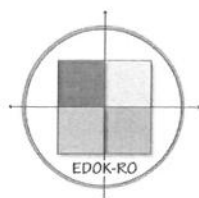


GEMEENTE BUNSCHOTEN - SPAKENBURG

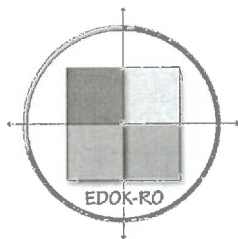


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

REMBRANDT VAN RIJNSTRAAT BUNSCHOTEN



Februari 2015



EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 0342-422288

06 – 1432 0714

@ info@edok-ro.nl

🌐 www.edok-ro.nl

Documenttitel	Ruimtelijke Onderbouwing Rembrandt van Rijnstraat Bunschoten
Status	DEFINITIEF
Datum	11 maart 2015
Projectnaam	Ruimtelijke Onderbouwing Rembrandt van Rijnstraat Bunschoten
Projectnummer	2014-EB02
Opdrachtgever	_____ .schoten
Contactpersoon	Architectenburo VD Brink.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Huidige situatie	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Bij het plan behorende stukken.....	7
1.6	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	7
2	beleidskader.....	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1	Toekomstvisie tot 2025	9
2.3.2	Woonvisie 2011 - 2016	9
2.3.3	Welstandsnota gemeente Bunschoten (2012).....	9
2.3.4	Parkeerbeleid.....	10
3	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
3.1	Bodem.....	11
3.2	Geluid	11
3.3	Flora- en fauna	12
3.4	Luchtkwaliteit	13
3.5	Archeologie.....	14
3.6	Milieuhinder	15
3.7	Externe veiligheid.....	16
3.8	Water	17
4	Beschrijving van het plan	18
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6	Conclusie.....	21
7	Bijlagen	23
7.1	Bijlage 1 Bodemonderzoek.....	25
7.2	Bijlage 2 Akoestisch onderzoek.....	27



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel Rembrandt van Rijnstraat, ten zuiden van huisnummer 28, een vrijstaande woning realiseren. De betreffende kavel ligt achter de woonvilla op Veenestraat 31. De bestemming die op dit perceel ligt is die van 'Tuin' en gedeeltelijk de bestemming 'Kantoor', volgens het vigerende bestemmingsplan 'Centrale As'.

Op het perceel is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 36.3 van het bestemmingsplan 'Centrale As' – Artikel 36.3 luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied rembrandt van rijnsstraat' de gronden te wijzigen naar de bestemming:

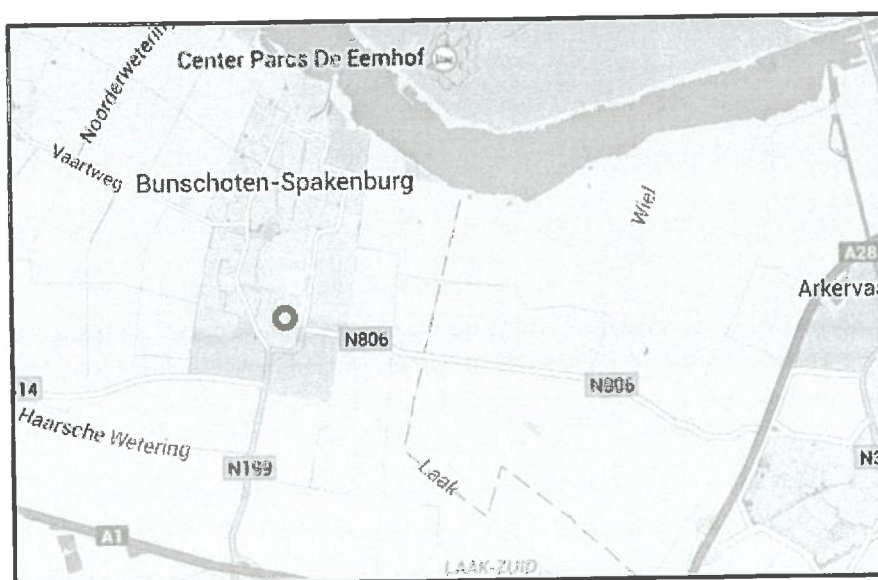
- Tuin,
- Wonen - Twee aaneengesloten,
- Wonen - Vrijstaand,

met dien verstande dat:

