

Ruimtelijke onderbouwing achter terrein Molenstraat 62 ten behoeve van procedure ontheffing bestemmingsplan

Groothuisbouw
Emmerloord



Familie Bos

29-08-2016

*Realisatie vrijstaande woning aan de Polstraat (oude Hubo achter terrein)
Gemeente Bunschoten-Spakenburg*

Gegevens van de aanvrager: _____, Bunschoten

Spakenburg, 25 november 2016

3IDEA, de heer Ernst-Jan Veldhuizen (06-20479117)

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie	6
2.1 Algemeen en ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Huidige situatie.....	6
2.3 Toekomstige situatie	10
2.4 Verantwoording stedenbouwkundige opzet.....	19
Hoofdstuk 3 Beschrijving planologische situatie.....	22
3.1 Geldende bestemmingsplan.....	22
3.2 Afwijking van huidig bestemmingsplan.....	23
3.3 Argumenten vóór afwijking bestemmingsplan	23
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	25
4.1 Rijksbeleid.....	25
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	25
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	26
4.2 Provinciaal beleid	28
4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028.....	28
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	30
4.2.3 Herzieningen Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening	31
4.3 Gemeentelijk beleid	32
4.3.1 Toekomstvisie gemeente Bunschoten	32
4.3.2 Woonvisie 2016-2021.....	33
Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden.....	34
5.1 Flora- en fauna	34
5.1.1 Natuurbeschermingswet	34
5.1.2 Flora- en faunawet	34
5.1.3 Effect te vergunnen activiteiten	34
5.1.4 Conclusie	35
5.2 Cultuurhistorie en archeologie.....	35
5.2.1 Wettelijk kader	35
5.2.2 Cultuurhistorie.....	35

5.2.3 Archeologische waarden	35
5.2.4 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Bunschoten 2015.....	35
5.2.5 Conclusie	36
5.3 Verkeer en parkeren.....	36
5.3.1 Verkeer	36
5.3.2 Parkeren	36
5.3.3 Conclusie	36
5.4 Luchtkwaliteit	37
5.4.1 Wet milieubeheer.....	37
5.4.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit	37
5.4.3 AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)	37
5.4.4 Situatie voornemen	38
5.4.5 Conclusie	38
5.5 Bodemkwaliteit	38
5.5.1 Wet Bodembescherming.....	38
5.5.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek.....	39
5.5.3 Conclusie	39
5.6 Geluidhinder.....	39
5.6.1 Wettelijk kader	39
5.6.2 Verkeerslawaaai	40
5.6.3 Industrielawaai	40
5.6.4 Conclusie	40
5.7 Bedrijven en Milieuzonering	40
5.7.1 Wettelijk kader	40
5.7.2 Beschrijving van de nieuwe situatie	41
5.7.3 Conclusie	41
5.8 Externe veiligheid	42
5.8.1 Wettelijk kader	42
5.8.2 Onderzoek / beoordeling	42
5.8.3 Conclusie	43
5.9 Milieueffectenrapportage	43
5.9.1 Wettelijk kader	43

5.9.2 Onderzoek/beoordeling	43
5.9.3 Conclusie	44
5.10 Geur	44
5.10.1 Wettelijk kader	44
5.10.2 Conclusie	45
5.11 Water	45
5.11.1 Wettelijk kader	45
5.11.2 Huidige situatie	45
5.11.3 Nieuwe situatie	45
5.11.4 Conclusie	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	46
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.2 Economische uitvoerbaarheid	46
Hoofdstuk 7 Eindafweging	47
Bijlagen	48
B1 Bodemonderzoek rapport	48
B2 Uitgebreide tekeningen	48

Hoofdstuk 1 Inleiding

Door de familie t. [redacted] oorheen [redacted] e Bunschoten Spakenburg is het plan opgevat om een vrijstaande woning met bijgebouwen te bouwen op het achter terrein van de aan de Molenstraat 62 gevestigde Houtland de Kuip (voorheen Hubo), met een ontsluiting via de Polstraat.

Het geldende bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk. De gemeente Bunschoten is in principe bereid medewerking te verlenen aan deze functiewijziging. In haar brief met kenmerk 1017480 en datum 8 december 2015 stelt de gemeente Bunschoten dat zij in principe wil instemmen met de plannen voor de herontwikkeling van een deel van het achter terrein aan de Molenstraat 62, vanzelfsprekend met het voorbehoud dat de instemming afhangt van het succesvol doorlopen van een procedure voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

Om de plannen mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt deze mogelijkheid. Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een “goede ruimtelijke onderbouwing”. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1 Algemeen en ontstaansgeschiedenis

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

De kern van Bunschoten-Spakenburg, wordt gekenmerkt door bebouwing afgewisseld met stedelijk groen en de aanwezigheid van grachten. Rondom de kern van Bunschoten-Spakenburg zijn hoofdzakelijk weilanden gelegen met bijbehorende boerderijen. Aan de noordzijde is Bunschoten Spakenburg gelegen aan het Eemmeer.

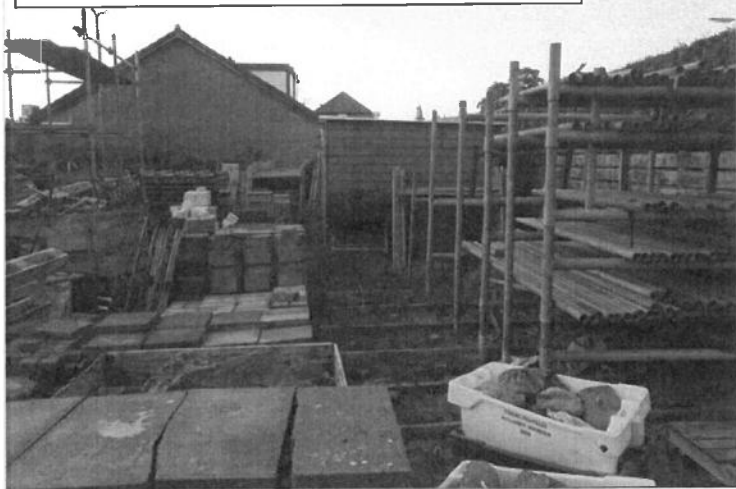
2.2 Huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Molenstraat 62 te Spakenburg. Het betreft het achter terrein van de Houtland de Kuip, voorheen de Hubo, van de heer H.W. Kok. De kavel is gelegen naast kavelnummer 4421. De kavel waarop de nieuwbouw wordt gerealiseerd zijn bij het kadaster bekend als Bunschoten, sectie K, percelen 4787, 4788, 4977, 4976, 5107 en 5106. Zie hiervoor onderstaande kadastertekening.



De kavel heeft een afmeting van circa 23 meter breed en circa 36 meter lang, in totaal circa 844 m². Momenteel staat er een grote hal op het terrein inclusief enkele kleine bijgebouwen. Deze gebouwen zijn nu dienstbaar aan de uitoefening van een Doe-het-zelf zaak van de familie Kok van de Molenstraat 62. Indien een vergunning verkregen wordt zullen de bijgebouwen van deze kavel verwijderd gaan worden en zullen de activiteiten van de Doe-het-zelf zaak afgebouwd worden. Onderstaand volgen enkele foto's van de huidige situatie op de kavel:

Zicht op W. Dreesstraat (3412)



Zicht op Huijgenlaan (4224)



Zicht op W. Dreesstraat (3412) en Colijnstraat (4421)



Zicht op W. Dreesstraat (3408)

Hierna worden de omliggende woningen toegelicht.

Op totaalniveau ziet de omgeving er als volgt uit:



Aan de 'noordkant' van de kavel staan senioren woningen van de Willem Dreesstraat (nummer 7 t/m 10). Aan de 'oostkant' van de kavel staat een vrijstaande villa van de familie L. Bos (kavel 4133). Beide worden weergegeven middels onderstaande foto:



Aan de 'zuidkant' van de kavel staan senioren woningen van de Huijgenlaan (kavel 4044).
Onderstaande foto laat deze situatie zien.



Tenslotte staat er aan de 'westkant' van de kavel een vrijstaande villa (kavel 4421, Colijnstraat 12C).
Onderstaand de foto van de drie vrijstaande villa's.



2.3 Toekomstige situatie

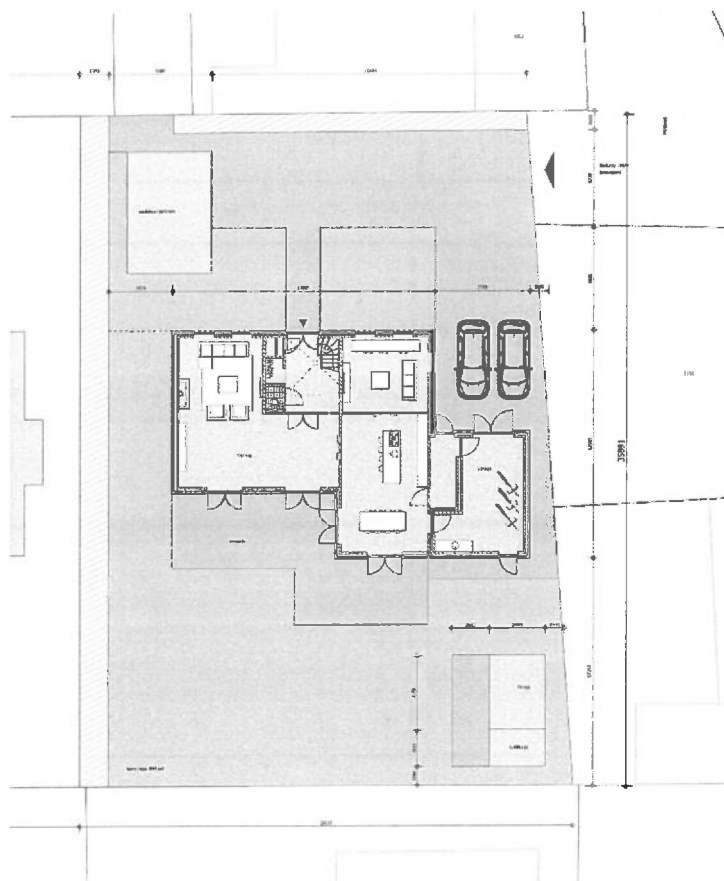
Het bouwplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen. De totale inkadering van het perceel kan als volgt weergegeven worden:



Hierna worden de volgende onderdelen van het bouwplan toegelicht:

- a. De vrijstaande woning met bijgebouw en overdekt terras;
- b. Een tuinhuisje met fitnessruimte;
- c. Een pastoraal centrum;
- d. De ontsluiting naar de Polstraat.

