte te vergroten. Het gaat daarbij vooral om uitbreidingen aan achtergevels en kopgevels, en het toevoegen van dakkapellen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De waarde van dit gebied bestaat uit de rust die uitgaat van de eenvoudige en heldere structuur. De ruime opzet, met veel water en groen in de wijk, draagt bij aan de kwaliteit van dit gebied. Op architectonisch niveau zijn er geen bijzondere kwaliteiten.

Deze buurt is "af", wat inhoudt dat nagenoeg alle geplande bebouwing is gerealiseerd. Het gebied maakt deel uit van bestemmingsplan Wonen-West. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in 2002. Gezien de leeftijd van de bebouwing moet er rekening worden gehouden met vernieuwing van de wijk in de toekomst.

illustraties: Opvallende hoekerker aan de Koenraadstraat; Kenmerkende rijenwoningen aan de Wieringer Vlaak; Bijzondere uitbouw aan voorzijde; Beeldbepalende blokken aan de Oude Bocht (niet overgenomen in dit uittreksel)

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detailering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd;*
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw;*
- bestaande rooilijn respecteren.*

Massa en vorm bebouwing

- de bebouwing heeft een enkelvoudige hoofdvorm;*
- de maatvoering en verhoudingen zijn afgestemd op de belendingen en/of het bouwblok;*
- de situering van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen is ondergeschikt aan de hoofdvorm;*
- bij rijtjeswoningen is de individuele woning een onderdeel van het gehele blok.*

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- *kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op belendingen en/of bouwblok. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw;*
- *eenvoudige, ingetogen detaillering;*
- *materialisering, kleurgebruik en detaillering afgestemd op blokniveau;*
- *gevelaccenten zijn een onderdeel van het geheel;*
- *kleur van gevels en dakpannen afstemmen op blokniveau.*

4.3.6 Parkeerbeleid

De Nieuwe Beleidsregel voor het parkeren in de Gemeente Bunschoten is sinds 1 februari 2014 in werking. Zorg En Wooncentrum De Haven ligt (net) buiten het centrum. Doelgroep voor de woningen (oud en nieuw) zijn bewoners met een zorgindicatie en daarmee verminderde mobiliteit en/of cognitieve vaardigheden. De beleidsregel noemt hier een norm van 0,5 tot 0,7 voor een verpleeg- en verzorgingstehuis en een norm van 0,9 tot 1,3 voor een aanleunwoning/serviceflat. De gemeente wil in eerste instantie de maximale norm toepassen, tenzij de aanvrager goede argumenten heeft om hiervan af te wijken.

Vanuit de Nieuwe Beleidsregel parkeren en conform de oorspronkelijke aanvraag bouwvergunning uit 2004 worden de nieuwe woningen opgevoerd als:

- Aanleunwoning/serviceflat met een norm van 1,3 voor de 12 driekamer appartementen
- Verzorgingstehuis met een parkeernorm van 0,7 voor de 96 tweekamer appartementen
- Verpleegtehuis met een parkeernorm van 0,5 voor de kleinschalige woonzorggroepen (64 bewoners).

Redenen om voor de kleinschalige woonzorggroepen niet de maximale norm toe te passen zijn:

- De beleidsregel stelt verpleging en verzorging gelijk wat betreft parkeerbehoefte. Dit is ons inziens niet correct: verpleging heeft een lagere parkeerbehoefte dan verzorging.
- Het betreft hier bewoners met de zwaarste zorgvraag: ernstig verminderde mobiliteit en/of cognitieve vaardigheden.

Voor de te handhaven bestaande gebouwen wordt de berekening ten tijde van de aanvraag bouwvergunning van het hoofdgebouw uit 2004 als basis genomen, zie ook bijlage 3. Met herhaalde metingen heeft Zorg En Wooncentrum De Haven aangetoond dat de bestaande parkeervoorzieningen structureel 21% leeg staan tijdens piekmomenten wat betreft parkeerdruk. Deze leegstand is meegenomen in de berekening.

5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de diverse planologische en milieuruimtelijke invalshoeken aan de orde gesteld.

De gemeente Bunschoten heeft haar milieubeleid vastgelegd in de Nota Milieubeleid 2011-2014. Aanleiding voor het opstellen van deze Nota is het verstrijken van de planperiode van de Nota Milieubeleid gemeente Bunschoten, Leven in een omgeving met kwaliteit (2006-2009) en het bijbehorende programma en de vele nieuwe beleidsontwikkelingen op milieugebied.

5.1 Cultuurhistorie

De gemeente Amersfoort dient hier een advies afgegeven in opdracht van de gemeente Bunschoten. Er is een eerste adviesverzoek aangevraagd. Het eerste advies hield het volgende in.

Het plangebied maakt geen deel uit van en ligt niet in de directe nabijheid van rijks- en/of gemeentelijke monumenten of dorpsgezichten.

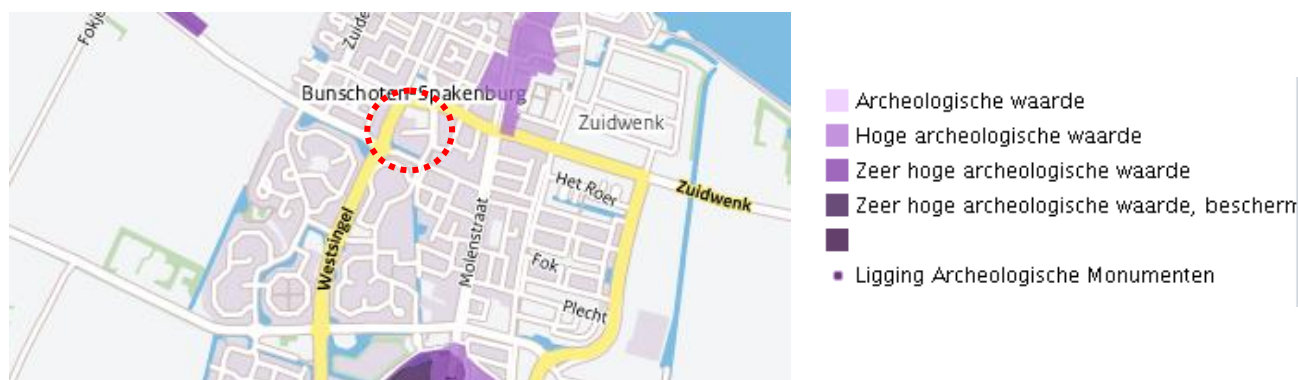
Het plangebied is ongeveer 25.000m² groot. Het gebied ligt in een zone met lage archeologische verwachting op de archeologische beleidskaart. Voor deze zone geldt een ondergrens van 10.000m². Aangezien de omvang van het plangebied deze grens overschrijdt, wordt er naar de omvang van de verwachte diepgaande (bouw en sloop) verstoringen gekeken. De aanleg van wegen, paden en parkeerplekken rekenen in deze zone (gelet op de bodemopbouw daar; diepte van het zand) niet tot een risicovolle verstoring.

In totaal wordt er ongeveer 3500m² gesloopt, in totaal wordt er ongeveer 4200m² gebouwd.

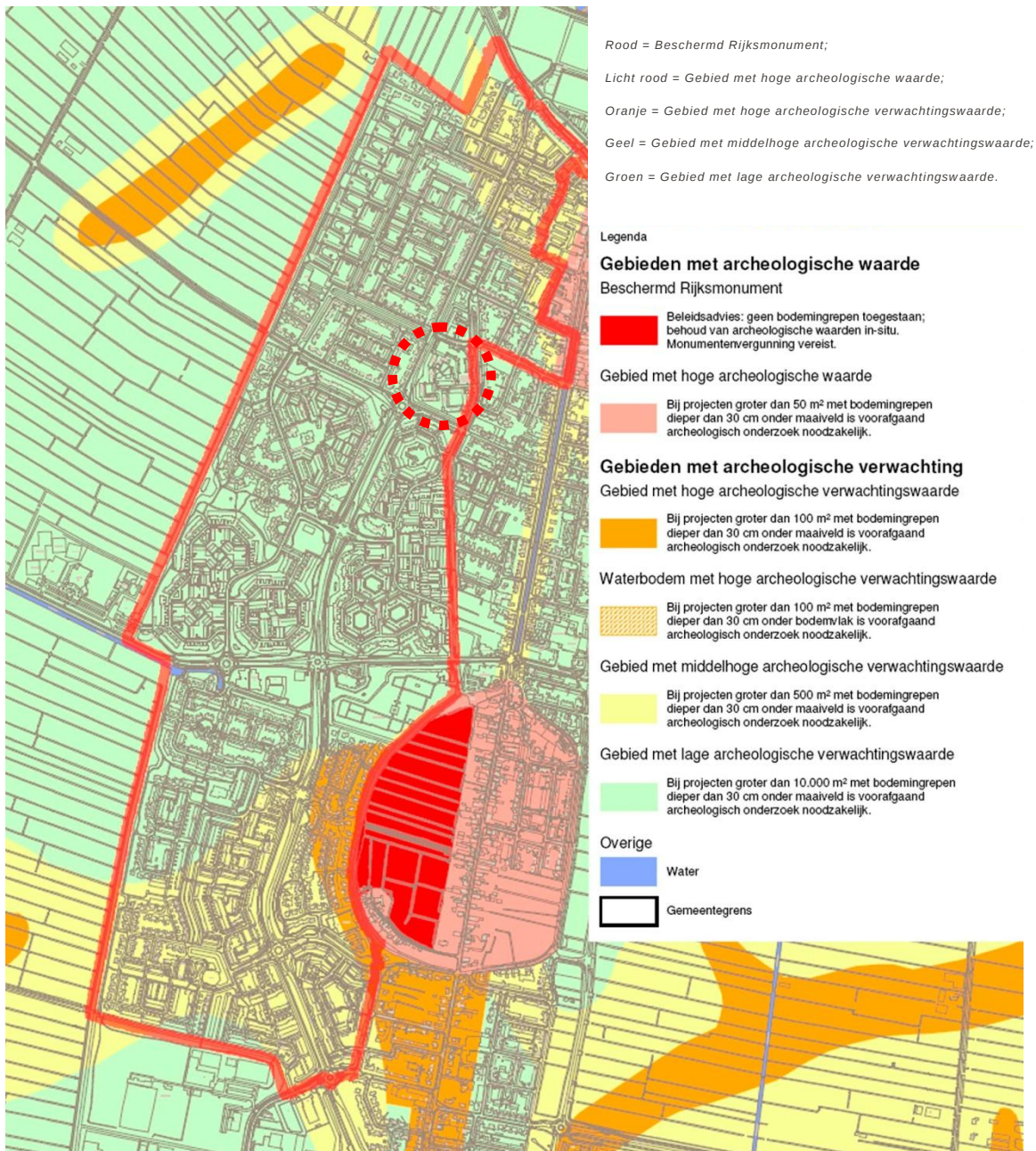
Een deel van deze werkzaamheden overlappen elkaar; hierdoor zal er circa 5000-6000m² nieuwe bodemverstoring plaatsvinden voor het huidige plan. Dit ligt een stuk lager dan de ondergrens van 10.000m² die wordt gehanteerd.