- a. het totaal aantal woningen binnen het gebied niet meer mag bedragen dan 2;
- b. het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan twee, waarbij geldt dat de bouwhoogte van een bouwlaag niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. de hoofdgebouwen afgedekt dienen te worden met een kap, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 35°;
- d. op geen van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten, bij voltooing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder mag overschrijden;
- e. er geen openbare parkeerplaatsen verloren gaan;
- f. voldaan wordt aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde parkeernormen.

De gemeente Bunschoten wordt verzocht om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en/of c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° Wabo jo artikel 6.5 Bor. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de bouw van woning ter plaatse inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied



Ligging plangebied



Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Bunschoten – Spakenburg, en is goed bereikbaar via de N199 en N806.

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie H nummer 906.



Luchtfoto bron: Google Earth



Ruimtelijke Onderbouwing Rembrandt van Rijnstraat Bunschoten

1.3 Huidige situatie

Het dorp Bunschoten wordt vaak in een adem genoemd met Spakenburg. Dit is niet verwonderlijk want op het eerste gezicht is het ook één plaats. Wie echter de geschiedenis induikt, komt tot een andere conclusie. Bunschoten is ontstaan omstreeks 1200 terwijl Spakenburg in de 15^e eeuw is ontstaan. Één van de belangrijke oudere ontginningsassen was een hogere dekzandrug ter plaatse van de huidige Veenestraat. Een geleidelijk verdichtend lint van boerderijen gaf vorm aan de nederzettingsstructuur. De eerste bebouwingen aan de Veenestraat dateren dan ook uit eind 19^e eeuw. De woonvilla aan de Veenestraat 31 dateert uit 1931. De naoorlogse uitbreiding voltrok zich in zuidwaartse richting aan beide zijden van de Veenestraat.

Het perceel was in de oude situatie onderdeel van de tuin van de woonvilla op Veenestraat 31 en is verkocht aan de huidige eigenaar.



Foto aanzicht huidige situatie bron: Google maps

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Centrale As", dat op 31 oktober 2013 door de gemeenteraad van Bunschoten is vastgesteld.

Voor het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming "Tuin" en "Kantoor" en de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". Op het perceel zit de aanduiding "wetgevingszone – wijzigingsgebied rembrandt van rijnsstraat". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden te wijzigen in Tuin, Wonen – Tweeaneengesloten en Wonen – Vrijstaand.

De invulling van deze kavel door de bouw van een vrijstaande woning past in het huidige beeld van de straat.

De rooilijnen worden gevolgd van de huidige bebouwing. Ook de geplande bouwmassa en nokhoogte wijkt niet af van het algemene beeld van de huidige bebouwing. Het ontwerp is in



een klasieke lijn ontworpen en past in het beeld van de omgeving. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein waar is voorzien van minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.5 Bij het plan behorende stukken

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende stukken:

- deze ruimtelijke onderbouwing;
- bijlage 1: Bodemonderzoek.

1.6 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de elementen, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 sluit af met de conclusie.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Rijksbeleid De Nota Ruimte “ Ruimte voor ontwikkeling” bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van ‘ordering’ naar ‘ontwikkeling’.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de – steeds hogere – eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan de stad stellen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zoveel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Op de verbeelding van de structuurvisie heeft de bouwlocatie, die binnen de rode contour ligt, de aanduiding 'Stedelijk gebied'.

Het beleid van de provincie is het aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 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.

Om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats, volgens vanuit deze pijlers twee belangrijke beleidsopgaven:

1. Accent op de binnenstedelijke opgave

Wij willen 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.



2. Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Wij hebben een aantrekkelijk landelijk gebied. We willen deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal 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 de provincie onder andere opvangen door hier rood-voorgroenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden vanonder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarisch 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. (passage uit Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2028).

