

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouw 5 woningen aan de Oude Bocht te Bunschoten-Spakenburg

JGK BouwProjecten

De Kronkels 27

3752 LM Bunschoten

info@jgkbouwprojecten.nl

tel. 06-11388783

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2.4 Overig beleid	6
Rijksbeleid	6
Provinciaal beleid	7
Gemeentelijk beleid	8
Welstandsnota 2012 gemeente Bunschoten	8
3 Uitvoeringsaspecten	10
3.1 Bodem	10
3.2 Geluid	10
3.3 Archeologie en cultuurhistorie	10
3.4 Flora en fauna	12
3.5 Luchtkwaliteit	12
3.6 Milieuhinder bedrijvigheid	12
3.7 Externe veiligheid	13
3.8 Water	14
3.9 Verkeer en parkeren	14
3.10 Kabels en leidingen	15
4 Afweging	15
5 Economisch uitvoerbaarheid	15
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

1 Inleiding

Er is bij de gemeente Bunschoten een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 5 vrijstaande senioren woningen aan de Oude Bocht 3 te Bunschoten.

In het huidige bestemmingsplan Wonen West, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013, geldt op het betreffende perceel de bestemming "kantoor" met de aanduiding "bedrijfswoning". Verder geldt hier de wijzigingsbevoegdheid "WRO-zone wijzigingsgebied 2".

De gemeente is in principe bereid, medewerking te verlenen aan het bouwen van vijf woningen. Deze onderbouwing toont aan dat de bouw van de 5 woningen stedenbouwkundig gezien op een verantwoorde manier worden ingepast in de omgeving.

Op dit perceel staat momenteel een kantoorpand (waar de Gibo Groep gevestigd was) met een bedrijfswoning.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in Bunschoten, aan de Oude Bocht t.h.v. nummer 3. De westkant van het plangebied grenst aan de vijver aan de Zuiderzeelaan.



Situatie met plangebied: bron google maps

2.2 Toekomstige situatie

De opdrachtgever wil het huidige perceel met de bestemming kantoor en bedrijfswoning omvormen naar een woonfunctie met daarop 5 vrijstaande seniorenwoningen. De vorm komt vrijwel overeen met de omliggende woningen, namelijk 1 bouwlaag met kap, haaks op de weg. De goothoogte komt op 3,5 meter en de nokhoogte is ca 7.6 meter. De kleuren en materialen passen binnen de omliggende woningen, evenals de detailleringen. Twee woningen zijn direct aan de Oude Bocht gesitueerd en worden direct ontsloten. De overige 3 woningen liggen aan de vijver, deze worden ontsloten via een weg op eigen terrein. Alle woningen hebben een eigen parkeervoorziening, bovendien is op eigen terrein nog één extra parkeerplaats gesitueerd. Verder zijn er 6 parkeerplaatsen aan de Oude Bocht

2.3 Vigerend Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Wonen-West

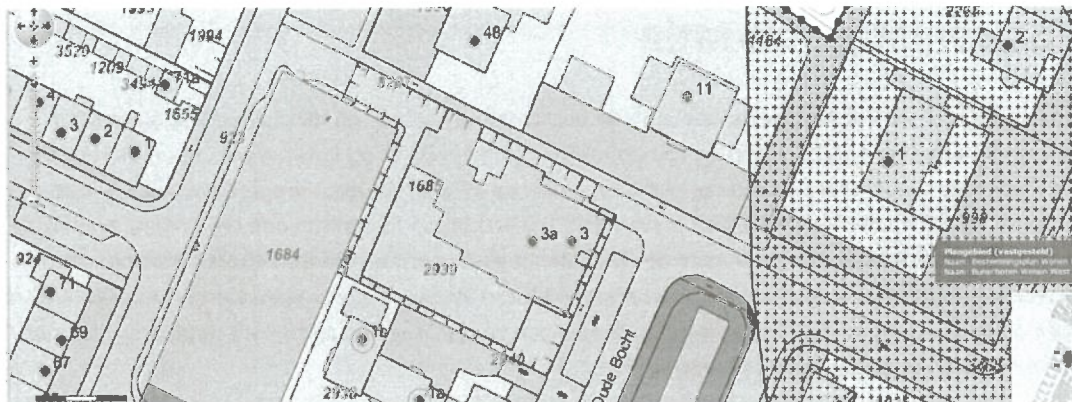
In het bestemmingsplan Wonen-West is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het betreffende perceel waar de bestemming 'Kantoor' met aanduiding 'bedrijfswoning' op rust;