Men schat in dat archeologisch onderzoek ten behoeve van het huidige plan daarom niet noodzakelijk is.

Het advies is te zijner tijd in de vergunning op te nemen dat de start van de werkzaamheden gemeld wordt bij de gemeente, zodat de uitvoering af en toe bezocht kan worden en indien nodig herijking van de beleidskaart kan plaatsvinden.



Figuur 35 overzicht archeologische monumenten



Figuur 36 uitsnede uit de Archeologische beleidsadvieskaart Bunschoten met de bestemmingsplancontour Wonen West (rood) en de positie van de onderhavige planontwikkeling (geel).

5.2 Bodemkwaliteit

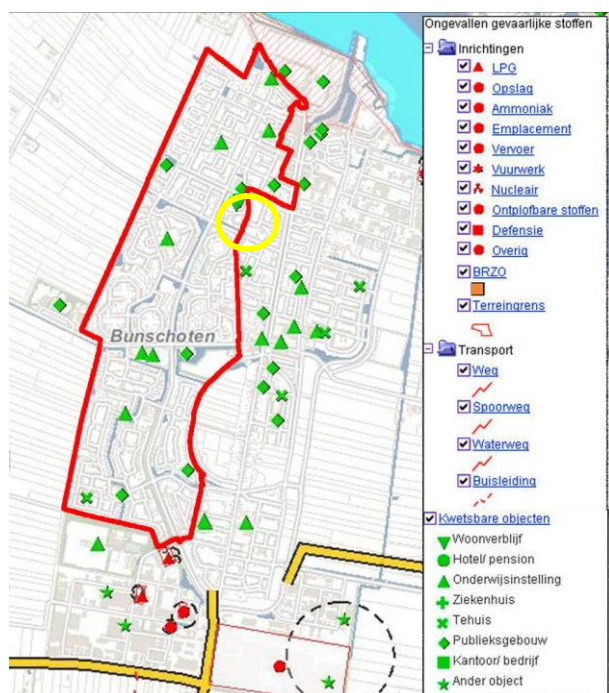
Er moet een bodem onderzoek worden uitgevoerd. Hiervoor zijn een tweetal offertes opgevraagd en zullen bij opdracht uitgevoerd worden. In afwachting van dit onderzoek kan nog geen conclusie geformuleerd worden met betrekking tot de uitvoerbaarheid van voorliggend plan in relatie tot de milieuhygiëne.

Dit bodem onderzoek wordt opgenomen in bijlage 8.

5.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor personen buiten bedrijven.

Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen.



Figuur 37 Uitsnede risicokaart met aanduiding contour bestemmingsplan Wonen West (rood) en locatie plangebied (geel) (Bron provincie Utrecht)

De overheid heeft tot taak de risico's voor de leefomgeving ten gevolge van die activiteiten zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen c.q. te beperken. De huidige regelgeving gaat bij de risicobenadering uit van een zogenaamd plaatsgebonden risico (PR) en een zogenaamd groepsrisico. Bij de toetsing van een ruimtelijk vraagstuk moet aan bepaalde uitgangspunten m.b.t. genoemde risico's worden voldaan.

Om een indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of nabij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Hier uit blijkt dat er zich in de directe omgeving van de planlocatie geen inrichtingen en andere

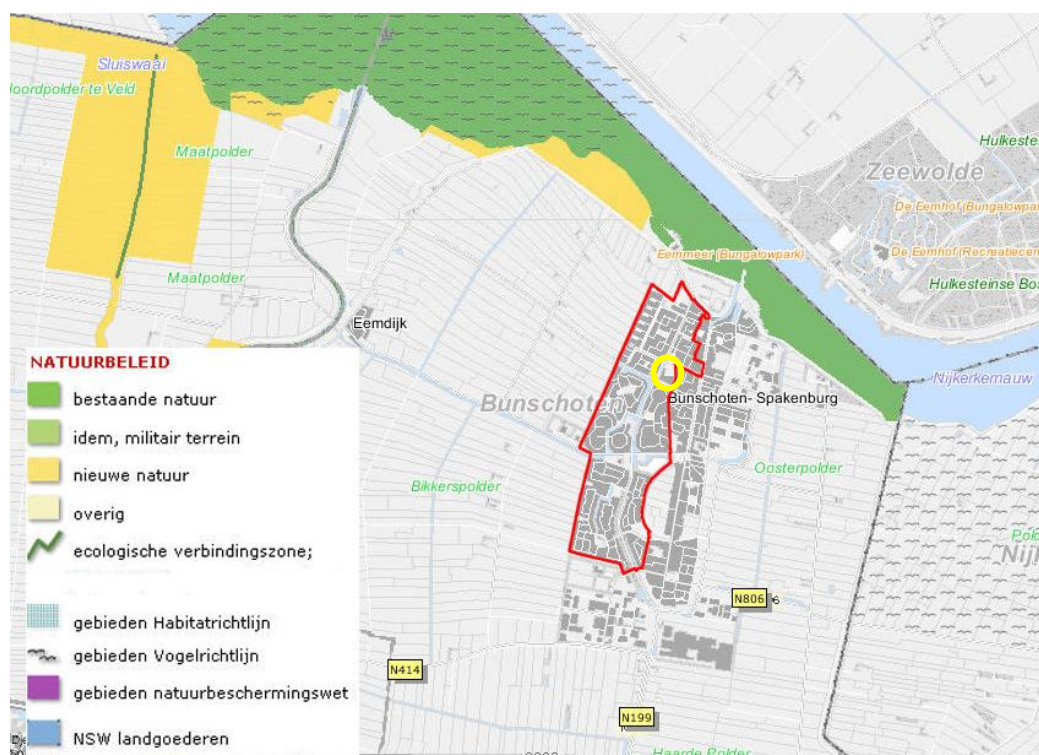
risicobronnen bevinden waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is.

Daarnaast bevinden zich geen wegen in de omgeving van het plangebied die in het kader van het aspect transport gevaarlijke stoffen over de weg, opgenomen zijn in de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (d.d. maart 2003) of in het project Anker (Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, ministerie van Verkeer en Waterstaat, nov. 2005). In het kader van de externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van onderhavige locatie.

5.4 Flora en fauna

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-, Vogel- of habitatrichtlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen.



Figuur 38 ligging plangebied bestemmingsplancontour Wonen West(rood) en plangebied (geel) ten opzichte van natuurgebieden.

Het plangebied is niet in, een Natura 2000-, Vogel- of Habitatrichtlijn gebied gelegen of daarvoor aangewezen dan wel aangemeld. Het plangebied ligt op ruim twee kilometer afstand van Natura 2000-gebied/vogelrichtlijngebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' (in 2009 vastgesteld). Gezien de grootte van het te realiseren bouwplan, de afstand tot dit gebied en de ligging in de stedelijke omgeving en de al aanwezige bebouwing heeft voorliggende bouwplan derhalve geen invloed op de natuurwaarden van voornoemd beschermd gebied. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet. De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"-principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Er is een inventarisatie opgenomen van de bestaande bomen en welke in de toekomst gehandhaafd blijven. Nu aanwezig zijn er 65 bomen. Voor de planontwikkelingen is het noodzakelijk 37 bomen te kappen. In de plannen is opgenomen 16 nieuwe bomen aan te planten.

De planlocatie heeft in de huidige situatie geen noemenswaardige natuurelementen. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen. Nader onderzoek wordt in deze dan ook niet noodzakelijk geacht.



Figuur 39 inventarisatie bomen

5.5 Geluidkwaliteit

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt aangegeven dat, in geval van wegverkeerslawaaï, de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing de 48 dB niet mag overschrijden.