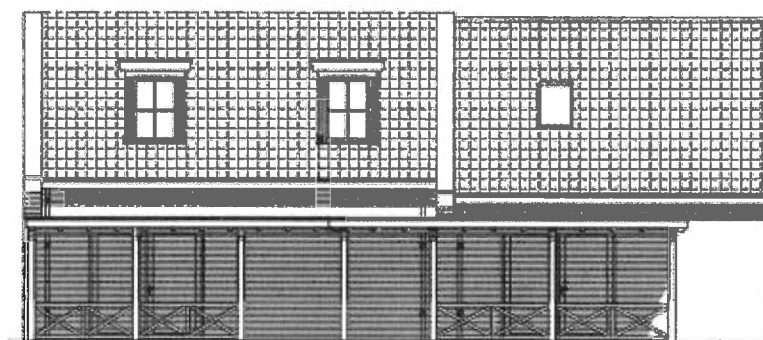
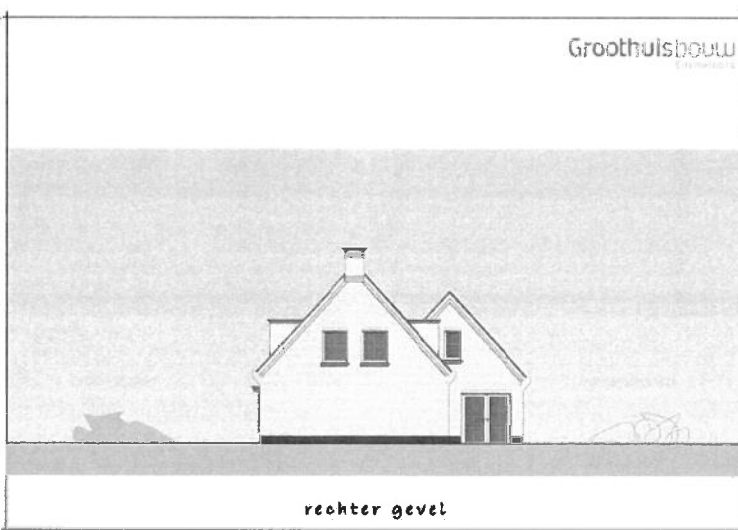
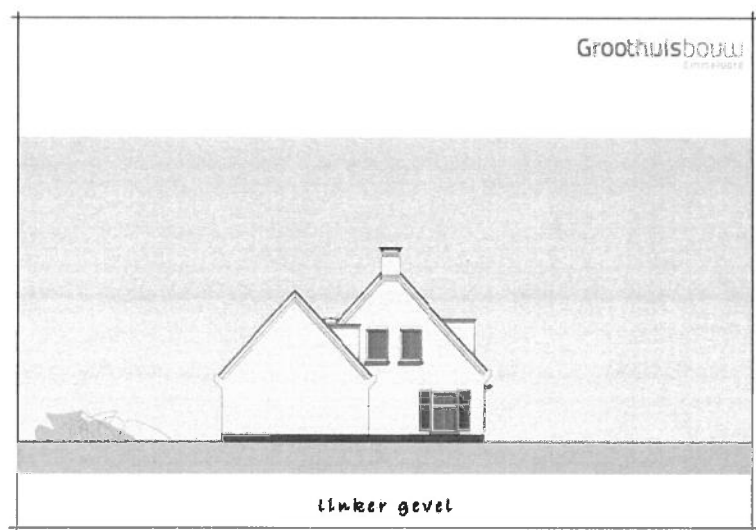
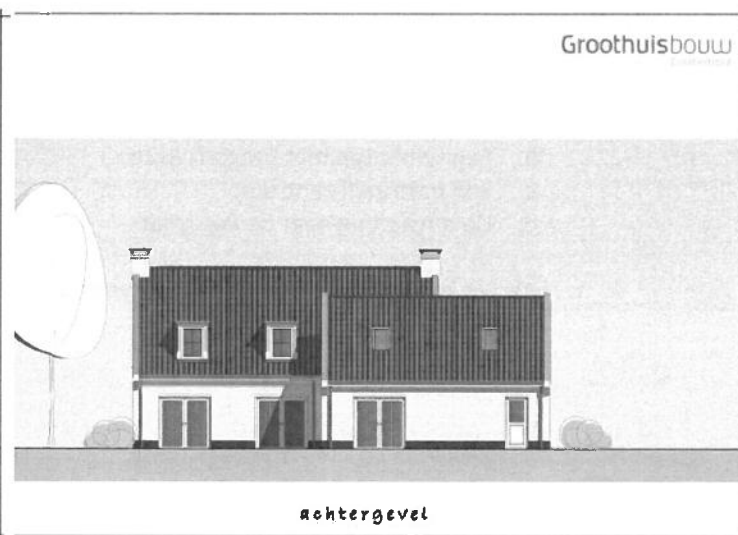
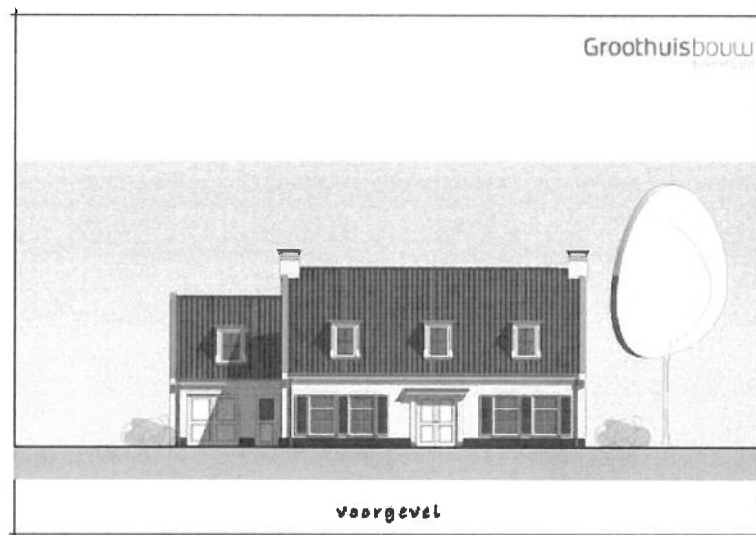
Als we inzoomen ziet het plan er als volgt uit:



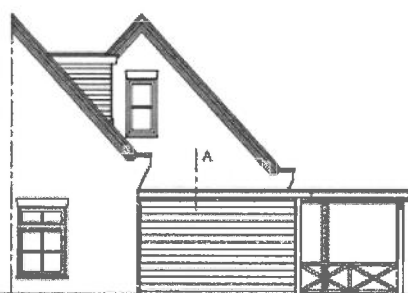
a. De vrijstaande woning met overdekt terras

De vrijstaande woning bestaat uit op de begane grond een woonruimte, keuken, kinderkamer, hal en overdekt terras. Op de eerste verdieping is plaats voor drie slaapkamers, een badkamer, een berging en een CV ruimte. De zolder is slechts een opbergzolder. Vervolgens aan de woning vast een bijgebouw met een garage en daarbovenop een slaapkamer.

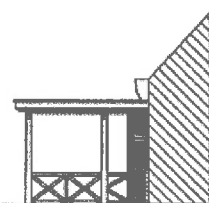
Hierna volgen de tekeningen van de woning alsmede het overdekt terras. Overigens zal bij vergunning het woonhuis gebouw gaan worden door Groothuis Bouw uit Emmeloord en het overdekt terras door Brandola Houtbouw uit Lunteren.