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie tot 2025

Op 11 juli 2013 is door de gemeenteraad van Bunschoten de toekomstvisie tot 2025 vastgesteld. Deze toekomstvisie is tot stand gekomen in samenspraak met bestuurders, bewoners, organisaties, bedrijven en verenigingen

De visie gaat in op de vraagstukken op fysiek, sociaal en economisch gebied en moet een functie gaan vervullen voor de ontwikkeling van de dienstverlening aan de inwoners, het bestuur en de regionale samenwerking. De toekomstvisie laat zien hoe de gemeente Bunschoten in 2025 is, op basis van de kennis van nu. Het vormt derhalve het meest actuele ruimtelijke kader voor de gemeente Bunschoten.

Voor het wonen binnen de gemeente, is beschreven dat trends en ontwikkelingen van invloed zijn op de variatie en prijzen van het aanbod van woningen. De gemeente Bunschoten kiest daarom voor een gevarieerd woningaanbod van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen. Inwoners kunnen bij woningbouwplannen betrokken worden.

In de gemeente Bunschoten is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voor handen. Die ruimte is er zowel voor inbreiding (bouwen binnen bestaande wijken, bijvoorbeeld op vrijgekomen grond) als voor uitbreiding (het uitbreiden van de gemeente, bijvoorbeeld via de aanleg van nieuwbouwwijken).

De realisatie van de vrijstaande woning aan de Rembrandt van Rijn straat past binnen de doelstellingen van de gemeente Bunschoten..

2.3.2 Woonvisie 2011 - 2016

De nieuwe woonvisie is vastgesteld op 27 januari 2011 en opgesteld op basis van een onderzoek naar de woonbehoefte in de gemeente. In deze nota zijn twee scenario's opgenomen: "wat men wil" en "wat er bij de economische crisis kan". De bedoeling is het bouwen van gemiddeld 125 woningen per jaar. Gezien de crisis wordt eerst gestart met gemiddeld 90 woningen per jaar. Als het economisch beter gaat wordt de woningproductie opgevoerd. In de woonvisie zijn speerpunten opgenomen, zoals inzetten op starters, gezinnen met kinderen, senioren en mensen met een beperking. Andere speerpunten zijn: stimuleren belangstelling voor Rengerswetering, duurzaam bouwen, aanpassen van goedkope huurwoningen en behoud van voorzieningen.

Het onderhavig plan valt binnen het genoemde aantal te bouwen woningen.

2.3.3 Welstandsnota gemeente Bunschoten (2012)

In de welstandsnota 2012 (in werking getreden op 26 april 2012) gaat het om het formuleren van gebiedsgerichte en objectgerichte toetsingscriteria.



De welstandsnota formuleert het welstandsbeleid van de gemeente en bevat criteria voor de beoordeling in het kader van welstandstoezicht. In de welstandsnota gaat het om het formuleren van gebiedsgerichte toetsingscriteria. Daarbij dienen de criteria voor welstand en de regelingen in het bestemmingsplan goed op elkaar aan te sluiten. De algemene regel daarbij is dat “wat het bestemmingsplan toestaat (zoals hoogtes en plaatstelling van gebouwen), vormt het uitgangspunt voor de welstandsadvisering”.

De locatie van het plan ligt in het gebied dat is aangeduid als ‘Het lint Veenestraat en omgeving ten zuiden van de kern Bunschoten: Bunschoten’

Ruimtelijke structuur

In het beeldbepalende lint Veenestraat is sprake van een organisch gegroeide structuur, de straten rondom en achter het lint kennen een meer planmatige opzet. De bebouwing in het lint is veelal ouder dan de bebouwing erachter in de planmatig opgezette buurten.

Nieuwe invullingen en ontwikkelingen hebben gezorgd voor verdichting in het bebouwingslint, waardoor er sprake is van een veelheid en diversiteit aan bebouwingstypen en stijlen. Doordat de oppervlakte van de kavels toch relatief groot is, is de bebouwingsdichtheid beduidend laag.

Voor het plan zijn de volgende welstandscriteria opgesteld.