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.2 Wijzigingsgebieden

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' ten behoeve van de functie wonen, met dien verstande dat:
 - het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 3;
 - de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 en 10 m;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
 - voldaan wordt aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde parkeernormen;
 - b. indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden zoals bedoeld in sub a, dient een evenredige belangenafweging plaats te vinden, waarbij betrokken wordt:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. de cultuurhistorische waarden;
 3. de milieusituatie,
 - c. indien de belangen zoals bedoeld in sub b onevenredig worden geschonden, wordt de wijzigingsbevoegdheid niet toegepast.

Er kunnen dus maximaal drie woningen worden opgericht volgens het bestemmingsplan Wonen-West.



Het perceel aan de Oude Bocht met de huidige bestemming kantoor met de aanduiding bedrijfswooning. Kadastraal bekend gemeente Bunschoten nummer F 1685 en F 2039

2.4 Overig beleid

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 een 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 zo veel 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.

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

plankaart van het streekplan heeft de bouwlocatie, die binnen de rode contour ligt, de aanduiding 'Stedelijk gebied'.

Hierin wil de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. 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 we staan 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*

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.

- *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 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 willen wij 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 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)*

Gemeentelijk beleid

A. Op 3 november 2015 heeft het college besloten het temporiseringsbeleid ten aanzien van woningbouwplannen los te laten en flexibeler om te gaan met ingediende plannen. Besloten is om daarbij te toetsen aan de Woonvisie en of de plannen voldoen aan goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder meer gekeken of er sprake is van een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de omgeving en of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Voorts of er gebouwd wordt voor doelgroepen op de juiste locaties.

B. Het bouwen van vijf seniorenwoningen past uitstekend in het doelgroepenbeleid dat de gemeente hanteert op basis van de Woonvisie. Daarin worden, op basis van het Woningbehoefteonderzoek 2015, 25 grondgebonden seniorenwoningen opgenomen in de periode 2016-2021. De woningen moeten zoveel mogelijk in de nabijheid van centrumvoorzieningen worden gerealiseerd.

C. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving van de mate waarin het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Deze trede wordt in 2016 waarschijnlijk aangepast tot een beschrijving waarin de 'nut en

noodzaak' van het plan wordt aangetoond¹.

2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio in de behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte wordt voorzien op locaties die passend ontsloten zijn, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

In de afgelopen tijd zijn door de regio diverse onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de woningbouwprogrammering. De uitkomsten van deze onderzoeken hebben geresulteerd in het Convenant woningbouwprogrammering Regio Amersfoort 2014 - 2018. In het Convenant wordt onder meer het volgende geconcludeerd:

- Er dreigt een te hoog planaanbod tot 2018
- Sinds de eerdere inventarisatie (2012) is het aanbod reeds met circa 30% naar beneden bijgesteld voor 2013 en 2014. E
- Er vinden continu aanpassingen plaats.
- Er is meer sprake van concurrentie tussen plannen binnen de gemeenten dan tussen plannen van verschillende gemeenten. Prioritering van projecten binnen gemeenten is een belangrijk aandachtspunt.
- Regionale afstemming tussen projecten van verschillende gemeenten leidt niet tot meer woningverkoop. Regionale afstemming tussen projecten kan wel nuttig zijn in de sociale huursector.

• Er zijn twee scenario's voor de woningbouwprogrammering doorgerekend in de Woonvisie: behoedzaam en gunstig. In het behoedzame scenario dreigt er een potentieel overschot van 2.300 woningen, in het gunstige scenario ongeveer 900 woningen. Houden we rekening met een planologische reserve aan plancapaciteit van 30% (bij eventuele planuitval), dan is het aanbod in het behoedzame scenario toereikend om in de behoefte te voorzien, in het gunstige scenario is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Van dit laatste scenario wordt in de nieuwe Woonvisie uitgegaan. De visie heeft de instemming van de regiegemeenten.

De plancapaciteit van Oude Bocht van 5 grondgebonden seniorenwoningen voorziet dus op een adequate wijze in de woningbehoefte en past binnen het totaal van regionale afspraken.