Achtersaanzicht



Rechterzijgezicht



Linkerzijgezicht

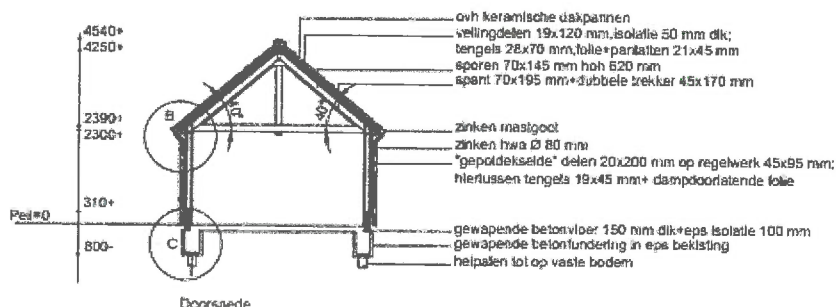
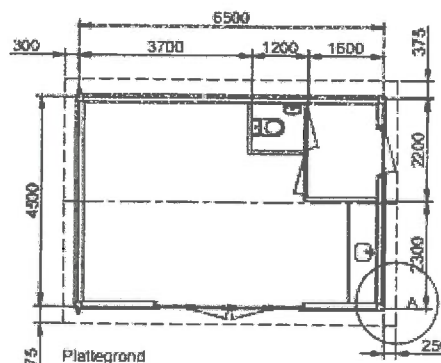
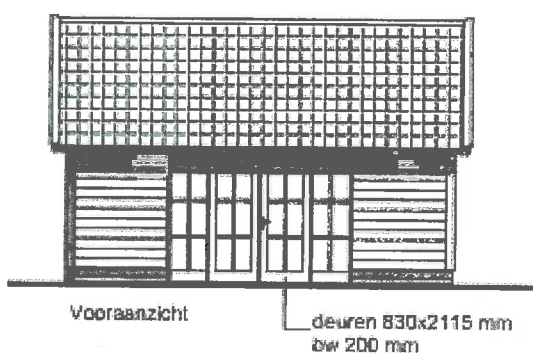
c. Een pastoraal centrum

De aanvragers, ~~Amelius Bos~~, zijn sinds de start van Stichting ~~de Kerk~~ druk doende om mensen in de maatschappij binnen Bunschoten Spakenburg te helpen. Sinds 2 jaar is daar ook de interkerkelijke voedsel en kledingbank bijgekomen.

Vanaf mei 2015 is ~~Amelius Bos~~ ook minder gaan werken om meer tijd over te hebben voor het helpen van minderbedeelden en mensen die behoefte hebben aan pastorale hulp. Zij hebben al veelvuldig gesprekken gevoerd met mensen die vast zitten in verslavingen (sex, porno, drugs, geld, etc.) en samen met die mensen gaan ze in gebed en vragen ze om bevrijding. Vervolgens gaan ze een traject met deze mensen in waarbij er meerdere gesprekken plaatsvinden en wordt er in samenwerking met de kerken, de gemeente en overige hulpinstanties een plan van aanpak opgesteld en acties uitgezet. Het laatste jaar neemt de vraag voor pastorale ondersteuning toe. Nu vinden deze gesprekken bij de ~~familie Bos~~ thuis plaats of bij de mensen thuis, maar dat is niet ideaal. Je hebt met veel ruis te maken en het is cruciaal dat er een stilte ruimte is om met elkaar te bidden en alle gevoelige zaken te bespreken. In dit dorp is er veel behoefte aan pastorale hulp en dat zal de komende jaren helaas fors toenemen. Er is veel leegte in harte aanwezig en er zijn veel verslavingen. De ~~familie Bos~~ willen daar graag een steentje aan bijdragen.

Zij willen een ruimte creëren waar mensen zich veilig voelen en dat er een sfeer gecreëerd wordt waarin alle probleempunten op tafel gelegd kunnen worden. Het moet intiem en vertrouwelijk zijn. Vandaar dat het van wezenlijk belang is dat er een ruimte wordt gerealiseerd wat los staat van het woonhuis, ook om een scheiding te krijgen tussen privé en pastorale hulp. Dat is één voor de hulpbehoevende prettig, maar ook twee voor het ~~g...~~. Er zal een net pad in de tuin worden gemaakt wat naar deze ruimte leidt.

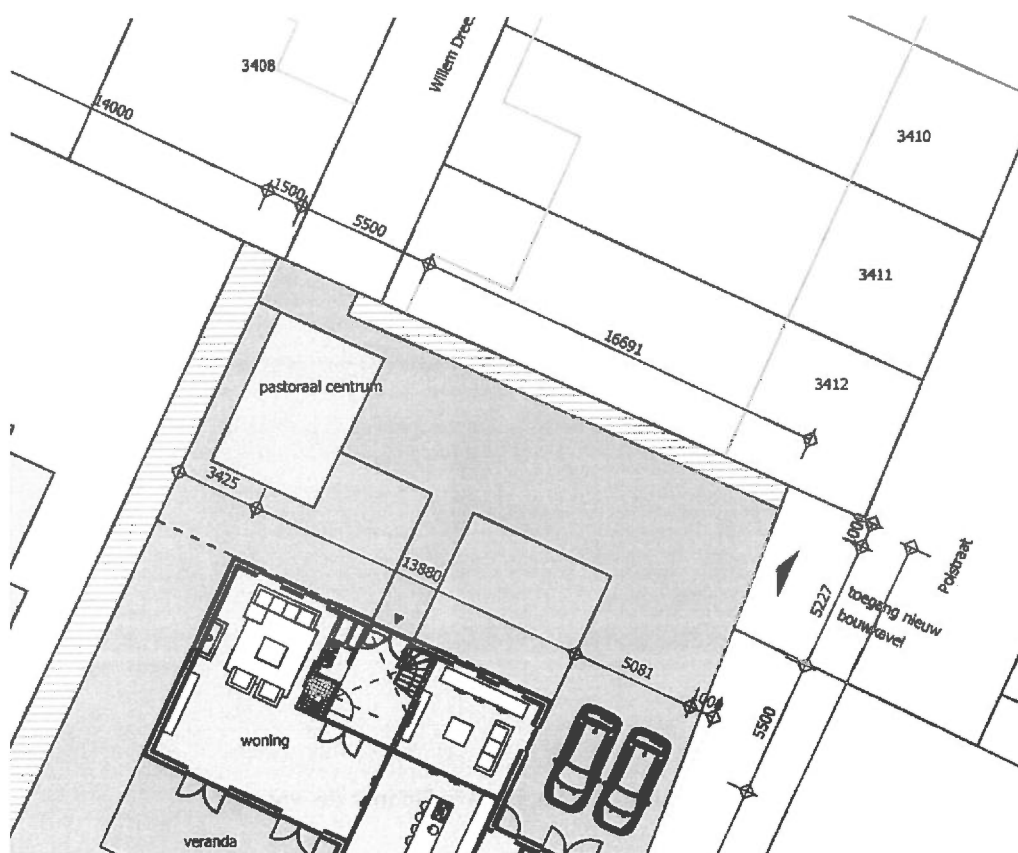
Hierna enkele impressies:



d. De ontsluiting naar de Polstraat

Voor wat betreft de ontsluiting zijn er twee opties mogelijk, namelijk via de Willem Dreesstraat en de Polstraat. In overleg met de Gemeente Bunschoten alsmede de bewoners van de Willem Dreesstraat 10 is er gekozen voor de optie ontsluiting via de Polstraat.

De ontsluiting kan als volgt worden weergegeven:



De weg voor ontsluiting van de kavel heeft een breedte van 6,2 meter. Aangezien er 1 meter beschikbaar wordt gesteld aan de voortuin van Willem Dreesstraat 10 zal uiteindelijk een doorgang resulteren van 5,2 meter, uitsluitend voor het ontsluiten van een vervoermiddel.

e. *Kleurstellingen en nadere details*

Hierna volgt een beschrijving van de kleurstellingen van de stenen en de dakpannen van het woonhuis alsmede de kleurstellingen van de bijgebouwen:

✓ *Woonhuis*

Het woonhuis zal een witte uitstraling krijgen doordat de stenen wit gestuct zullen worden, derhalve een strakke uitstraling. De dakpannen zijn keramisch, zwart edel engobe.

✓ *Pastoraal centrum en fitness centrum*

Het pastoraal centrum en het fitness centrum krijgen dezelfde uitstraling:

- Douglas houtdelen in het zwart;
- Ramen en deuren in wit kozijn uitstraling;
- Dakpannen 'rood'.

Onderstaand een impressie van de kleurencombinatie.



✓ *Veranda bij woonhuis*

De veranda zal een witte uitstraling hebben in lijn met de woning.

Voor de overige details van deze bijgebouwen wordt verwezen naar het bestek van Brandola.

2.4 Verantwoording stedenbouwkundige opzet

Momenteel voorziet het huidige bestemmingsplan niet in de mogelijkheid tot het bouwen van een woonhuis op deze kavel. In paragraaf 3.2 worden de argumenten beschreven waarom dit bouwplan een goede invulling is van de omgeving en dat het uitsluitend voordelen heeft voor de gehele omgeving om het bestemmingsplan op dit plan aan te passen.