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wgh: geluidszone. Iedere weg heeft een geluidszone. Voor 50 km/uur-wegen binnen de bebouwde kom gelden geluidszones van 200 m.

Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone (kunnen) worden gerealiseerd, dient er een geluidsonderzoek plaats te vinden. Er zal dan moeten worden bepaald waar de 48 dB-contour ligt. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is te houden, kan de gemeente voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een nieuwbouwwoning in het bebouwde gebied is deze hogere grenswaarde, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, maximaal 63 dB. Langs wegen met een 30 km/uur-regime geldt geen geluidszone.

Door de wijk lopen enkele doorgaande wegen (Westsingel, Groen van Prinsterersingel en Bikkersweg) met een snelheidsregime van 50 km/uur. Voor deze wegen geldt, zolang ze gelegen zijn binnen de bebouwde kom, een geluidszone van 200 m en daarbuiten is de zone 250 m. Alle ontwikkelingen die binnen deze zones plaatsvinden en betrekking hebben op geluidsgevoelige bestemmingen, bijvoorbeeld woningen, dienen te worden onderzocht. De overige wegen in het plangebied zijn alle 30km/uur-wegen en hebben geen geluidszone en hoeven in het kader van de Wgh niet te worden onderzocht. De geluidsbelasting vanwege deze wegen speelt echter wel een rol bij een eventuele omgevingsvergunningaanvraag.

Er is in dit perspectief onderzoek gaande naar de geluidsbelasting van het verkeer op het plangebied. Er zal afhankelijk van de metingen vastgesteld worden welke bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden om aan de gestelde eisen te voldoen. De meetgegevens zoals reeds bekend zijn, zijn opgenomen in bijlage 4.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is tot het vaststellen van hogere grenswaarden. Een deel van de nieuwbouw heeft een geluidsbelasting op de gevel hoger dan 48 dB. De gemeente zal dan ook voor de voorliggende plannen een Hogere Grenswaarde Procedure doorlopen.

5.6 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing worden vastgesteld indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 (van de Wet Milieubeheer, hfdst. 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen) opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in eerder genoemde bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of

d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekende mate" als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;

infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);

kantoorlocaties: 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium "niet in betekende mate" kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe regionale programma's zijn vastgesteld en dat is sedert 1 augustus 2009 het geval. Daarom kan nu van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 of NO₂, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" verslechtert zolang de toename van het aantal woningen niet boven de 1.500 uitkomt.

Het onderhavige plan betreft slechts 14 extra woningen en daarom kan geconcludeerd worden dat met dit plan de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

5.7 Geur

In de omgeving is geen bedrijvigheid met een geurbelasting aanwezig en de planontwikkeling voegt daar ook geen bedrijvigheid aan toe. Er is dan ook geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling voor het plangebied op grond van geurcontouren te belemmeren.

5.8 Milieuhinder bedrijvigheid

In de omgeving is geen bedrijvigheid aanwezig en de planontwikkeling voegt daar ook geen bedrijvigheid aan toe. Er is dan ook geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling voor het plangebied te belemmeren.

5.9 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid kan niet worden afgedwongen. Er dient echter wel voor gezorgd te worden dat door de gewenste aanpassingen deze niet worden verhinderd.

De bebouwingsstructuur van het plangebied waarborgt overzichtelijke situaties en toezicht. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van het plan is rekening gehouden met de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen®. Het betreft vooral stedenbouwkundige eisen zoals woningdifferentiatie, bouwhoogte en schaal, verkaveling, ontsluiting, zicht en oriëntatie. De oriëntatie van de woningen is zoveel mogelijk op de straat gericht en er is veel zicht van en naar de openbare ruimte, door de aanwezigheid van ramen van woningen aan alle zijden van de gebouwen, op de begane grond.

De openbare ruimte is overzichtelijk en goed ingedeeld en er is voldoende verlichting aanwezig. De bouw- en woningtechnische eisen uit het keurmerk zijn in het kader van het woningontwerp en de toetsing van de omgevingsvergunningaanvraag meegenomen.

5.10 Watertoets

Voorliggend initiatief is voorgelegd aan het Waterschap Vallei & Veluwe op 17 juni 2014, waarbij afspraken zijn gemaakt zoals vastgelegd in het verslag zoals opgenomen bijlage 5:

- Het betreft primaire watergangen die in beheer zijn bij het waterschap, de oevers zijn eigendom van de gemeente.
- Het vuile afvalwater en het regenwater inzamelingsysteem moet gescheiden worden aangelegd.
- Het regenwater van daken en de verharding op het terrein mag bij voorkeur worden geloosd op het open water
- Indien de toename van verharding 1500m² overschrijdt dient compensatie plaats te vinden in de vorm van een bergende voorziening. Dit is niet het geval.
- Er dient een keur plaats te vinden waarin de watergangen worden getoetst, waarin de bestaande situatie en de nieuwe situatie naast elkaar worden gelegd.
- De vorm van de water mag worden aangepast, mits het oppervlakte en de minimale breedte gehandhaafd worden.
- Het waterschap zal als onderdeel van de omgevingsvergunning goedkeuring moeten verlenen voor gebouwen die dichter dan 5 meter bij de watergang staan.

In bijlage 1 is eveneens een vergelijking opgenomen van de situatie voor en na planrealisatie. De omvang van de hoeveelheid open water neemt toe met 135m² en de hoeveelheid verharding blijft vrijwel gelijk. Opgemerkt kan worden dat het bestaande gebouw in de huidige planvormig blijft lozen op het riool. De nieuwbouw zal wel hemelwater lozen op het open water. Een deel van het dakvlak (657m²) wordt uitgevoerd als een sedumdak en draagt daarmee bij aan de waterbergingscapaciteit.

Geconcludeerd kan worden dat aan de waterbalans in het gebied wordt voldaan.

5.11 Verkeer en parkeren

In goed overleg met de gemeente is op basis van de Nieuw Beleidsregel, de berekening uit 2004 en tellingen de onderstaande berekening van de parkeerbehoefte opgesteld. Deze berekening is gebaseerd op de voorliggende aantallen woningen: 8 kleinschalige woonzorggroepen van 8 bewoners elk, 96 tweekamer appartementen en 12 driekamer appartementen.

Uitgangspunten:

- Nieuwe Beleidsregel Gemeente Bunschoten sinds 1 februari 2014 in werking
- De Haven ligt (net) buiten het centrum
- Bewoners met een zorgindicatie en verminderde mobiliteit en/of cognitieve vaardigheden
- Norm bestaand is gebaseerd op parkeervergelijk omgevingsvergunning 2004
- Leegstand is gebaseerd op langdurige en herhaalde meting van De Haven tijdens piekmomenten

<i>Functie</i>	<i>Aantal</i>		<i>Norm Min</i>	<i>Norm Max</i>	<i>Aantal p.p. Min</i>	<i>Aantal p.p. Max</i>
Aanleunwoning/serviceflat nieuw = 3k-appartementen	12	st.	0,90	1,30	10,8	15,6
Verzorgingstehuis nieuwe eenheden = 2k-appartementen	96	st.	0,50	0,70	48,0	67,2
Verpleegtehuis nieuwe eenheden = bewoners in woongroepen	64	st.	0,50	0,70	32,0	44,8
Totaal nieuw						114,8
Zorgwoningen bestaand/ aanleun	18	st.		0,40		7,2
Zorgwoningen 1e fase / verzorging bestaand	95	st.		0,25		23,8
Verpleegeenheden bestaand	47	st.		0,75		35,3
Seniorenappartementen bestaand	16	st.		1,00		16,0
Dienstencentrum bestaand	665	m2		2,20		14,6
Dagverblijf/ dagverzorging	128	m2		0,25		0,3
Parkeren personeel/ arbeidsplaatsen	46	st.		0,35		16,1
Totaal bestaand						113,3
Leegstand						21%
Totaal bestaand min leegstand						89,5
						<i>Aantal p.p. Max</i>
Totaal bestaand min leegstand plus nieuw						204

In bijlage 3 is tevens een onderbouwing van de structurele leegstand van de bestaande parkeerplaatsen te vinden en de berekening ten tijde van de aanvraag bouwvergunning van het hoofdgebouw uit 2004.

Ook is een berekening opgenomen van een aanneembaar toekomstscenario: de zorggolf is over enkele decennia voorbij en de kleinschalige woonzorggroepen worden omgevormd tot tweekamer appartementen. Hieruit blijkt dat indien dit toekomstscenario waarheid wordt dat dan de parkeerbehoefte niet noembaar stijgt of daalt.

In het plan zijn daarom 204 plaatsen opgenomen, waarbij 5% gerealiseerd wordt als parkeerplaats voor minder validen, nabij de verschillende entrees. (e.e.a. cf. handboek toegankelijkheid).

De realisatie van de parkeerplaatsen vindt plaats in het plangebied en heeft daarmee een zeer geringe invloed op de omliggende bebouwing. Bij de inrichting van het terrein is nadrukkelijk gekeken naar de ontsluiting, de aan te leggen parkeerplaatsen en de onbelemmerde ontsluiting.

5.12 Duurzaam bouwen

In het plan is duurzaamheid op het gebied van milieu, energie en exploitatie allereerst terug te vinden in de organisatie van de gebouwen en hun plattegronden: de factor zorg kan later toegevoegd worden of juist weggehaald. In het plangebied word alleen gesloopt wat echt niet meer aan de huidige eisen voldoet.