Welstandsnota 2012 gemeente Bunschoten

De noordwestelijke wijk Broerswetering

Gebiedsbeschrijving

De meeste 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.

Ruimtelijke structuur

De woonwijk wordt gekenmerkt door een traditionele blokverkaveling. 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.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit rijenwoningen aan de Oude Bocht en Zuiderzeelaan en een aantal twee-onder-één-kapwoningen aan de Schipperskamp. Aan de Noord en Zuidzijde van het te bebouwen perceel zijn alleen staande woningen gerealiseerd. De bebouwing in dit gebied vertoont weinig afwisseling met uitzondering van genoemde woningen naast het te bebouwen perceel.

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 2013. Gezien de leeftijd van de bebouwing moet er rekening worden gehouden met vernieuwing van de wijk in de toekomst.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunning plichtig) 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 van bijgebouwen is ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- bij rijtjeswoningen is de individuele woning een onderdeel van het gehele blok.

Detailering, 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 detailering;
- materialisering, kleurgebruik en detailering afgestemd op blokniveau;
- gevelaccenten zijn een onderdeel van het geheel;
- kleur van gevels en dakpannen afstemmen op blokniveau.

Er wordt voldaan aan de Welstandscriteria, door een zadeldak op het hoofdgebouw met de nok haaks op de weg, ondergeschikte bijgebouwen, kleur-, materiaalgebruik en detailering komen overeen met omliggende bebouwing. Zie ook bijlage 1: IPA Welstandsc commissie dec. 2015.

3 Uitvoeringsaspecten

3.1 Bodem

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

In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning 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 verontreinigde grond. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan

Er wordt nog een verkennend bodemonderzoek, (uitgevoerd door PJ milieu bv)

3.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het echter niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart;
- vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 48 dB bedraagt.

Aangezien de planlocatie wordt gerealiseerd in een 30km/uur gebied, is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De Archeologische beleidsadvieskaart van de Gemeente Bunschoten geeft het plangebied een lage archeologische waarde. Het project heeft minder dan 10.000m² bodemingrepen dieper dan 30 cm, hierdoor is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Archeologische Beleidskaart

Gemeente Bunschoten - versie 2015

Vastgesteld: 10-12-2015



Legenda

Gebieden met archeologische waarde

Beschermde Rijksmonument

Geen bodemingrepen toegestaan; behoud van archeologische waarden in-situ. Monumentenvergunning vereist. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

Gebied met hoge archeologische waarde

Wraak: Geen bodemingrepen toegestaan; behoud van archeologische waarden in-situ. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

Bij projecten groter dan 50 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

Bij projecten groter dan 50 m² met bodemingrepen dieper dan 200 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

Gebieden met archeologische verwachting

Gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde

Bij projecten groter dan 100 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

Waterbodem met hoge archeologische verwachtingswaarde

Bij projecten groter dan 100 m² met bodemingrepen is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

Gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde

Bij projecten groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

Gebied met lage archeologische verwachtingswaarde

Bij projecten groter dan 10.000 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door het bevoegd gezag.

Archeologie-vrij gebied

Ongeacht planomvang en verstoringsdiepte is hier geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Water: Ongeacht planomvang en verstoringsdiepte is hier geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Overige

Topografie

3.4 Flora en fauna

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

De bouwlocatie is grotendeels bebouwd, het terrein is verder geheel verhard en ligt in de bebouwde kom van Bunschoten. Op basis van bovenstaande is het aannemelijk dat, gezien de huidige terreinomstandigheden van de beoogde locatie (bebouwing en bestrating) en de ligging ervan in bestaand stedelijk gebied, geen significante nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermende dier- en plantensoorten.

De sloop van de bebouwing, het grondverzet, de nieuwbouw en het gebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 t/m 12) van de Flora- en Faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.



Bron: Natuurbeheerplan 2016, Provincie Utrecht

3.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Dit bouwplan is niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit en hoeft daarmee niet nader op dit aspect te worden onderzocht.

3.6 Milieuhinder en bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieu hygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor

een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: “zware” bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan “lichte” bedrijven. Door de afwezigheid van milieuhinderlijke bedrijven in de omgeving kan er voldoende leef kwaliteit van de bewoners gewaarborgd worden.

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 ongeval 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 rechtsreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval 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 omgeving van de planlocatie 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.