Hierna worden diverse toelichtingen gegeven ter onderbouwing van de verschillende bouweenheden op het perceel.

a. De vrijstaande woning met bijgebouw en overdekt terras

De volgende punten kunnen benoemd worden:

- ✓ het woonhuis heeft een standaard afmeting van 13,9 meter breed bij 8,6 meter lang;
- ✓ het bijgebouw heeft een afmeting van 5 meter breed bij 6,8 meter lang;
- ✓ qua afmetingen is rekening gehouden met tenminste 3 meter afstand tot de erfgrens. Aan de 'westkant' is de afstand tot de erfgrens circa 3,4 meter. Aan de 'oostkant' is er sprake van een bijgebouw waardoor de minimale afstand van 3 meter niet van toepassing is. Omwille van praktische redenen is er echter wel een afstand van 1 tot 2 meter opgenomen tussen het bijgebouw en de erfgrens. Voorts is er bewust voor gekozen geen raam aan deze zijde op te nemen;
- ✓ het woonhuis is gesitueerd op de rooilijn van de drie vrijstaande woonhuizen van de Colijnstraat 12A, 12B en 12C;
- ✓ er is bewust gekozen voor één laag plus kap in plaats van een woning met meerdere lagen plus kap. De vrijstaande woningen van de Colijnstraat 12A, 12B en 12C zijn woningen met meerdere lagen plus kap, echter de rest van de omliggende woningen aan de kavel zijn woningen met één laag plus kap. Derhalve wordt het nieuwe woonhuis ook een woning met één laag plus kap. Hiermee wordt maximaal rekening gehouden met de omliggende woningen;
- ✓ het woonhuis ligt in lijn met de woning die gesitueerd is op kavel 4133 (Fam. L. Bos);
- ✓ de kavel is gesitueerd aan het einde van de Polstraat. De omgeving zal derhalve hier geen nadeel aan ondervinden;
- ✓ er is bewust gekozen voor directe open communicatie over de kleur van de woning, zijnde een witte kleur. De kopers vinden het zeer onwenselijk om eerst een woning neer te zetten met een steen die in overeenstemming is met de buurt om vervolgens het huis te stukadoren in het wit. De kopers willen openheid en transparantie en zijn van mening dat juist op deze kavel welke volledig is afgezonderd van overige woningen en niet zichtbaar is vanuit enige openbare weg een witte uitstraling geen negatieve effecten hebben voor de buurt en zelfs een mooie uitstraling met zich mee kan brengen omdat het zo afgelegen ligt. Hierdoor wordt toch een lichte uitstraling gerealiseerd in een afgelegen plek;
- ✓ het overdekt terras/veranda voldoet ons inziens aan de daaraan te stellen eisen.

b. Een tuinhuisje met fitnessruimte

De volgende punten kunnen benoemd worden:

- ✓ het tuinhuisje is gesitueerd met een afstand van tenminste 1 meter van de erfgrens;

- ✓ de hoogte is maximaal 3,8 meter;
- ✓ het tuinhuisje voldoet ons inziens aan de daaraan te stellen eisen.

c. *Een pastoraal centrum*

Het pastoraal centrum zou in eerste instantie niet gesitueerd kunnen worden in een voortuin. Echter, omwille van de volgende argumenten zijn van mening dat hier sprake is van een uitzonderingssituatie en dat plaatsing van dit pastoraal centrum in de voortuin wel past binnen de wet- en regelgeving:

- ✓ het pastoraal centrum is gesitueerd met een afstand van tenminste 1 meter van de erfgrans;
- ✓ de hoogte is maximaal 4,5 meter;
- ✓ de bijgebouwen worden allemaal zeer kwalitatief en hoogwaardig gebouwd. Dat wil zeggen dat in dezelfde stijl als het woonhuis, maar dan meer met zwarte houtdelen, een mooi bijgebouw wordt gebouwd. De omgeving zal derhalve geen enkele wijze last hebben van het bijgebouw door de eenduidige uitstraling;
- ✓ de vraag is wat de definitie is van een 'voortuin'. Immers, in een normale situatie betreft een voortuin de ruimte die voor een woonhuis gesitueerd is aan een weg waardoor het in het openbaar zichtbaar is. In deze situatie is echter sprake van een uitzondering. Er is namelijk sprake van een volledig geïsoleerde situatie. De kavel is gelegen aan het uiteinde van de Polstraat met uitsluitend een ontsluiting naar de kavel welke alleen zichtbaar is voor de bezoekers van de Polstraat 37. Vanuit de 'noordzijde' van de nieuwe woning wordt uitgekeken op een grote muur, zijnde de zijkant van de woning aan de Willem Dreesstraat 10. Een ander deel van het uitzicht vanuit de nieuwe woning is de doodlopende straat van de Willem Dreesstraat. De 'westzijde' van de nieuwe woning kijkt ook uit op een doodlopende straat waaraan de Colijnstraat 12A, 12B en 12C zijn gesitueerd. Aangezien de weg stopt voor de woning aan de Colijnstraat 12B, aangezien de ruimte voor Colijnstraat 12C als voortuin dient, is ook de impact voor de Colijnstraat nihil qua gezichtsverlies of eventuele andere nadelige effecten. Kortom, de 'voortuin' van dit woonhuis is voor wat betreft de locatie van het pastoraal centrum niet direct zichtbaar vanuit de openbare straat (met dien verstand, uitsluitend vanaf het laatste deel van de doodlopende straat van de Polstraat).
- ✓ vanuit de Colijnstraat 12C is een hoge heg aanwezig (circa 3,5 meter hoog), waardoor vanuit de Colijnstraat een zeer beperkt deel van de top van het pastoraal centrum te zien zal zijn;
- ✓ geconcludeerd kan worden dat de 'voortuin' van deze kavel gelegen is aan 3 'doodlopende' straten, te weten de Colijnstraat, de Willem Dreesstraat en de Polstraat. Ons inziens is er derhalve duidelijk sprake van een uitzonderlijke situatie en zijn er geen nadelen te benoemen voor het bouwen van het pastoraal centrum in de 'voortuin'. Immers, de kavel is niet gesitueerd in het zicht van een openbare straat;
- ✓ gezien het minimale bezoek (maximaal 5 tot 15 bezoeken per week) zijn er geen nadelige effecten voor de verkeersveiligheid in de buurt. Het pastoraal centrum zal vooralsnog de komende jaren uitsluitend voor 10 tot 15 uur per week open zijn en het zijn uitsluitend afspraken welke vooraf gemaakt worden met 1 of 2 personen maximaal;
- ✓ gezien het karakter van de gesprekken (zeer intieme vertrouwelijke onderwerpen) is er geen verhoogd risico voor geluidsoverlast;

- ✓ gezien het karakter van de gesprekken is het ons inziens niet mogelijk dit centrum in de achtertuin of de woning te realiseren, voornamelijk gezien het vertrouwelijke karakter van de gesprekken alsmede de bescherming voor het privé leven van de familie Bos;
- ✓ er is geen nadeel qua zon voor omliggende kavels;
- ✓ wij geloven dat dit centrum tot veel zegen zal zijn;
- ✓ op een effectieve wijze wordt daarmee maximaal gebruik gemaakt van de oppervlakte van de kavel.

Tot slot heeft de gemeente Bunschoten in haar brief met kenmerk 1017480 en datum 8 december 2015 aangegeven dat zij in principe wil instemmen met het realiseren van een bijgebouw ten behoeve van pastorale hulp in het kader van de werkzaamheden voor Stichting De Genadebron.

d. De ontsluiting naar de Polstraat

Om de volgende redenen is het van belang dat we de ontsluiting van de nieuw verworven kavel kunnen realiseren via de Polstraat:

- ✓ via de Willem Dreesstraat is de ontsluiting wat 'krap' te noemen;
- ✓ via de Colijnstraat is het niet mogelijk aangezien Colijnstraat 12C inclusief voortuin is, waardoor een uitritsituatie niet mogelijk is;
- ✓ de omgeving verbeterd, aangezien een achtererf van een detailhandelsfunctie (bouwmarkt) wordt vervangen door een vrijstaande woning;
- ✓ voor de Polstraat is de impact minimaal aangezien er uitsluitend 1 gezin extra ontsloten moet worden via deze straat;
- ✓ de ontsluiting via de Polstraat is in lijn met de ontsluiting van kavel 4133 (Fam. L. Bos), waarbij er een ontsluiting direct vanuit de kavel mogelijk is gemaakt naar de Polstraat;
- ✓ gezien de grootte van de kavel (844 m²) is er geen behoefte aan parkeergelegenheid gelegen aan de Polstraat. Op de kavel is er ruimte voor 2 tot 4 parkeerplaatsen. Momenteel zijn er slechts twee voertuigen in bezit van de bewoners van de kavel en zal dit de komende jaren nog zeker het geval zijn.

Voor de goede orde heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de gemeente Bunschoten alsmede de bewoners van Willem Dreesstraat 10. Aangezien de auto van de bewoners van de Willem Dreesstraat 10 normaal gesproken geparkeerd staat op de plek van de ontsluiting van de kavel (zie foto) is met de gemeente overeengekomen dat een parkeerplaats gerealiseerd zal worden voor de woning van de Willem Dreesstraat 10. De kosten hiervan worden door de koper van de kavel betaald.

Overigens dient vermeld te worden dat een deel van het grond verkocht is aan de koper van de woning aan de Colijnstraat 12C (zie gearceerde strook).

Conclusie:

Gezien de duidelijke verbetering voor de omgeving qua leefbaarheid en kwaliteit van het gebied is het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar. Temeer ook dat het plan de kwaliteit van het gebied verbeterd en zorg draagt dat een groot deel van het bedrijventerrein binnen een woonwijk wordt vervangen door een kwalitatief hoogwaardige woonhuis met gepaste bijgebouwen.