Algemeen

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

Plaatsing

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

Massa en vorm bebouwing

- de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar.
- bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt
- de specifieke langgerekte massavorm van de boerderijen langs de Veenestraat behouden.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
- bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande;
- als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
- het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de omgeving.

2.3.4 Parkeerbeleid

In januari 2014 heeft de gemeente de beleidsregel parkeernormen vastgesteld.

Bij de beoordeling van de benodigde parkeercapaciteit bij zowel inbreidings- als stedenbouwkundige plannen en bij gebruikswijzigingen van gebouwen en/of percelen worden de parkeerkencijfers gehanteerd op basis van door de CROW (2012) opgestelde parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden deze normen gehanteerd om eventuele parkeerproblemen niet te vergroten.



Aangezien er in de woonomgeving veel bedrijfsbussen worden geparkeerd hanteert de gemeente de maximale norm. Voor dit plan geldt een norm van minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen. Aangezien de gemeente de maximaal norm hanteert worden er op eigen terrein 3 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

3 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

3.1 Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Om gezondheidsrisico's te voorkomen mag een bouwwerk bestemd voor gebruik door mens of dier niet gebouwd worden op een verontreinigde grond.

In december 2014 is door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv een verkennend bodem onderzoek uitgevoerd. Doel van het verkennend bodem onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese "De gehele locatie is onverdacht" grotendeels aangenomen kan worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2 Geluid

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

Aangezien er een woning (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Geluidbelasting weglawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in



deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Aangezien het plan is gelegen in een 30 km/uur zone is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

De Wet geluidhinder kent ook normen voor de maximale geluidsbelasting binnen. De norm voor de binnenwaarde van woningen is maximaal 33 dB, hieraan wordt voldaan.

Geluidbelasting industrielawaai

In maart 2010 is door adviesbureau De Haan onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op het gezoneerde industrieterrein de Kronkels/Haarbrug (Noord). Voorliggend plan ligt in deze zonegrens. In februari 2015 is door de RUD met behulp van de gegevens uit dit rapport afgeleid dat voor dit plan aan de Rembrandt van Rijnstraat 28 een hogere grenswaarde van 51 dB(A) moet worden vastgelegd. De procedure hogere grenswaarde wordt door de gemeente gevoerd. Het akoestisch rapport is als bijlage 2 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Flora- en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Om een inschatting te maken van de natuurwaarden ter plaatse is gebruik gemaakt van www.natuurloket.nl. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Het Natuurloket geeft per kilometerhok een analyse van de waargenomen beschermde en bedreigde soorten. De planlocatie ligt in het kilometerhok X:154/Y:473. In dit kilometerhok zijn een aantal beschermde soorten aangetroffen.

reportage kilometerhok X:154 / Y:473								
Soortgroep	FF1	FF23	Vogels	Hrl	RL	Volledigheid	Detail	Actualiteit
Vaatplanten	1					goed		1991-2007
Korstmossen					1	slecht	51-100%	1992-2007
Zoogdieren		2		2		matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels			30		4	goed	0%	1969-2007
Watervogels						goed	0%	96/97-06/07



De bouwlocatie is nagenoeg geheel voorzien van steltonplaten en ligt in de bebouwde kom van Bunschoten.



Op basis van bovenstaande is het aannemelijk dat de relatief geringe omvang van de locatie en de ligging ervan in bestaand en stedelijk gebied, geen significant nadelige effecten oplevert voor de aanwezige en beschermde dier- en plantsoorten.

Het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 tot en met 12) van de Flora- en Faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

3.4 Luchtkwaliteit

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

Nederland moet vanaf 2011 voldoen aan de Europese normen voor fijnstof (PM_{10}) en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide (NO_2). In 2008 is daarom het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. De NSL-partijen werken gebiedsgericht samen aan een scala van landelijke en lokale beheersmaatregelen, zowel fysieke maatregelen als bestuurlijke afspraken.

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

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

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

Afweging

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

In dit plan wordt in totaal 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt een NIBM-project.