De nieuwe, compacte bouwvolumes zijn 45 graden gedraaid ten opzichte van het noorden. Alle gevels krijgen zo ochtend- en/of avondzon.

Het plan voldoet aan de EP-norm voor woningbouw van het bouwbesluit. Het zorggedeelte is daarmee voorzien van een lagere EPC dan noodzakelijk. Aanvullend hierop worden duurzame materialen toegepast die geen onderhoud vergen en een aantal duurzame maatregelen zoals sedumdak en mogelijk duurzame installaties in de vorm van PV-panelen.

5.13 Afvoer afval

De gemeenteraad heeft donderdag 10 juli 2014 het nieuwe afvalbeleidsplan vastgesteld. Het gaat hierbij om het 'Regionaal Afvalbeleidsplan 2014-2018' en het lokale Uitvoeringsplan 'Meer Grondstoffen, Minder Restafval'. Dit beleidsplan wordt stapsgewijs doorgevoerd in de gemeente. Men moet nog vaststellen of de aanpak zoals voor gesteld wordt in het plangebied past binnen dit beleid en het beheersplan van de initiatiefnemer.

In het plangebied worden aan de westzijde ondergrondse stations opgenomen voor papier, plastic, glas en overig vuil, aan de oostzijde een station voor overig vuil. De vuilopslag van het verpleeg- en verzorgingshuis krijgt een eigen plek en wordt ook in een ander circuit opgehaald.

5.14 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Ten aanzien van de geplande graafwerkzaamheden is een klic-melding aangevraagd op 6-12-2014.

Deze is te vinden in bijlage 6. Hieruit komt naar voren dat een aantal kabels en leidingen verlegd moet worden.

In overleg met diverse NUTS-bedrijven is geconstateerd dat er aan de westzijde een trafo-klantstation en een gasstation gesitueerd moet worden. Het trafostation aan de oostzijde blijft gehandhaafd.

Deze aanpassingen zijn in de planontwikkeling meegenomen in de bebouwing en vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet nodig indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling ten behoeve waarvan deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Voor de gemeente zijn daar verder geen kosten aan verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Die kosten worden door middel van leges gedekt.

Eventuele planschadekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt voor de aanvraag omgevingsvergunning een kostenverhaalovereenkomst met initiatiefnemer gesloten waardoor het kostenverhaal in het kader van de grondexploitatiewet verzekerd is.

Samenvattend kan gesteld worden dat het plan financieel haalbaar is en voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen zal hebben. Een verdere uiteenzetting van de financiële aspecten van deze ontwikkeling kan daarom in dit kader achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de afweging omtrent medewerking aan onderhavig plan is voldoende rekening gehouden met de belangen van derden, zoals eerder beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing.

Conform de procedure voor de omgevingsvergunning worden voor dit plan de gebruikelijke mogelijkheden voor inspraak en beroep toegepast. Eventuele inspraakreacties worden in de besluitvorming meegenomen, waardoor er voldoende rekening wordt gehouden met belanghebbenden.

Op grond van de planontwikkelingen is te verwachten dat er weinig argumenten zijn op grond waarvan een planschadevergoeding te rechtvaardigen is.

7 Conclusie

Geconstateerd is dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan met betrekking tot de bouwvlakken en de bouwhoogten. Wat betreft de bestemming en het maximaal te bebouwen oppervlak wordt echter wel voldaan.

Het voorgestelde plan gaat uit van het realiseren gebouwen voor wonen en zorg (108 woningen en 8 woonzorggroepen) waar momenteel 80 aanleunwoningen zijn gesitueerd. Het initiatief voorziet in een aanwezige woonbehoefte en wordt geïnitieerd vanuit de ontwikkelingen in het aanbieden van zorg van de opdrachtgever, zoals het scheiden van wonen en zorg. Deze ontwikkelingen passen qua aard en omvang in deze woonwijk.

Beleidstechnisch past de planvorming in de woonkarakteristiek die wordt toegekend aan het gebied, het streven een duurzame woonomgeving te creëren en bij het streven de participatie van zorgbehoevende bewoners in Bunschoten te vergroten. Zodoende is er vanuit het beleid ook geen belemmering ten aanzien van voorliggend projectplan.

Met betrekking tot de planologische en milieutechnische uitvoerbaarheidsaspecten zijn ook geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling.

Tevens is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid getoetst. De planvorming wordt door een particuliere partij geïnitieerd, eventuele planschade zal dan ook niet voor rekening van de gemeente komen.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit plan geen bezwaren zijn vanuit de ruimtelijke omgeving, het beleid en de diverse uitvoerbaarheidsaspecten.

De gemeente is zodoende voornemens om medewerking te verlenen aan de realisatie van de (zorg)appartementen aan Op de Ree/Groen van Prinsterersingel.

De onderzochte uitvoerbaarheidsaspecten zoals genoemd in hoofdstuk 5 en 6 leveren geen belemmeringen op voor de uitvoering van voorliggend plan.

Bijlage 1

Plankaarten bestaand en nieuw



BESTAANDE TOESTAND renvooi

bestaande terreininrichting

bebouwing : 7309m²

groen / tuin : 7782m²

open water : 2191m²

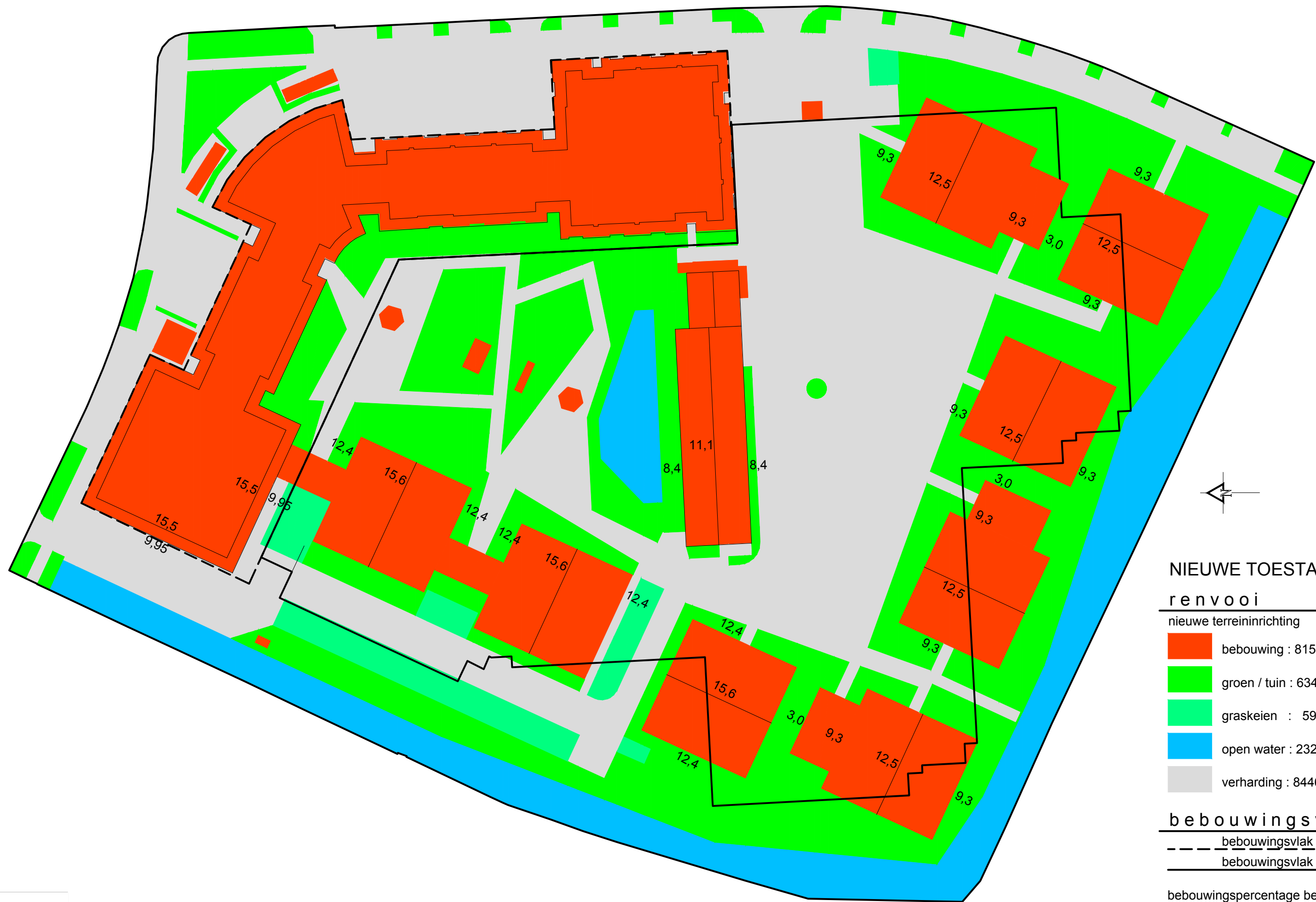
verharding : 8588m²

bebouwingsvlak

--- bebouwingsvlak De Haven

— bebouwingsvlak Op de Ree

bebouwingspercentage bebouwingsvlak Op de Ree
 - oppervlak bebouwingsvlak: 11.765m²
 - bebouwingspercentage bestaande bebouwing:
 $3.903\text{m}^2 / 11.765\text{m}^2 = 33,2\%$