Hoofdstuk 3 Beschrijving planologische situatie

3.1 Geldende bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingslocatie vigeert het bestemmingsplan 'Centrale As'. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Gemengd", met de nadere aanduiding "detailhandel". In het bestemmingsplan Centrale As is in artikel 7 de bestemming als volgt omschreven:

"7.1 Bestemmingsomschrijving

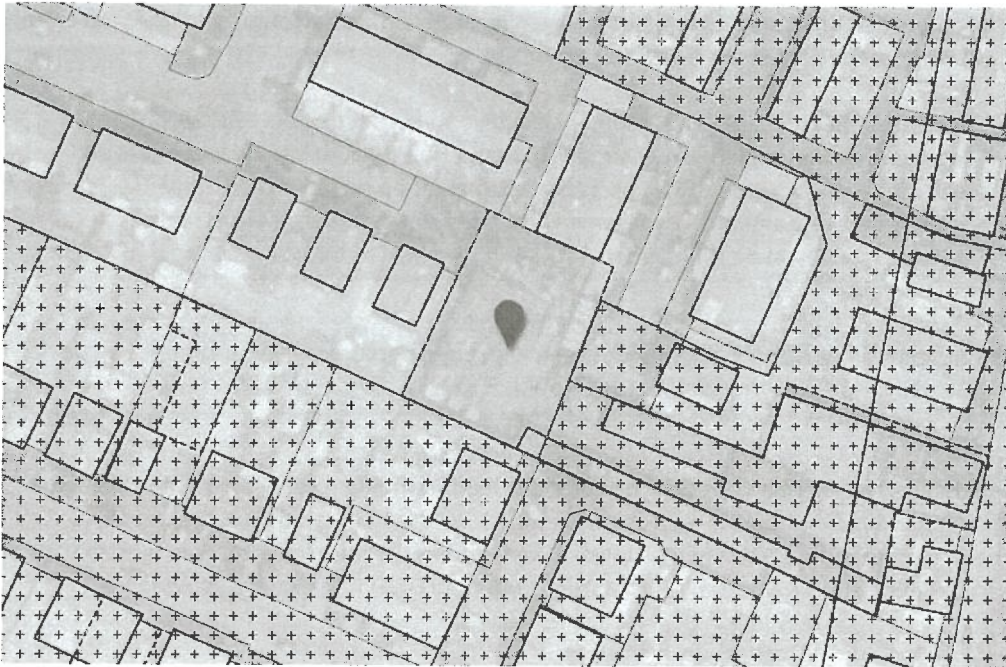
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ✓ *wonen al dan niet in combinatie met een vrij beroep;*
- ✓ *bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grond, voor zover deze bedrijven behoren tot de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';*
- ✓ *publiekgerichte en zakelijke dienstverlening uitsluitend op de begane grond;*
- ✓ *detailhandel uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';*
- ✓ *daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groen-, parkeervoorzieningen, tuinen en erven."*

Voorts hebben wij van de heer J.E.P.M. Reijnen van de gemeente Bunschoten begrepen dat de aanduiding Wonen binnen deze bestemming 'Gemengd' is opgenomen vanwege de bewoning die boven het pand van slagerij Groen plaatsvindt. En dat wonen beperkt is tot het aantal eengezinswoningen op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan (medio 2013).

Op basis van het huidige bestemmingsplan kan er derhalve geen woning worden gebouwd.

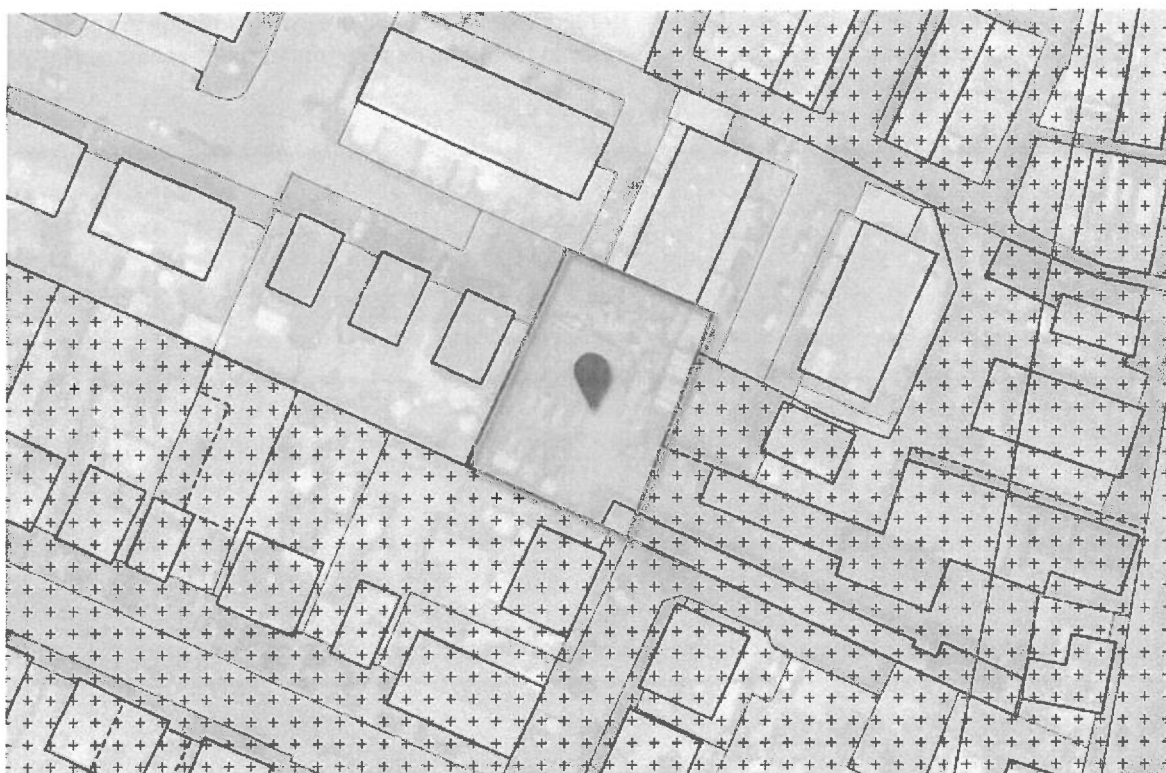
Onderdeel van het bestemmingsplan is een aantal verbeeldingen. Op de volgende verbeelding worden de huidige bestemmingen weergegeven:



3.2 Afwijking van huidig bestemmingsplan

Ten opzichte van het huidig bestemmingsplan wensen wij een woonhuis inclusief bijgebouwen te realiseren op de projectlocatie. Omdat de projectlocatie binnen het geldende bestemmingsplan geen bestemming wonen heeft zal er derhalve een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd.

Op de onderstaande detailplan kaart hebben wij met rood de projectlocatie aangeven:



3.3 Argumenten vóór afwijking bestemmingsplan

De volgende argumenten kunnen genoemd worden vóór het afwijken van het bestemmingsplan:

- de bouw van een woonhuis op deze kavel ligt in lijn met de woningen die gebouwd zijn op Colijnstraat 12A, 12B en 12C. Derhalve is sprake van een consistente lijn en een concrete invulling en afronding van dat gebied;
- in het bestemmingsplan zijn er mogelijkheden opgenomen voor 'gemengd' wonen waardoor het creëren van een bedrijf voor pastorale hulp in de voortuin een mooie invulling is;
- er is sprake van een significante verbetering van de leefomgeving en de inrichting van het gebied. Hiervoor wordt verwezen naar de foto's van de huidige invulling van het terrein (hoofdstuk 2);
- Het te bouwen woonhuis is minder hoog dan de huidige vrijstaande woningen aan de Colijnstraat 12A, 12B en 12C. Hiermee wordt maximaal rekening gehouden met de woningen

met één laag plus kap van de woningen welke gesitueerd zijn aan de Willem Dreesstraat, de Polstraat en de Huijgenlaan;

- twee van de vier omliggende woningen hebben geen direct zicht op de kavel vanuit hun woning. Bij het realiseren van de Colijnstraat 12A, 12B en 12C was er kritiek aangezien de woonhuizen gesitueerd waren gelegen aan de achtertuinen van de Willem Dreesstraat en de Huijgenlaan. Bij zowel de seniorenwoningen van de Willem Dreesstraat als de Huijgenlaan hebben we te maken dat de zijkant van de woning (een blinde muur) verbonden is met de te ontwikkelen kavel.
- de omgeving gaat er aanzienlijk op vooruit. Immers, in de huidige situatie is er sprake van een achterterrein van detailhandel bestemming, waar veel oude opslag ligt en waar er gewerkt wordt met onder andere een heftruck. Het leefklimaat zal in de omgeving omhoog gaan als gevolg van het inperken van de activiteiten van Houtland de Kuip (oude Hubo) en het realiseren van een vrijstaand woonhuis.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op d.d. 13-03-2012 is de structuurvisie infrastructuur en ruimte door minister Schultz vastgesteld. De structuurvisie is een overkoepelende visie van de rijksoverheid, die ingaat op het ruimtelijk beleid in Nederland, tot 2040. Het uitgangspunt van deze structuurvisie is een; bereikbaar, concurrerend, leefbaar en veilig Nederland.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied.

Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle relevante ruimtelijke besluiten

dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Daarnaast benoemt het SVIR het belang van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waarbij de ruimte zorgvuldig moeten worden benut en over programmering moet worden voorkomen. Om dit te bereiken is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het besluit ruimtelijke ordening

Conclusie:

Het voorgenomen initiatief is binnendijs gelegen en er is geen sprake van tegenstrijdige belangen ten opzichte van de structuurvisie infrastructuur en ruimte. De ontwikkeling is niet gelegen binnen gebied dat door het Rijk, als zijnde van nationaal belang is toegewezen. Derhalve zal de realisatie hiervan geen problemen opleveren.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam,
- kustfundament,
- grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- defensie,
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- elektriciteitsvoorziening,
- ecologische hoofdstructuur,
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),
- veiligheid rond rijksvaarwegen,
- verstedelijking in het IJsselmeer,
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken,
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie:

De nieuwbouw van de woning en de wijziging van de bestemming op de projectlocatie naast de Colijnstraat 12C / Molenstraat 62 in Bunschoten-Spakenburg valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Er is derhalve geen sprake van een tegenstrijdig nationaal belang.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Dit dient met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de bouw van één enkele woning niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (zie uitspraak AbRS, 14 januari 2014, zaaknummer 201308263/2/R4).