Conclusie

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

3.5 Archeologie

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

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

Aan elk gebied met archeologische waarde of verwachting is beleid gekoppeld, welk voorschrijft wanneer (vanaf welke oppervlakte en diepte) een vergunningsaanvraag op archeologie getoetst moet worden. Zodat bepaald kan worden of voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

De Archeologische Beleidsadvieskaart (december 2010) is geraadpleegd. Op deze kaart ligt het plangebied in een zone met lage archeologische verwachtingen. Hiervoor geldt dat bij projecten groter



dan 10.000 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld een voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de Archeologische Beleidsadvieskaart is voor dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

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

Drs. M.L. (Milo) Verhamme Regio-archeoloog Bunschoten, Leusden en Soest, heeft op 16 februari 2015 deze paragraaf positief beoordeeld.

3.6 Milieuhinder

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).
- Wet milieubeheer.

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, wordt in

verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond bedrijven. De publicatie deelt bedrijven onder in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Het plan is getoetst aan:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).
- Wet milieubeheer.

In de directe omgeving van het bouwplan zijn wel bedrijven aanwezig zoals het leegstaande kantoor op Veenestraat 31. Dit plan ondervindt geen belemmeringen van het aspect 'milieuhinder'. Er zijn in het bestemmingsplan geen nadere eisen gesteld aan planrealisatie.

3.7 Externe veiligheid

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

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

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

- Plaatsgebonden risico (PR):

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

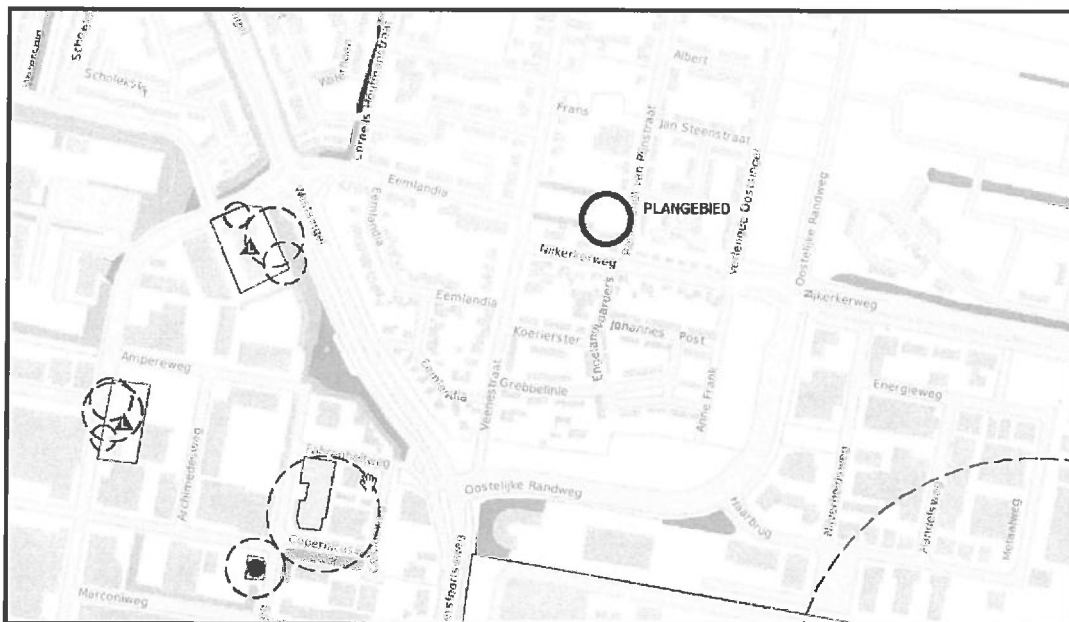
- Groepsrisico (GR):

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



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

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



Uitsnede risicokaart Bron: www.risicokaart.nl

3.8 Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Eem. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

De lokatie is een voormalig tuin behorend bij locatie Veenestraat 31 te Bunschoten.

Op deze locatie wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De locatie is nagenoeg volledig voorzien van steltenplaten, waardoor de verharding zal afnemen.