NIEUWE TOESTAND

renvooi

nieuwe terreininrichting

- bebouwing : 8158m²
- groen / tuin : 6349m²
- graskeien : 592m²
- open water : 2325m²
- verharding : 8446m²

bebouwingsvlak

- bebouwingsvlak De Haven
- bebouwingsvlak Op de Ree

bebouwingspercentage bebouwingsvlak Op de Ree
- oppervlak bebouwingsvlak: 11.765m²
- bebouwingspercentage bestaande bebouwing:
 $3.903\text{m}^2 / 11.765\text{m}^2 = 33,2\%$
- bebouwing t.o.v. bebouwingsvlak:
 $4.513\text{m}^2 / 11.765\text{m}^2 = 38,4\%$

Bijlage 2

Principe welstandadviezen

Aan het gemeentebestuur van Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten

Datum : 16 juli 2014
Dossiernummer : BNS14-00056 / 3
Gemeentennummer : - / O. v. Dooren
Betreft : principe welstandadvies
uitbr. zorg- en wooncentrum De Haven
Groen van Prinsterensingel - Frans Jacobsweg
Bunschoten

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven d.d. 23 mei 2014 en d.d. 30 juni 2014 berichten wij u het volgende:

Tijdens de vergadering van 10 juli is met de architect en de opdrachtgever opnieuw van gedachten gewisseld over de hier te realiseren woon-/zorgbebouwing en de daarbij gewenste stedenbouwkundige inrichting van het terrein. Het centraal op het perceel gelegen bestaande woongebouw heeft namelijk nog een hoge boekwaarde en is economisch/technisch nog niet aan vervanging toe. Voorgesteld wordt daarom dit gebouw te handhaven en niet langer het eerder getoonde inrichtingsmodel 'variant B1' als uitgangspunt voor de beoogde nieuwbouw te nemen, maar een aangepaste versie van 'variant C' (genoemd C2). Tijdens het overleg van 26 juni is 'variant C' namelijk ook als optie besproken, waarbij er door ons is aangegeven dat deze variant eveneens kansen bood om hier te komen tot een goede stedenbouwkundige herinrichting van deze locatie. Verder zijn tijdens de vergadering, op een schetsmatige wijze, de eerste massa-/gevelimpressies van de te realiseren appartementengebouwen getoond.

Wij kunnen instemmen met de planopzet van 'variant C2' als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige herinrichting van deze locatie. Zowel de te realiseren besloten binnentuin als het openbaar toegankelijke gebied zijn hierin op een goede wijze ingepast, terwijl ook naar de omgeving toe (gegeven het aantal hier te realiseren appartementen) qua openbare ruimte en bebouwing een goede overgang/aansluiting kan worden bereikt. Zoals ook door de architect tijdens de vergadering wordt aangegeven zal de exacte positionering van de nieuw te realiseren bouwblokken, en de kaprichting ervan, daarbij nog onderwerp zijn van nader onderzoek (bijvoorbeeld ter plaatse van de zuidoosthoek).

Met betrekking tot de nu gepresenteerde eerste gevelaanzichten zijn wij positief over de ontwerpuitgangspunten voor de gevel en 'de kap' en de wijze waarop de balkons/buitenruimten daarbij, in combinatie met een dakoverstek en beeldbepalend kolommenraster (refererend aan scheepsmasten?), worden vormgegeven. De goothoogte van de kappen (verhouding kap/onderbouw) bij de volumes met vier bouwlagen (zeker bij het meest naar voren springende bouwvolume aan de westzijde) overtuigt echter nog niet helemaal, terwijl ook het plaatselijk optrekken van de goot in de vorm van een hoger opgaand kader vragen oproept (en ook vanuit de plattegrond weinig betekenis heeft). Het nastreven van een zekere rust/ingetogenheid lijkt hier beter

passend. Op basis van de thans getoonde gevelbeelden, een eerste aanzet, gaan wij echter niet nader op de getoonde gevelaanzichten in. Ook omdat de architect heeft aangegeven dat een en ander nog nadere studie behoeft en, ook in 2D-aanzichten, verder uitgewerkt zal moeten worden. Ook de terreininrichting, met een goede inpassing van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zal nog verder moeten worden uitgewerkt en vormgegeven.

Met belangstelling zien wij de vervolgaanvraag tegemoet. Wij verzoeken u daarbij te verwijzen naar ons hierboven genoemde dossiernummer.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bunschoten,

ir. J.W.P. van Laarhoven
adviseur

Aan het gemeentebestuur van Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten

Datum : 28 juli 2014
Dossiernummer : BNS14-00056 / 4
Gemeentenummer : - / O. v. Dooren
Betreft : principe welstandadvies
uitbr. zorg- en wooncentrum De Haven
Groen van Prinsterensingel - Frans Jacobsweg
Bunschoten

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven d.d. 16 juli 2014 berichten wij u het volgende:

In de vergadering van 24 juli jongstleden is aan ons een op onderdelen gewijzigd schetsontwerp voorgelegd waarover met de architect van gedachten is gewisseld. De kaprichting/hoofdrichting van de bouwvolumes aan de zuidoostkant van het terrein (hoek Frans Jacobsweg.Gerbrandysingel) is aangepast, terwijl daarnaast de materialisering/kleurstelling van de verschillende appartementgebouwen minder divers is geworden. Verder zijn de gevelaanzichten iets verder uitgewerkt, waarbij het plaatselijk hoger optrekken van de goot is gehandhaafd. De verhoging is evenwel minder dan in het hiervoor getoonde plan.

Wij ervaren de doorgevoerde wijziging in kaprichting/hoofdrichting en nu beoogde materialisering/kleurstelling van de bouwvolumes als een duidelijke verbetering ten opzichte van het hiervoor gepresenteerde ontwerp. Ook het plaatselijk hoger optrekken van de goot, ter markering van de entree/hal, is op de nu voorgestelde wijze akkoord. Indien zorgvuldig verder uitgewerkt en gedetailleerd leidt een en ander (uitgaande van het aantal hier te realiseren woningen) tot een welstandshalve aanvaardbaar bebouwingsbeeld op deze locatie. Op specifieke planonderdelen wordt daarbij nog wel aandacht gevraagd voor het volgende:

-Detailering goot en ramen in dakvlak: extra aandacht wordt gevraagd voor de detaillering/materialisering van de beeldbepalende goot en voor de vormgeving van de ramen in het 'dak', opdat voldoende pannendakvlak rondom deze grote ramen resteert. Verder zal het verdiept detailleren van de kozijnen binnen de gevelopeningen, zoals door de architect tijdens de vergadering aangegeven, bijdragen aan een aantrekkelijk aanzicht.

-De voorgestelde verbijzondering van de draagstructuur voor de balkons en het dakoverstek (met een verwijzing naar een mast/giek) is op zichzelf niet bezwaarlijk, maar roept wel vraagtekens op ten aanzien van de resterende 'ingekorte' kolom en de betekenis hiervan binnen het totaalbeeld. Een en ander is zorgvuldig te bezien.

-Met betrekking tot het meest naar voren springende appartementengebouw aan de westzijde is een variantenstudie gepresenteerd met verschillende verhoudingen kap/onderbouw. De architect geeft aan een voorkeur te hebben om dit volume qua verhouding kap/onderbouw gelijk te houden aan de beide andere bouwvolumes van vier bouwlagen hoog, maar wij kunnen ons ook voorstellen dat hier

het asymmetrische model, met deels een lage en deels een hoge gootlijn in het aanzicht, wordt gevolgd als verrijking van de totale gevelwand langs de Groen van Prinsterersingel; mede ook omdat het volume op het terrein een speciale positie inneemt.

-Terreininrichting/parkeren: nadere gegevens hieromtrent zijn nog niet voorgelegd.

Het hiervoor genoemde is tijdens de vergadering mondeling toegelicht. Een verder uitgewerkt plan zien wij voor beoordeling tegemoet. Detaillering en materialisering zijn daarbij nader te preciseren (productmonsters, principedetails, referentiebeelden, et cetera).