Hoewel een toets aan de andere treden van de ladder dan ook niet noodzakelijk is, sluit het voornemen wel aan bij de tweede trede van de ladder. Het voornemen vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

Het voornemen is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking i.

Conclusie:

Het voorgenomen plan betreft de nieuwbouw van één vrijstaande woning naast de Colijnstraat 12C in Bunschoten Spakenburg. De onderhavige ontwikkeling is niet aan te merken als 'stedelijke ontwikkeling' en vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Het voornemen is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld en er zijn sindsdien twee partiële herzieningen vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie.

Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor Ruimtelijke Onderbouwing doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Algemene beleidslijn landelijk gebied

In de PRS is het beleid in het landelijk gebied benoemd, om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden. Voor elk Utrechts landschap zijn afzonderlijk de kernkwaliteiten aangegeven in de omschrijving van de afzonderlijke landschappen. Het plangebied betreft de kern van Bunschoten-Spakenburg en valt daarmee binnen het landschap Eemland. Het gebied Eemland is op de volgende kaart weergegeven.

Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk.

De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder, zoals reeds beschreven in paragraaf 4.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in bouw van een woning naast de Colijnstraat 12C. Aangezien daar nu sprake is van een doe-het-zelf zaak met een grote hal is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De woningvoorraad neemt echter slechts met 1 woning toe en er is een beduidende verbetering van de omgeving. Met het voorgenomen plan worden geen provinciale belangen geschaad en het plan sluit aan bij het beleid.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Verstedelijking

Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak.

Conclusie

Er is sprake van stedelijke ontwikkeling, echter dient meegenomen te worden dat er sprake is van een afname van verstedelijking (aangezien de activiteiten van de doe-het-zelf zaak zullen worden afgebouwd), dat een duidelijke verbetering van de leefomgeving zal plaatsvinden en dat het slechts gaat over een stedelijke uitbreiding van 1 woonhuis.

4.2.3 Herzieningen Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

1e partiële herziening

Op 10 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRSp) en de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRVph) vastgesteld. In de PRSp zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie(kaart), rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. Voor windenergie is er ook een aanvulling op de bijlage bij de planMER voor de PRS opgesteld.

In de PRVph zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie en windenergie, cultuurhistorie, rode contouren Utrecht en Rhenen, EHS en groene contour en enkele technische aanpassingen.

2e partiële herziening

Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de Tweede partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Tweede partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Hierin is de windenergielocatie te Lage Weide (gemeente Utrecht) geschrapt als specifiek benoemd zoekgebied.

In de Verordening is onder meer het artikel om meer ruimte te bieden voor de productie van duurzame energie (artikel 2.9a) aangepast, om dit beleid juridisch te borgen in de regels. Daarnaast zijn de artikelen rond de definitie van stedelijk gebied en het artikel landschappelijke kwaliteit aangevuld.

Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan aan het provinciale beleid voldoet. Het plan ziet toe op de realisatie van 1 woning binnen het stedelijk gebied. Het plan levert hiermee een bijdrage aan de provinciale doelstellingen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie gemeente Bunschoten

Op d.d. 11 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Bunschoten de toekomstvisie Bunschoten 2025 unaniem vastgesteld. Bezinning op de (strategische) positie van de gemeente was een wens vanuit de gemeenteraad. Het gemeentebestuur van Bunschoten heeft een toekomstvisie tot 2025 opgesteld om de strategische positie van de gemeente te bepalen.

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 is gesplitst in 6 onderdelen te verstaan:

1. Economie en citymarketing,
2. Jeugd en gezien, onderwijs cultuur en sport
3. Werk, inkomen en maatschappelijke ondersteuning
4. Wonen en leefbaarheid
5. Buitengebied
6. Bestuur

Op gebied van ruimtelijke ordening en wonen heeft de gemeente Bunschoten verschillende ambities genoemd, die op basis van trends en ontwikkelingen tot stand zijn gekomen. Onderstaand worden de ruimtelijke ambities in het kort beschreven.

De gemeente Bunschoten wordt gekenmerkt door het openbaar groen en de waterrijke omgeving. Deze kenmerken wil de gemeente behouden en versterken en in regionaal verband uitdragen. Op gebied van woningaanbod staat variatie centraal. Zowel betaalbare woningen in appartementen voor jonge gezinnen als exclusieve woonvormen moeten deel uit maken van de gemeente. Ook moet er meer beweging komen in het woningbestand door beter in te spelen op ontwikkelingen, zoals langer thuis wonen van ouderen.

In het kader van de gemeentelijke zelfstandigheid wordt er ingezet op het realiseren van extra groei door aantrekking van nieuwe inwoners. Daarbij wordt er alleen voor regionale behoefte gebouwd. Het thema duurzaamheid wordt vormgegeven door de voorbeeldrol van de gemeentelijke organisatie bij het integreren van milieu en duurzaamheid in de bedrijfsvoering. Daarmee wordt duurzaamheid ook onder inwoners en huizenbezitters gestimuleerd.

Als het gaat om het buitengebied, staat ook het behouden van de landschappelijke kernkwaliteiten zoals de unieke ligging aan de Arkemheerpolder en het Eemmeer centraal. In het buitengebied blijven de agrarische activiteiten centraal staan, welke samen met de lokale agrariërs in stand wordt gehouden. De gemeente wil dan agrariërs ook volop de mogelijkheid bieden om de bedrijfsactiviteiten optimaal uit te voeren en om voor zaken zoals intensiveren of verbreden ruimte te geven.

Conclusie

De realisatie van de vrijstaande woning sluit aan bij het beleid van de gemeente Bunschoten, op het gebied van 'bouwen voor regionale behoefte'. Door de ontwikkeling blijven de landschappelijke kernkwaliteiten behouden en er is derhalve geen sprake van een strijdig belang met de belangen van de gemeente Bunschoten.

4.3.2 Woonvisie 2016-2021

Op d.d. 21-04-2016 is de woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Woonvisie is een herziening van de woonvisie 'Duurzaam Vitaal' 2011-2016.

De vorige woonvisie "Duurzaam Vitaal" was gericht op het bouwen van het aantal woningen, gelijk met de verwachte groei van de bevolking. Daarnaast was het gericht om jonge huishoudens aan de gemeente te binden zodat er voldoende draagvlak bleef voor om het voorzieningenniveau te behouden. Anno 2015 is er vastgesteld dat de groei van de bevolking met voldoende woningen is opgevangen, maar dat het niet is gelukt om het vertrekoverschot te keren in een vestigingsoverschot.

Met een terugblik op de vorige Woonvisie zijn er nieuwe doelstellingen door de gemeente benoemd waarvoor zij zich komende jaren inzetten.

Nog steeds is de woningmarkt flink in beweging. Door de ingang van de recent herziene woningwet, is de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurderorganisaties intensiever op gebied van afspraken over de opgave in de sociale huursector. Daarnaast is de extramuralisering van de zorg verder doorgezet, waardoor meer zorgbehoevende langer zelfstandiger moeten blijven wonen. De woningverkoop neemt weer toe, tezamen met de nieuwbouwproductie. De doelstelling is om minimaal 465 woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad in de komende 5 jaar omdat het aantal huishoudens in de gemeente komende jaren zal blijven groeien. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over de bereikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Ook de verduurzaming van de bestaande woonvoorraad is onderdeel van de doelstelling. Dit gebeurt middels energiezuiniger maken van de woningen, in de particuliere woonvoorraad. Daarnaast is verduurzaming middels het levensloopgeschikter maken van de woningen mogelijk, om zo op termijn aantrekkelijk te blijven voor meerdere doelgroepen. De hoofddoelstelling wordt hiermee samengevat en is in vier punten te verstaan;

1. Gerichte inzet voor doelgroepen
2. Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft
3. Verduurzamen van de woningvoorraad
4. Langer zelfstandig wonen mogelijk maken.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling, namelijk de nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Polstraat (naast Colijnstraat 12C en achter het terrein van Molenstraat 62) is niet in strijd met de belangen van de Woonvisie 2016-2021. De nieuwbouw aan de Polstraat sluit aan met de voorgenomen actie om de bestaande woonvoorraad binnen 5 jaar met 465 woningen aan te vullen.

Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden uitgewerkt. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, de milieuaspecten en water aan bod.

5.1 Flora- en fauna

5.1.1 *Natuurbeschermingswet*

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Het dichtst bij zijnde natura 2000-gebieden zijn 'Arkemheen' en 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever'. Deze liggen respectievelijk ten oosten en noorden van de planlocatie, op tenminste 2 kilometer afstand van de planlocatie.

5.1.2 *Flora- en faunawet*

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden van de uit te voeren activiteiten. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- ✓ een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- ✓ een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

5.1.3 *Effect te vergunnen activiteiten*

Onderhavig initiatief voorziet de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een vrijstaande woning en bijgebouwen. Het initiatief heeft een beperkte omvang en zal dan ook geen invloed hebben op de instandhoudingdoelstellingen van deze natura 2000 gebieden. De gewenste locatie voor de bouw van de vrijstaande woning met bijgebouwen is momenteel in gebruik als bouwterrein/detailhandel. Het gehele terrein is bestraat en kent geen wilde bloemen- en plantensoorten.