Het bouwplan wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. Door de hoge grondwaterstand zal dit niet mogelijk zijn.

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

In de nabije omgeving zijn geen waterkeringen of waterzuiverings installaties aanwezig. Het gescheiden hoofdrioolstelsel ligt in de straat verwerkt.

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



4 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

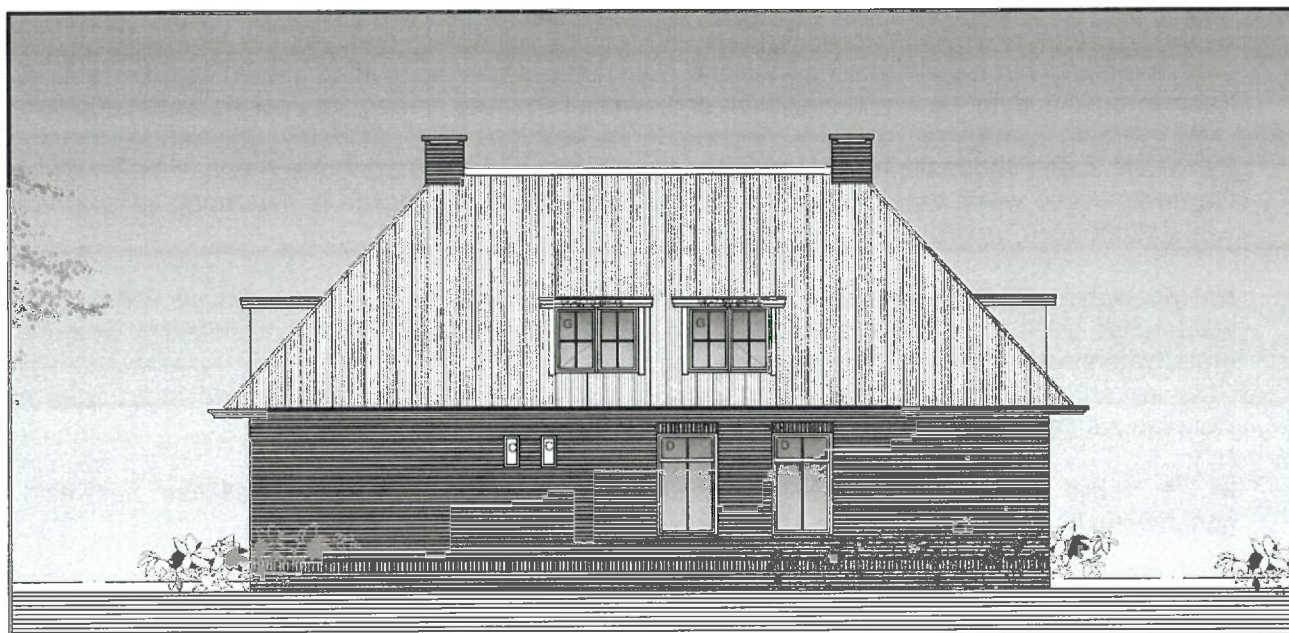
Op de genoemde locatie zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd.

De rooilijn van de richting Bunschoten centrum gelegen woningen (Rembrandt van Rijnstraat 26-28) zal als uitgangspunt voor de nieuwe woning worden gehanteerd. De woning bestaat uit een laag met kap.

Door architecten bureau Evert van de Brink uit Barneveld zijn impressie tekeningen gemaakt van de gevels.