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bunschoten,

ir. J.W.P. van Laarhoven
adviseur

Bijlage 3

Parkeerberekening

telling aantal LEGE parkeerplaatsen terrein DH & OdR

zondag 31 augustus 2014			cap.	10.00	12.00	15.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	4	0	5
	2	Heemstedesingel	7	3	0	4
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	15	13	18
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	19	15	20
	5	OdR tussen 1-79	19	12	8	9
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	15	2	19
	7	Achterzijde DH	32	2	7	15
	8	OdR langs 141-159	4	0	1	1
		totaal	148	70	46	91

maandag 1 september 2014			cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	3	0	1	1	5	3
	2	Heemstedesingel	7	1	2	0	0	2	4
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	11	3	10	4	22	27
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	18	16	18	18	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	9	9	11	11	12	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	19	18	18	22	20	19
	7	Achterzijde DH	32	12	7	8	10	18	17
	8	OdR langs 141-159	4	0	1	0	0	1	1
		totaal	148	73	56	66	66	100	102

dinsdag 2 september 2014			cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	2	1	2	1	5	6
	2	Heemstedesingel	7	2	2	1	2	2	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	10	2	1	10	19	27
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	19	16	15	15	19	20
	5	OdR tussen 1-79	19	10	18	8	12	10	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	18	15	19	20	21	18
	7	Achterzijde DH	32	11	7	7	16	12	20
	8	OdR langs 141-159	4	0	0	1	1	1	0
		totaal	148	72	61	54	77	89	107

telling aantal LEGE parkeerplaatsen terrein DH & OdR

woensdag 3 september 2014			cap.	8.00	10.45	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	1	2	2	0	6	7
	2	Heemstedesingel	7	1	1	4	1	5	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	9	3	8	13	21	23
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	18	17	20	20	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	10	7	10	13	10	9
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	17	13	15	19	20	19
	7	Achterzijde DH	32	9	8	13	14	14	18
	8	OdR langs 141-159	4	0	1	0	0	1	1
		totaal	148	65	52	72	80	97	102

donderdag 4 september 2014			cap.	8.30	10.45	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	0	0	0	2	7	6
	2	Heemstedesingel	7	2	2	0	1	3	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	10	3	4	6	26	25
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	17	15	18	19	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	11	6	11	12	11	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	16	13	16	21	23	18
	7	Achterzijde DH	32	14	12	12	11	15	17
	8	OdR langs 141-159	4	0	0	0	0	0	0
		totaal	148	70	51	61	72	105	102

vrijdag 5 september 2014			cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	1	2	3	2	6	6
	2	Heemstedesingel	7	0	1	0	4	2	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	12	11	15	17	25	25
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	18	17	19	10	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	10	12	12	11	11	10
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	18	14	17	20	19	19
	7	Achterzijde DH	32	11	6	4	12	18	19
	8	OdR langs 141-159	4	0	0	1	1	1	1
		totaal	148	70	63	71	77	102	105

telling aantal LEGE parkeerplaatsen terrein DH & OdR

zaterdag 6 september 2014		cap.	10,45	18.00
	1 Groen v Prinstersingel	8	4	2
	2 Heemstedesingel	7	4	0
	3 Gerbrandysingel langs DH	28	11	18
	4 Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	19	19
	5 OdR tussen 1-79	19	11	11
	6 OdR tussen 81-119 en 2-36	29	19	18
	7 Achterzijde DH	32	15	17
	8 OdR langs 141-159	4	1	0
	totaal	148	80	85

zondag 7 september 2014	10.00	12.00	15.00
	2	0	5
	0	0	3
	15	14	15
	20	17	20
	15	7	11
	21	6	20
	18	12	19
	3	0	1
	94	56	94

telling aantal LEGE parkeerplaatsen terrein DH & OdR

maandag 14 juli 2014			cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	1	1	0	1	5	6
	2	Heemstedesingel	7	4	2	2	3	2	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	11	4	5	7	23	26
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	17	16	19	18	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	17	10	12	13	11	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	16	11	13	14	19	17
	7	Achterzijde DH	32	7	7	8	8	16	21
	8	OdR langs 141-159	4	0	1	0	0	0	0
		totaal	148	73	52	59	64	96	106

dinsdag 15 juli 2014			cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	3	0	0	3	6	6
	2	Heemstedesingel	7	4	4	4	2	3	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	8	2	4	6	16	26
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	19	11	17	18	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	12	13	13	13	10	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	14	16	16	16	18	17
	7	Achterzijde DH	32	11	11	15	9	11	17
	8	OdR langs 141-159	4	0	1	1	1	0	0
		totaal	148	71	58	70	68	84	102

woensdag 16 juli 2014			cap.	8.00	10.45	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	2	3	3	4	5	6
	2	Heemstedesingel	7	4	3	4	2	1	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	8	6	12	14	23	26
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	18	16	20	20	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	11	12	14	14	13	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	18	17	19	19	19	18
	7	Achterzijde DH	32	9	5	12	12	12	19
	8	OdR langs 141-159	4	1	0	0	0	2	0
		totaal	148	71	62	84	85	95	105

telling aantal LEGE parkeerplaatsen terrein DH & OdR

donderdag 17 juli 2014		cap.	8,3	10.45	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	1	4	1	2	6
	2	Heemstedesingel	7	3	2	4	3	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	5	0	4	8	26
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	20	17	19	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	11	10	12	13	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	17	16	14	19	17
	7	Achterzijde DH	32	8	8	6	7	16
	8	OdR langs 141-159	4	0	0	0	0	0
		totaal	148	65	57	58	73	103

vrijdag 18 juli 2014		cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	4	2	2	5	6
	2	Heemstedesingel	7	4	3	4	4	5
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	15	7	14	17	26
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	19	12	19	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	10	11	12	13	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	14	15	14	20	16
	7	Achterzijde DH	32	12	6	8	12	15
	8	OdR langs 141-159	4	0	1	0	1	0
		totaal	148	78	57	73	92	99

zaterdag 19 juli 2014		cap.	10.45	18.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	3
	2	Heemstedesingel	7	4
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	23
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	20
	5	OdR tussen 1-79	19	9
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	18
	7	Achterzijde DH	32	16
	8	OdR langs 141-159	4	0
		totaal	148	90

zondag 20 juli 2014	10.00	12.00	15.00
	6	1	4
	1	0	4
	14	18	22
	19	14	16
	15	10	14
	20	12	18
	18	10	13
	2	2	1
	95	67	92

telling aantal LEGE parkeerplaatsen terrein DH & OdR

dinsdag 22 april 2014		cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	4	1	0	3	7
	2	Heemstedesingel	7	2	3	0	0	4
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	6	1	3	3	20
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	20	18	11	13	17
	5	OdR tussen 1-79	19	14	14	14	14	13
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	13	17	13	15	13
	7	Achterzijde DH	32	11	8	5	1	17
	8	OdR langs 141-159	4	0	1	0	0	0
		totaal	148	70	63	46	49	90

woensdag 23 april 2014		cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	1	0	0	0	6
	2	Heemstedesingel	7	2	1	0	1	4
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	17	5	6	7	18
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	15	5	16	18	18
	5	OdR tussen 1-79	19	11	7	12	13	12
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	13	13	15	19	14
	7	Achterzijde DH	32	10	0	5	7	16
	8	OdR langs 141-159	4	0	0	0	0	1
		totaal	148	69	31	54	65	89

donderdag 24 april 2014		cap.	8.00	10.45	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	1	0	1	1	7
	2	Heemstedesingel	7	2	3	1	0	2
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	17	0	5	9	17
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	20	15	18	18	19
	5	OdR tussen 1-79	19	13	9	14	13	12
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	15	3	15	13	15
	7	Achterzijde DH	32	14	9	10	8	14
	8	OdR langs 141-159	4	0	0	0	0	1
		totaal	148	82	39	64	62	87

telling aantal LEGE parkeerplaatsen terrein DH & OdR

vrijdag 25 april 2014			cap.	8.45	10.45	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	0	1	0	3	5	7
	2	Heemstedesingel	7	2	1	2	4	2	4
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	12	6	14	8	23	27
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	19	20	21	18	21	20
	5	OdR tussen 1-79	19	11	4	14	13	12	12
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	16	16	18	18	18	16
	7	Achterzijde DH	32	11	6	12	13	16	18
	8	OdR langs 141-159	4	2	0	0	0	1	0
		totaal	148	73	54	81	77	98	104

zaterdag 26 april 2014			cap.	10.45	18.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	2	1
	2	Heemstedesingel	7	3	1
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	18	9
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	18	6
	5	OdR tussen 1-79	19	13	5
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	13	11
	7	Achterzijde DH	32	15	14
	8	OdR langs 141-159	4	1	1
		totaal	148	81	48

zondag 27 april 2014		10.00	15.00
		0	1
		0	2
		14	16
		18	19
		11	8
		16	15
		9	9
		1	0
		69	70

maandag 28 april 2014			cap.	8.30	10.30	12.00	15.00	18.00	23.00
	1	Groen v Prinstersingel	8	2	1	1	2	6	6
	2	Heemstedesingel	7	3	2	1	2	3	4
	3	Gerbrandysingel langs DH	28	13	2	9	5	25	26
	4	Gerbrandysingel langs OdR 21-39	21	19	16	17	15	20	20
	5	OdR tussen 1-79	19	10	12	9	13	12	11
	6	OdR tussen 81-119 en 2-36	29	13	15	14	16	17	16
	7	Achterzijde DH	32	11	8	7	5	17	18
	8	OdR langs 141-159	4	0	1	1	0	2	0
		totaal	148	71	57	59	58	102	101

Project:
 Projectnummer:
 Onderwerp:

Verpleeghuisdependance Zilverschoon te Bunschoten
 695
 Berekening parkeerbehoefte De Haven