De kans dat de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zal hebben op mogelijk aanwezige (beschermde) soorten in zal dan ook erg laag zijn.

5.1.4 Conclusie

De planlocatie is gelegen in de kern van Bunschoten Spakenburg. Het perceel wordt nu gebruikt voor een doe-het-zelf zaak met een hal en opslag. De kans op verstoring van beschermde natuurwaarden door de gewenste herontwikkeling wordt dan ook klein geschat. Er heeft ook onderzoek plaatsgevonden naar eventuele effecten van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen of vogels in de te slopen bebouwing. Onderzoek heeft uitgewezen dat het een hal betreft met uitsluitend metalen platen qua bebouwing en dat door fysieke beoordeling is vast komen te staan (datum inventarisatie 5 november 2016) dat er geen vleermuizen of vogels in de hal aanwezig zijn. De deuren van deze hal worden ook dagelijks afgesloten. Daarnaast zijn er geen spouwmuren aanwezig, waardoor er geen eventuele verblijfsruimte voor vleermuizen of vogels aanwezig is. Gesteld kan worden dat er geen beperkingen bestaan in het kader van flora en fauna door voorliggend plan.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Wettelijk kader

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

5.2.2 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan 'Centrale As' is voor een deel van het oorspronkelijk plangebied, ten tijde van het principeverzoek, een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Met deze bestemming worden het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden voorgestaan. De projectlocatie valt buiten deze zone. Het plangebied heeft geen specifieke cultuurhistorische status.

5.2.3 Archeologische waarden

In het bestemmingsplan 'Centrale As' is voor het plangebied geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen. Zijn dan ook geen of nauwelijks archeologische resten in het plangebied te verwachten. De kans dat het voornemen negatieve effect heeft op archeologische resten is dan ook nihil.

5.2.4 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Bunschoten 2015

In 2009 zijn de Gemeente Bunschoten (hierna: de Gemeente) en het Centrum voor Archeologie van de Gemeente Amersfoort (CAR) een samenwerkingsverband aangegaan ten aanzien van archeologische beleids- en uitvoeringswerkzaamheden. In 2010 hebben beide partijen samen een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart ontwikkeld voor het grondgebied van de gemeente. Deze kaarten, en de verantwoording ervan, zijn gepubliceerd in CAR-rapport 6.1 Deze zijn op 26 mei 2011 door de Raad vastgesteld als vigerend beleid.

Door beide partijen is toen de wens uitgesproken om het archeologiebeleid na vijf jaar aan een actualisatie te onderwerpen. In december 2014 heeft de Gemeente opdracht gegeven tot het uitvoeren van een actualisatie van de in 2010 opgestelde archeologische verwachtingen beleidsadvieskaarten. Op verzoek van de Gemeente gebeurt dit middels het uitgeven van deze rapportage met de bijbehorende kaartbijlagen (kb) I tot en met VI.

Wij hebben kennis genomen van het rapport van CAR en daaruit blijkt dat de projectlocatie een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, waardoor indien de bouw van de woning en bijgebouwen onder de 10.000 m2 blijft, er geen aanvullend onderzoek dient plaats te vinden.

5.2.5 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling geen aantasting van archeologische waarden tot gevolg zal hebben.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

De planlocatie is gelegen aan de Polstraat (naast de Colijnstraat 12C en achter de Molenstraat 62) in de kern van Bunschoten Spakenburg. De verkeersbeweging op deze weg zijn hoofdzakelijk ten behoeve van bestemmingsverkeer voor aanwezige woningen.

De gewenste nieuwbouwlocatie wordt ontsloten via de Polstraat. Door realisatie van één extra woning zal de verkeersintensiteit licht toenemen. Voor een vrijstaande woning in matig stedelijk gebied wordt in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW Publicatie 317) uitgegaan van een ritgeneratie van maximaal 8.6 motorvoertuigen per dag.

Aangezien het plangebied is gelegen aan een rustige weg binnen de bebouwde kom en de stijging van het aantal motorvoertuigbewegingen slechts zeer beperkt stijgt, mag er vanuit worden gegaan dat voorliggende initiatief niet zal leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in de buurt van het plangebied.

5.3.2 Parkeren

De mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein bij de bestaande woning aan de Polstraat blijft na voorgenomen ontwikkeling ongewijzigd. Voor een nieuwe vrijstaande woning in matig stedelijk gebied wordt in de hierboven genoemde CROW publicatie uit gegaan van een parkeerbehoefte van 2,8 auto's. Daarnaast dient er ruimte te zijn voor parkeerruimte voor bezoekers van het pastoraal centrum. In totaal zou het dan gaan om circa 3 tot 4 auto's. De omvang van het nieuw te creëren perceel en de gekozen situering van de woningbieden voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein voor zowel de bewoners als de bezoekers van het pastoraal centrum (maximaal 1 auto per bezoekmoment) mogelijk te maken. Aangenomen mag dan ook worden dat er in de nieuwe situatie voldoende mogelijkheid bestaat om deze geringe extra parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie op eigen terrein op te kunnen vangen.

5.3.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- ✓ de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- ✓ de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- ✓ de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- ✓ het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

5.4.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

5.4.3 AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden

beschouwd.

Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- ✓ Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- ✓ Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- ✓ Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM - projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4.4 Situatie voornemen

Zoals reeds is vastgesteld zal het aantal voertuigbewegingen met voorliggend plan, als gevolg van de realisatie van één extra woning, met maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal zal toenemen. Om voor kleine projecten te kunnen bepalen of het project als 'niet in betekenende mate' beschouwd mag worden heeft het toenmalige ministerie van VROM in de NIBM-tool (en handleiding) gepubliceerd op de website van InfoMil (www.infomil.nl). De invoer van de maximaal te verwachten toename van verkeersbewegingen van één nieuwe vrijstaande woning in de NIBM-tool leidt tot de conclusie dat het project kan worden beschouwd als een NIBM-project.

5.4.5 Conclusie

Het toevoegen van één nieuwe vrijstaande woning kan beschouwd worden als een project dat niet in betekenende mate bedraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (NIBM-project). Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

5.5 Bodemkwaliteit

5.5.1 Wet Bodembescherming

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Met voorliggend initiatief zal het gebruik van een deel van de gronden in het plangebied worden gewijzigd van een onbebouwde (tuin)functie naar een woonfunctie. Er zijn op voorhand geen bodemverontreinigingen bekend. Om aan te tonen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan

het resultaat onderstaand is beschreven.

5.5.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

In de periode augustus - september 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door PJ Milieu B.V. uit Nijkerk (kenmerk rapport: 1654901A). De onderzoekslocatie bevindt zich ter plaatse van de Molenstraat 62 te Bunschoten. Hierna wordt de eindconclusie alsmede de aanbevelingen vanuit het rapport beschreven.

"Eindconclusie:

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van deellocatie A (carbolemverontreiniging) geen stand houdt. In de grond en het grondwater zijn minerale olie en PAK niet verhoogd aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' ten aanzien van deellocatie B (onverdachte locatie met extra aandacht voor de gedempte sloot) eveneens geen stand houdt. In de ondergrond en het grondwater zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een voorgenomen onroerende zaak transactie (aankoop), alsmede de aanvraag van een omgevingsvergunning. Ook is de grond geschikt voor het toekomstige gebruik (wonen).

Aanbevelingen

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

Voor het volledige rapport wordt naar de bijlage verwezen.

5.5.3 Conclusie

Vanuit het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Derhalve vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geluidhinder

5.6.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, wegen, railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen of scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de wettelijke geluidnormen plaatsvindt. Bestemmingsplannen en uit te voeren ruimtelijke projecten waarbij gevoelige functies mogelijk worden gemaakt moeten om die reden worden getoetst op te verwachten geluidsbelasting. Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij woningbouw dient binnen deze zones akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop zijn de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied.

5.6.2 Verkeerslawaaï

De gewenste locatie van de nieuwe woning ligt aan de Polstraat. De Polstraat is gezien de inrichting (smalle straat met veel parkerende auto's) te kenmerken als een woonerf waarbij auto's stapvoets rijden. Voorts is er sprake van een doodlopende straat. De Polstraat kent een snelheidsregime van 30 km/h. Er geldt dan ook geen onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Aangenomen mag worden dat verkeerslawaaï geen beperking zal opleveren voor de gewenste nieuwe woning.

5.6.3 Industrielawaai

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Het is dan ook niet noodzakelijk om de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van Industrielawaai te berekenen en te toetsen aan de normen van de Wet geluidhinder.

In het kader van bedrijven en milieuzonering (paragraaf 5.7) zal nader worden ingegaan op de (geluid)hinder van de niet-gezoneerde bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

5.6.4 Conclusie

Gezien bovenstaande, gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

5.7 Bedrijven en Milieuzonering

5.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten:

- ✓ geur;
- ✓ stof;
- ✓ geluid en
- ✓ gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hierbij komen naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Voor een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. De nabijgelegen bedrijfslocatie is een detailhandel. Voor een dergelijk bedrijf geldt in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied geldt een richtafstand van 10 meter.

5.7.2 Beschrijving van de nieuwe situatie

In het kader van bedrijven en milieuzonering dient een woning eveneens beschouwd te worden als gevoelig object. Het plangebied bevindt zich in een gebied waar naast woningen ook een doe-het-zelf zaak aanwezig is.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en woningen. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding.