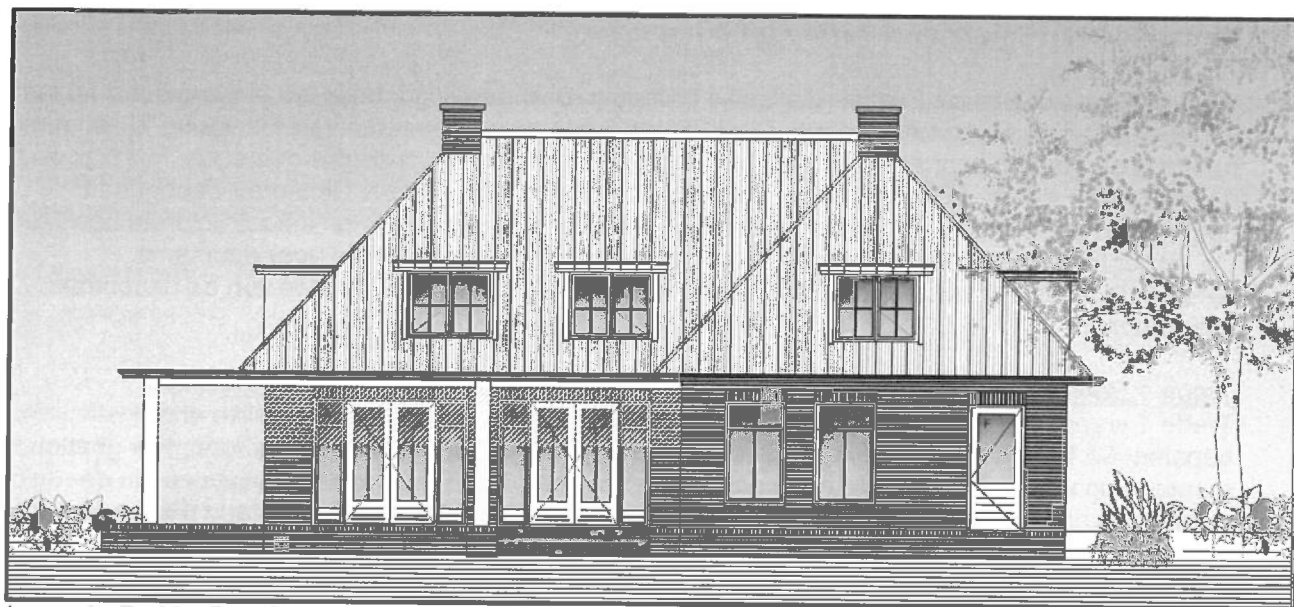


Impressie: Voorgevel

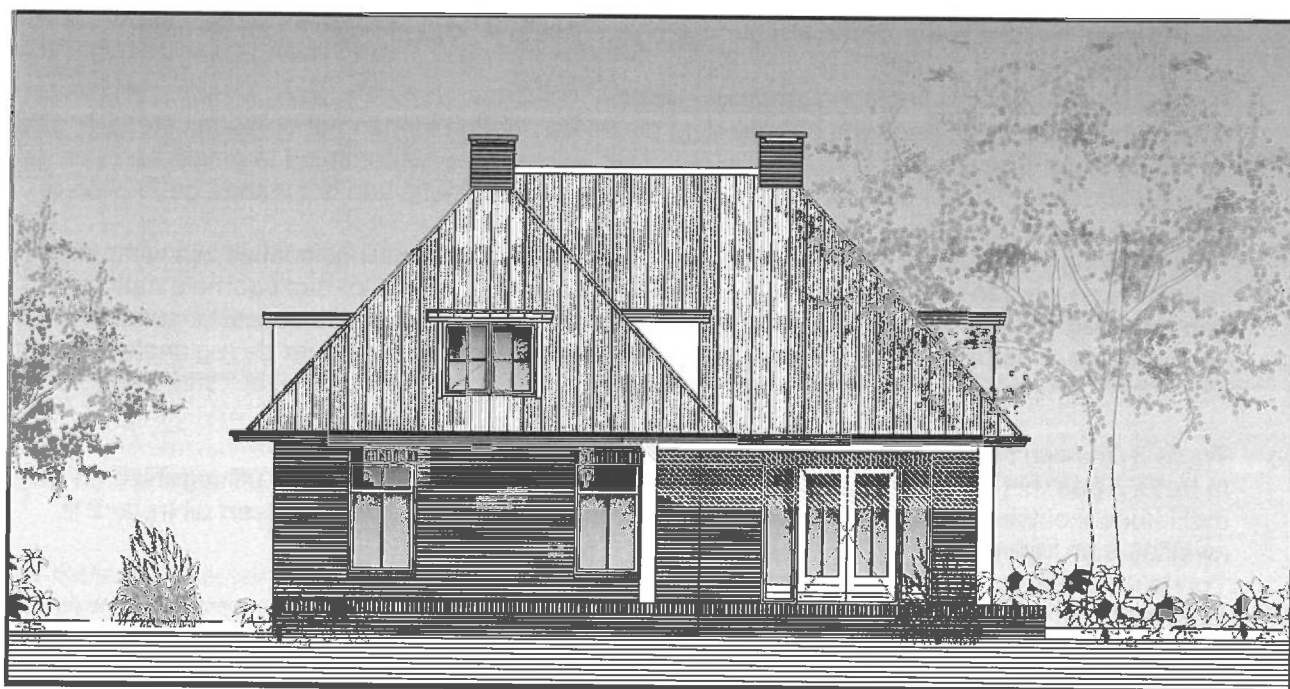


Impressie: Linkerzijgevel





Impressie: Rechterzijgevel



Impressie: Achtergevel

Parkeren

De parkeernormen van de gemeente Bunschoten worden gehanteerd. Deze zijn gebaseerd op de CROW-kerncijfers. Deze gaan voor een vrijstaande woning uit van 1,7 tot 2,5 parkeerplaatsen per woning. Er worden daarom 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Als gevolg van de aanleg van de inrit is een parkeerplaats verloren gegaan op openbaar terrein. Om dit te compenseren wordt een storting in het parkeerfonds gedaan. Wanneer de Rembrandt van Rijnstraat wordt herbestraat, wordt deze parkeerplaats opnieuw aangelegd.

Sociale veiligheid

Bij de inrichting van de openbare buitenruimte is rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid. De woning krijgt een voorkant die gericht is naar het openbaar gebied. De sociale veiligheid wordt hiermee vergroot.



De ladder van Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Kort gezegd is de vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebiet (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Wetend wat de vraag is en welke kwaliteitseisen op het gebied van multimodaliteit gesteld worden, kan binnen de stedelijke regio gezocht worden naar passende locaties, die multimodaal ontsloten zijn of in de nabije toekomst ontsloten worden.

Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

Stedelijke ontwikkeling?

De vraag is k wanneer nu sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie daarvoor opgenomen. Deze luidt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd.

De jurisprudentie biedt evenwel enkele aanknopingspunten. Hieruit blijkt namelijk dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van één woning niet aan



te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