	BOAG/De Haven (aanvraag)				Gemeente (reactie)				Geactualiseerd voorstel					
	Aantal	norm	eenh.	totaal		Aantal	norm	eenh.	totaal		Aantal	norm	eenh.	totaal
Zorgwoningen bestaand/aanleun	0		0 won.	0,0		98		0,4 won.	39,2		98		0,4 won.	39,2
Zorgwoningen 1e fase /verzorging	96		0,3 pl.	28,8		96		0,4 pl.	38,4		95		0,25 pl.	23,8
Nieuwe verpleegeenheden	46		0,75 pl.	34,5		47		0,75 pl.	35,3		47		0,75 pl.	35,3
Nieuwe seniorenappartementen	18		0,7 won.	12,6		18		1 won.	18,0		16		1 won.	16,0
Dagverblijf /dagverzorging	128		0,25 /100m² bvo	0,3		128		0,25 /100m² bvo	0,3		128		0,25 /100m² bvo	0,3
Dienstencentrum	725		2,2 /100m² bvo	16,0		900		2,2 /100m² bvo	19,8		665		2,2 /100m² bvo	14,6
parkeren personeel /Arbeidsplaatsen	46		0,35 pl.	16,1		46		0,35 pl.	16,1		46		0,35 pl.	16,1
TOTALEN				108					167					145

berekening parkeerbalans gewenste verdeling 2015

1

project | Bunschoten, nieuwbouw appartementen zorg- en wooncentrum De Haven
kenmerk | 46181100_04bk_ALG_0002
betreft | berekening parkeerbalans t.b.v. ruimtelijke onderbouwing
datum | 01-oktober-2014
behandeld door | de heer ing. R. Haaijk

Uitgangspunten:

- Nieuwe Beleidsregel Gemeente Bunschoten sinds 1 februari 2014 in werking
- De Haven ligt (net) buiten het centrum
- Bewoners met een zorgindicatie en verminderde mobiliteit en/of cognitieve vaardigheden
- Norm bestaand is gebaseerd op parkeervergelijk omgevingsvergunning 2004
- Leegstand is gebaseerd op langdurige en herhaalde meting van De Haven tijdens piekmomenten

<i>Functie</i>	<i>Aantal</i>		<i>Norm Min</i>	<i>Norm Max</i>	<i>Aantal p.p. Min</i>	<i>Aantal p.p. Max</i>				
Aanleunwoning/serviceflat nieuw = 3k-appartementen	12	st.	0,90	1,30	10,8	15,6				
Verzorgingstehuis nieuwe eenheden = 2k-appartementen	96	st.	0,50	0,70	48,0	67,2				
Verpleegtehuis nieuwe eenheden = bewoners in woongroepen	64	st.	0,50	0,70	32,0	44,8				
Totaal nieuw						114,8				
Zorgwoningen bestaand/ aanleun	18	st.		0,40		7,2	In 2004:	98 st.	Sloop:	80 st.
Zorgwoningen 1e fase / verzorging bestaand	95	st.		0,25		23,8				
Verpleegeenheden bestaand	47	st.		0,75		35,3				
Seniorenappartementen bestaand	16	st.		1,00		16,0				
Dienstencentrum bestaand	665	m2		2,20		14,6				
Dagverblijf/ dagverzorging	128	m2		0,25		0,3				
Parkeren personeel/ arbeidsplaatsen	46	st.		0,35		16,1				
Totaal bestaand						113,3				
Leegstand	148 cap		31 leeg			21%				
Totaal bestaand min leegstand						89,5				
						<i>Aantal p.p. Max</i>				
Totaal bestaand min leegstand plus nieuw						204				

berekening parkeerbalans

zorggolf voorbij: woongroepen verbouwd tot 2k-appartementen

2

project | Bunschoten, nieuwbouw appartementen zorg- en wooncentrum De Haven
kenmerk | 46181100_04bk_ALG_0002
betreft | berekening parkeerbalans t.b.v. ruimtelijke onderbouwing
datum | 01-oktober-2014
behandeld door | de heer ing. R. Haaijk

Uitgangspunten:

- Nieuwe Beleidsregel Gemeente Bunschoten sinds 1 februari 2014 in werking
- De Haven ligt (net) buiten het centrum
- Bewoners met een zorgindicatie en verminderde mobiliteit en/of cognitieve vaardigheden
- Norm bestaand is gebaseerd op parkeervergelijk omgevingsvergunning 2004
- Leegstand is gebaseerd op langdurige en herhaalde meting van De Haven tijdens piekmomenten

<i>Functie</i>	<i>Aantal</i>		<i>Norm Min</i>	<i>Norm Max</i>	<i>Aantal p.p. Min</i>	<i>Aantal p.p. Max</i>				
Aanleunwoning/serviceflat nieuw = 3k-appartementen	12	st.	0,90	1,30	10,8	15,6				
Verzorgingstehuis nieuwe eenheden = 2k-appartementen	144	st.	0,50	0,70	72,0	100,8				
Verpleegtehuis nieuwe eenheden = bewoners in woongroepen	0	st.	0,50	0,70	0,0	0,0				
Totaal nieuw						116,4				
Zorgwoningen bestaand/ aanleun	18	st.		0,40		7,2	In 2004:	98 st.	Sloop:	80 st.
Zorgwoningen 1e fase / verzorging bestaand	95	st.		0,25		23,8				
Verpleegeenheden bestaand	47	st.		0,75		35,3				
Seniorenappartementen bestaand	16	st.		1,00		16,0				
Dienstencentrum bestaand	665	m2		2,20		14,6				
Dagverblijf/ dagverzorging	128	m2		0,25		0,3				
Parkeren personeel/ arbeidsplaatsen	46	st.		0,35		16,1				
Totaal bestaand						113,3				
Leegstand	148 cap		31 leeg			21%				
Totaal bestaand min leegstand						89,5				
						<i>Aantal p.p. Max</i>				
Totaal bestaand min leegstand plus nieuw						206				

Bijlage 4

Geluidscontouren gemeente



Wegvaknaam : WegvakNaam

Opmerkingen : VariantInfo

Rekenmethode : RMG 2012

LEQ contouren op basis van Lden

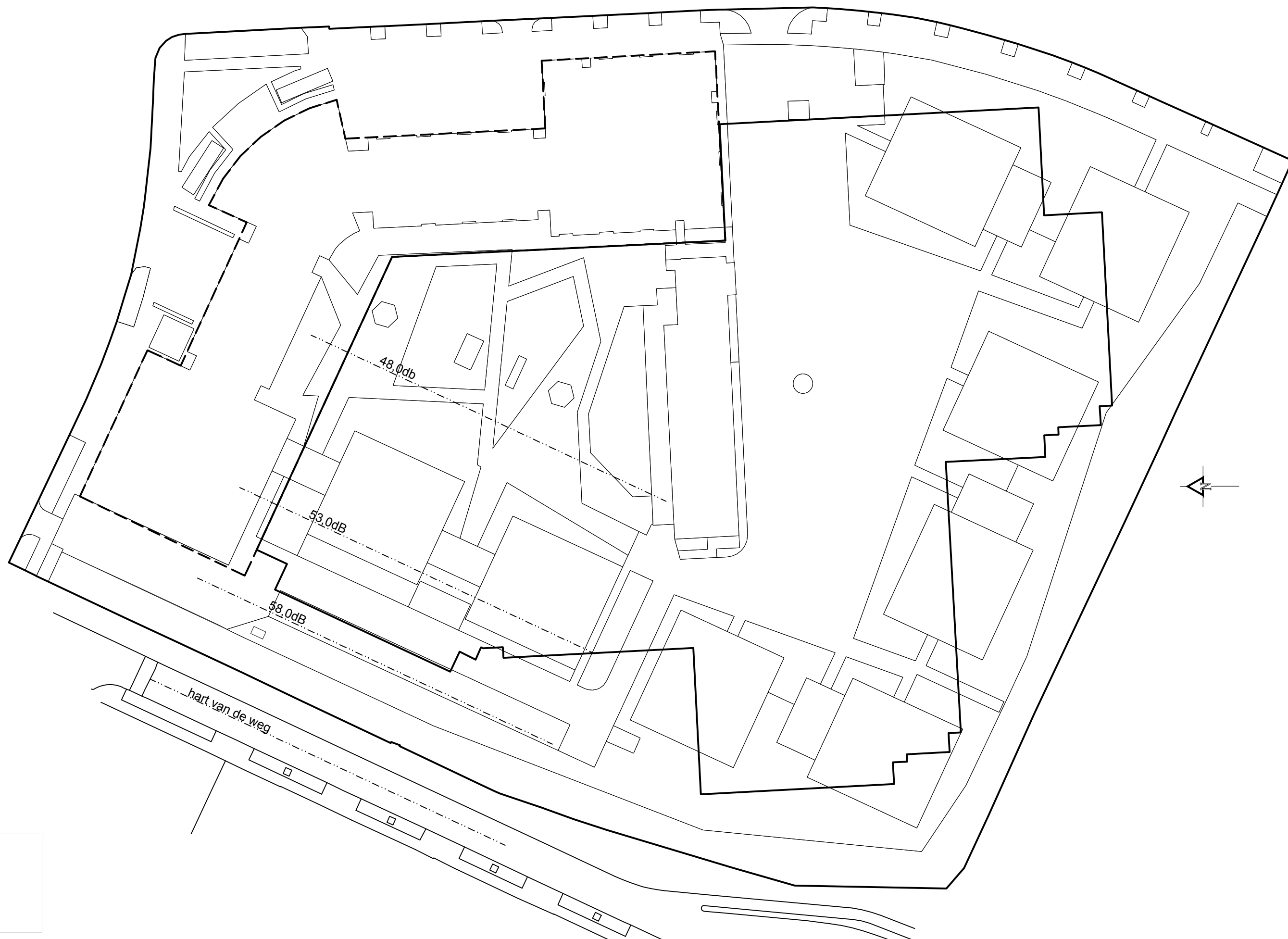
Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	71,62	69,05	61,48	71,62	72,09
4,5	66,03	63,46	55,88	66,03	66,50

Leq-contouren op 1,8 [m] : 48,0 dB : 68,4 [m] 53,0 dB : 38,1 [m]
 58,0 dB : 20,1 [m] 63,0 dB : 7,7 [m]

Rijlijnen

Naam	Gvp- singel		
Wegdekverharding	SMA 0/8		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	0,0		
Afstand hard [m]	15,5		
Afstand tot obstakel	74,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	0,73		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	8032		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,40	4,20	0,77
Motoren	0,5	0,5	0,5
Personenauto's	88,9	92,6	92,6
Midzwaar vrachtverkeer	5,3	3,6	4,9
Zwaar vrachtverkeer	5,3	3,3	2,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	75,63	73,08	65,50



Bijlage 5

Verslag overleg Waterssschap Vallei en Veluwe

verslag waterschap vallei en veluwe

architecten ■
ingenieurs ■
adviseurs ■

datum 17 juni 2014
verslagnr. 1
kenmerk 46181100_00ve_val_0001
project bunschoten, nieuwbouw appartementen zorg- en wooncentrum de haven
beh. door de heer ing. m.morren

Aanwezig De heer J. Timmer – beleidsmedewerker planvorming waterschap vallei en veluwe
De heer R. Haaijk – architect bureau bos
De heer M. Morren – projectleider bureau bos

Afwezig -

1.01 opening

actie door

Doel van deze bespreking is het nagaan van de eisen ten aanzien van de watergang.