In voorliggend geval wordt voldaan aan de, in de VNG-publicatie gehanteerde, definitie van gemengd gebied. De Molenstraat 62 betreft een bebouwingslint met afwisselend woningen, winkels en bedrijven (slager en doe-het-zelf zaak). Ten aanzien van de richtafstand voor het bedrijf kan dan ook worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter. Deze afstand is vooral gebaseerd op de factor geluid. De gewenste locatie voor de nieuwe woning is gelegen op meer dan 10 meter van de grens van de bedrijfsbestemming. Hiermee kan worden voldaan aan de richtafstand.

De woning aan de Polstraat 37 ligt overigens op kortere afstand van de bedrijfslocatie dan de gewenste nieuwe woning; deze woning is in milieutechnische zin reeds maatgevend voor de bedrijfslocatie aan de Molenstraat 62. De gewenste nieuwe woning zal dan ook geen nieuwe milieutechnische belemmeringen opleveren voor het betreffende bedrijf.

5.7.3 Conclusie

Gesteld kan worden dat ter plaatse van de gewenste woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen voor omliggende bedrijven optreden als gevolg van voorgenomen initiatief.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wettelijk kader

Besluit Externe Veiligheid

Een woning is een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw dient te worden getoetst aan het Besluit Externe Veiligheid. Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

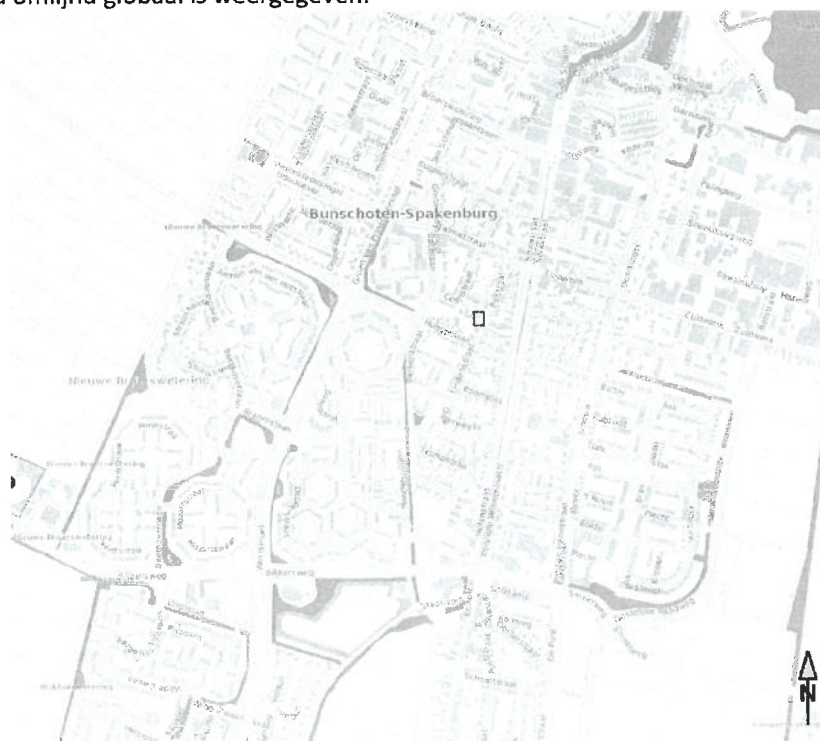
- ✓ het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- ✓ het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het is niet toegestaan nieuwe gevoelige functies binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;

- ✓ langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

5.8.2 Onderzoek / beoordeling

Er liggen in de (directe) omgeving van het plangebied geen wegen, vaarwegen, spoorbanen of buisleidingen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied. Binnen de 10.6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. In de nabijheid van het perceel zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het groepsrisico hier geen belemmering vormt. Dit is zichtbaar op de onderstaande kaart, waar de planlocatie rood omlijnd globaal is weergegeven.



Risicokaart (bron www.risicokaart.nl)

Een reguliere woning geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de realisatie van dit voornemen dan ook niet in de weg.

5.8.3 Conclusie

Er bestaan vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van een vrijstaande woning en bijgebouwen in het plangebied.

5.9 Milieueffectenrapportage

5.9.1 Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., mogelijk nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig project sluit het meest aan bij categorie D 11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Omdat de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de ruimtelijke onderbouwing.

5.9.2 Onderzoek/beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 1 vrijstaande woning. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

a. Kenmerken van het project

Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgenomen functiewijziging.

b. Plaats van het project

De nieuw op te richten woning vervangt een bedrijfsterrein van een doe-het-zelf zaak en heeft geen significant negatieve effecten op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (zie ook paragraaf 5.1). Het plangebied is voorts niet van historisch, cultureel of archeologisch belang (zie ook

paragraaf 5.2.).

c. *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied.

5.9.3 Conclusie

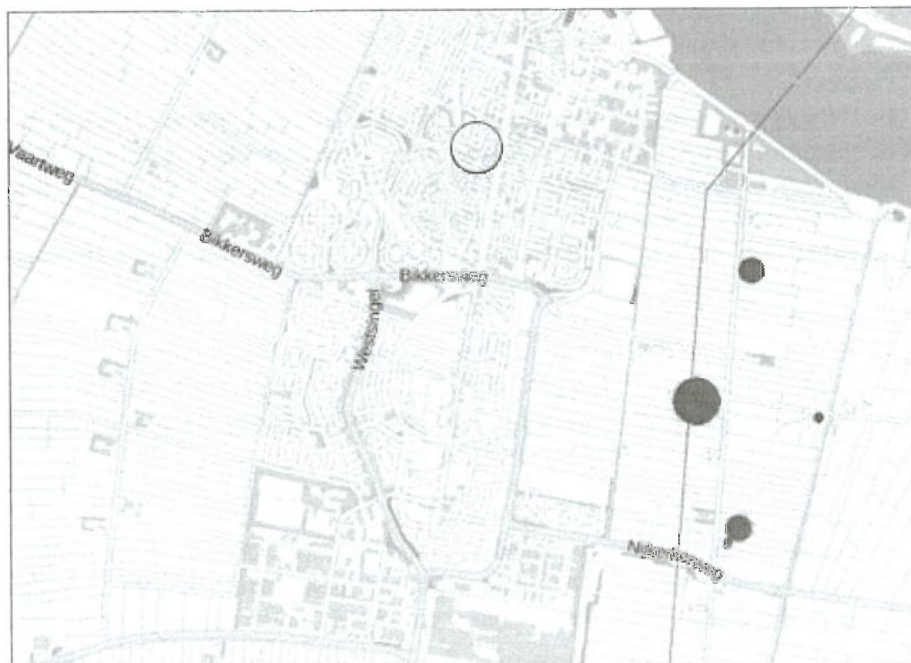
Op basis van bovenstaande korte toelichting, c.q. M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

5.10 Geur

5.10.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De provincie Utrecht heeft alle geurgevoelige bestemmingen op één kaart inzichtelijk gemaakt. Onderstaand is een uitsnede van deze kaart weergegeven, met de geurcontouren in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Het plangebied is door middel van de rode cirkel globaal aangegeven.



Uitsnede geurcontouren kaart provincie Utrecht (bron: www.provincie-utrecht.nl)

5.10.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet in de geurcontour van omliggende bedrijven ligt. Het initiatief kent derhalve geen belemmering vanuit het oogpunt geur.

5.11 Water

5.11.1 Wettelijk kader

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

5.11.2 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in de kern van Bunschoten Spakenburg. Er is uitsluitend sprake van hemelwater afvoer welke is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

5.11.3 Nieuwe situatie

De waterhuishouding verandert aangezien er een woning in de nieuwe situatie komt. Derhalve is een uitbreiding nodig aangezien er in de huidige situatie uitsluitend hemelwaterafvoer is.

Bij nieuwbouwprojecten dient de regenwaterriolering te worden aangelegd met inachtneming van de uitgangspunten van het duurzaam omgaan met regenwater. De vuil- en regenwaterriolering worden volgens dit principe gescheiden. Eventuele overlopen bij infiltratievoorzieningen en/of hergebruikinstallaties kunnen worden aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering.

Bij gewenste nieuwbouw van de vrijstaande woning zal de vuil- en regenwater gescheiden aangesloten worden op de gemeentelijke hoofdriolering.

5.11.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overweging bestaan er geen bezwaren tegen onderhavige planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig (ontwerp)besluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Voorts is met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van belang om op te merken dat bij de situering van de nieuwbouw in grote mate rekening is gehouden met de ligging ten opzichte van de woningen op de naastgelegen percelen. Voor overige argumenten wordt verwezen naar de hoofdstukken 2 en 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. De integrale planontwikkeling voor het gehele project komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ruimtelijke procedure om de nieuwbouw van de vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk te maken geschied conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het initiatief is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Eindafweging

Voorliggend plan, tot het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouwen aan de Polstraat, (naast de Colijnstraat 12C en op het achter terrein van Molenstraat 62 in Bunschoten-Spakenburg) voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Op gebied van beleidvorming is er geen tegenstrijdigheid met belangen van het Rijk, de provincie Utrecht en het beleid van de gemeente Bunschoten. Het voornemen is niet in strijd met de flora en faunawetgeving, en leidt niet tot een onevenredige toename van het verkeer. De bestaande bedrijven worden op milieutechnisch gebied niet extra belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen is niet in strijd met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

B1 Bodemonderzoek rapport

B2 Uitgebreide tekeningen