Dit houdt in dat voor dit plan waarbij slechts 1 woning wordt gerealiseerd de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Met het besluit van 27 mei 2010 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan dat hoort bij de wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a Wro, of bij een projectbesluit (de juridische voorganger van de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan) gedelegeerd aan het college van de burgemeester en wethouders.

Op grond van artikel 6.12 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er geen sprake van gemeentelijke kosten en betreft het dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning mag er vanuit worden gegaan dat het college dan ook zal besluiten géén exploitatieplan vast te stellen.

Ook wordt er een planschade-overeenkomst opgesteld en ondertekend. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. De provincie Utrecht heeft in het kader van de uitvoering van de Beleidslijn nieuwe Wro aangegeven dat gemeenten binnen de rode contouren een grote mate van beleidsvrijheid hebben. Voor de onderhavige ontwikkeling is derhalve geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen.

6 CONCLUSIE

De initiatiefnemer van de kavel aan de Rembrandt van Rijnstraat ten zuiden van nummer 28 heeft het voornemen om een vrijstaande woning te bouwen. De huidige bestemming van deze grond is benoemd als "Tuin" en gedeeltelijk als "Kantoor".

De nieuwe woning past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Bunschoten. Er wordt voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aangelegd. De rooilijn van de nieuwe bebouwing zal in lijn met de huidige bebouwing worden geplaatst als eerder besproken met Dhr.K.Ruizendaal van de gemeente Bunschoten en de welstandcommissie. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen beperkingen zijn voor het realiseren van de woning.





7 BIJLAGEN





7.1 Bijlage 1 Bodemonderzoek





7.2 Bijlage 2 Akoestisch onderzoek