1.02 watergang

De watergang rondom het perceel is een A-watergang (primaire). Deze zijn in beheer en onderhoud door het Waterschap.

Alle wijzigingen aan de watergang en/of binnen 5 meter vanaf de watergang dient d.m.v. een vergunning in het kader van de keur aangevraagd te worden. Dit zal t.z.t. bij de aanvraag omgevingsvergunning via het OLO aangevraagd moeten worden.

Eigendom watergang en strook grond (talud): gemeente Bunschoten.

Het waterschap zal intern nagaan wat de huidige capaciteit van de duikers onder de wegen zijn (i.v.m. toename lozing op het oppervlakte water). Indien capaciteit onvoldoende is zal een bergende voorziening getroffen moeten worden.

waterschap

Nagekomen bericht: e-mail de heer J. Timmer d.d. 26-06-2014:

Wat betreft de afmetingen van de duiker heb ik gekeken naar de nu aanwezige duikers beneden en bovenstrooms van de door jullie beoogde locatie. Er liggen voornamelijk ronde betonnen duikers met een diameter van 100 cm. Er zijn nu geen problemen bekend maar de situatie mag ook niet verslechteren. Dat betekent dat een nieuwe duiker ook minimaal een diameter (binnenkant duiker) van 100cm moet hebben en van beton moet zijn. Wat betreft het lozen van hemelwater voorzie ik niet direct problemen.

Indien door de vorm van de huidige watergangen de nieuwbouwplannen in de weg staan en/of beperkingen opleveren is er een mogelijkheid om de vorm van de bestaande watergang aan te passen, mits wordt gecompenseerd en de capaciteit van de bestaande watergang gehandhaafd blijft.

1.03 nieuwbouwplan

Hemelwaterafvoer van de nieuwe daken lozen op de watergang (voorkeur gemeente en waterschap).

T.z.t. nagaan of het bestaande dak van de te behouden gebouwen ook te lozen op het oppervlaktewater (als het te verhard oppervlakte boven de 1500 m2 komt).

Indien oppervlakte verhard oppervlak met meer dan 1500 m2 toeneemt, zal gecompenseerd moeten worden in een bergende voorziening.

Afvoer hemelwater van de terreinverhardingen (ook parkeerplaatsen) mag afgevoerd worden in de watergang.

1.04 vergunningen

In de ruimtelijke procedure een paragraaf opnemen met watertoets. Hierin o.a. de volgende zaken opnemen:

- Aangifte verhard terrein en bebouwing bestaande toestand.
- Aangifte verhard terrein en nieuwbouw nieuwe toestand.
- Hoe afvoer hemelwater in bestaande en nieuwe situatie.

Alle wijzigingen aan de watergang en/of binnen 5 meter vanaf de watergang dient d.m.v. een vergunning in het kader van de keur aangevraagd te worden.

Het waterschap ziet gehele plan als 1 plan, echter elke bouwfase zal haar eigen voorziening moeten hebben.

Als er een concreet plan is opgesteld is het mogelijk deze voor te leggen aan Waterschap voor een eerste toetsing.

1.05 divers

Per perceel is een ontsluiting over de watergang d.m.v. een in/uitrit met duiker mogelijk. Het waterschap zal de mogelijke diameter duiker opgeven/adviseren.

Waterschap

Een eventuele brug over de watergang is onder voorwaarden mogelijk. De brug mag geen versmallingen in de watergang opleveren.

Onderhoud watergang geschied vanaf de kant (dus geen eisen ten aanzien van hoogte brug voor onder

doorvaren boten). Het waterschap zal nagaan vanaf welke kant het onderhoud wordt uitgevoerd.

Waterschap

Nagekomen bericht: e-mail de heer J. Timmer d.d. 26-06-2014:

Wat betreft het onderhoud. Dat vindt vanaf de weg plaats en soms met een maaiboot. Dat betekent dat bebouwing binnen het plan geen belemmering zullen zijn voor onderhoud. Wel zal de stabiliteit van het water en talud geborgd moeten zijn.

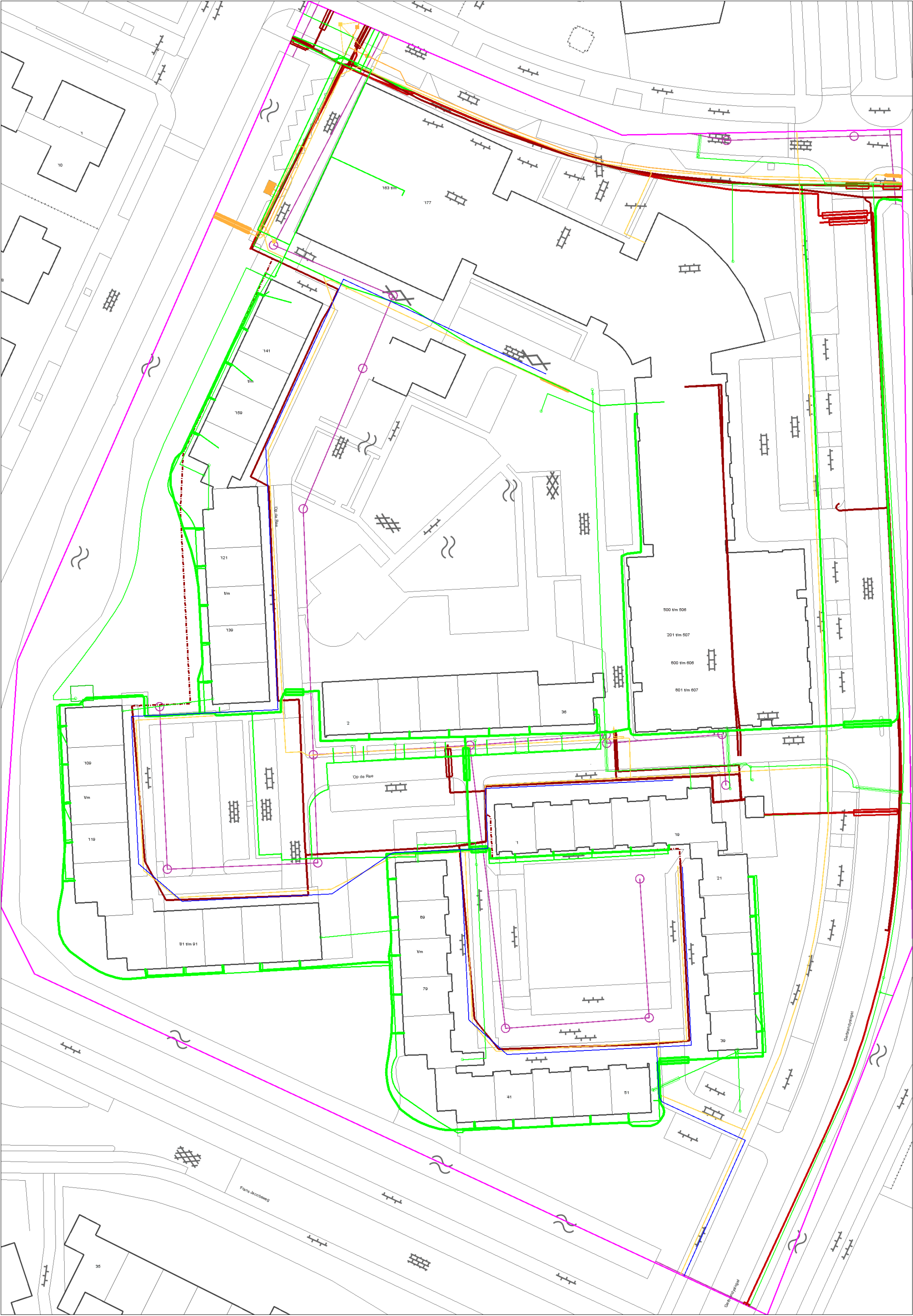
1.06

volgende vergadering

Niet gepland.

Bijlage 6

Overzichtskaart melding



Bijlage 7

Bezonningsstudie

Bijlage 8

Bodemonderzoek