Er is geen kaart bijgevoegd van risicovolle inrichtingen: het dichtstbijzijnde industrieterrein : “de Zuidwenk” ligt op een afstand van ca 900 meter.

3.8 Water

De functie van de bebouwing wordt iets gewijzigd, maar er worden geen wijzigingen aangebracht in het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil). Het totaal bebouwd oppervlak neemt door de wijziging af, het nieuwe bebouwd oppervlak van de 5 seniorenwoningen wordt ca 550 m². Het bestaande kantoor met bedrijfswoning is 550 m². Het bebouwd oppervlak blijft dus gelijk, in de nieuwe situatie wordt het hemelwater zoveel als mogelijk afgevoerd naar de gracht.

3.9 Verkeer en parkeren

Door de wijziging van de bebouwing is er in de nieuwe situatie voor 2 woningen een inrit benodigd. Voor de eigen weg (ontsluiting overige 3 woningen) dient ook een inrit te worden gemaakt.

De gemeente Bunschoten hanteert voor de parkeernorm een beleidsregel op basis van de CROW 317. Deze beleidsregel is vastgesteld door het College van B&W. Voor de Gemeente Bunschoten moeten er per woning 2,5 parkeerplaatsen opgenomen worden om te voldoen aan de parkeernorm. Deze parkeerplaatsen zullen per woning deels op eigen terrein worden gerealiseerd.

Er zijn 6 parkeervakken aanwezig op eigen terrein (waarvan één lange oprit waar twee auto's kunnen staan). Verder hebben alle woningen een garage. Aan de Oude Bocht komen 6 parkeervakken en één openbaar vak op het binnenterrein. In totaal zijn er dus 13 pp. De haakse parkeervakken aan de Oude Bocht behoord tot de parkeerbehoefte van de het voormalige kantoor met bedrijfswoning en kunnen derhalve ook worden meegerekend in de parkeerbehoefte. Volgens de parkeernormen moet hier 2,5 pp per woning worden aangehouden, dus in totaal 12,5 pp. Kortom, er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

3.10 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Hierdoor zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC melding worden gedaan.

4 Afweging

Geconstateerd is dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemming wonen van het geldende bestemmingsplan, aangezien deze bestemming geen 5 woningen toestaat op dit perceel. Wel past het bouwplan grotendeels in de wijzigingsregels, van de "WRO-zone wijzigingsgebied 2", zoals geformuleerd in paragraaf 2.3.

Bebouwingsoppervlakte

Op het perceel staat een kantoor met een bedrijfswoning met een bebouwingsoppervlakte van ruim 550 m². De oppervlakte van de vijf woningen met garage is ca. 550m² op een perceel van ruim 1400m². Het bebouwd oppervlak blijft dus gelijk.

Stedenbouwkundige inpassing

De seniorenwoningen hebben een goothoogte gebaseerd op maximaal één laag met kap, dat minder massaal overkomt dan 6 meter goot en nok maximaal 10 meter hoog, dat volgens de wijzigingsbevoegdheid mag. De naastgelegen woningen hebben ook één laag en een kap.

Het voorgestelde plan gaat uit van het realiseren van vijf senioren woningen aan de Oude Bocht te Bunschoten-Spakenburg. De nieuwe bebouwing, met een goothoogte van 3,5 meter en een nok van ca 7,6

meter, past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Bunschoten. De welstandscommissie heeft ingestemd met het bouwplan. Er wordt voldoende parkeergelegenheid binnen het plan aangelegd op het terrein. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.

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

Geconcludeerd kan worden dat er op dit plan geen bezwaren zijn vanuit de ruimtelijke omgeving, het beleid en de uitvoerbaarheids aspecten. De gemeente is zodoende voornemens om medewerking te verlenen aan de realisatie van vijf woningen op het perceel aan de Oude Bocht te Bunschoten-Spakenburg.

Middels een uitgebreide Wabo procedure conform artikel 2.1 lid 1 sub c & artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3^o & artikel 6.5 van de Bor.

5 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Het plan wordt door een particuliere partij ontwikkeld. De gemeente zal met initiatiefnemer een planschade-overeenkomst sluiten. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Bunschoten. Hiermee kan worden geconcludeerd dat voor onderhavig plan het kostenverhaal is verzekerd. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6 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.

