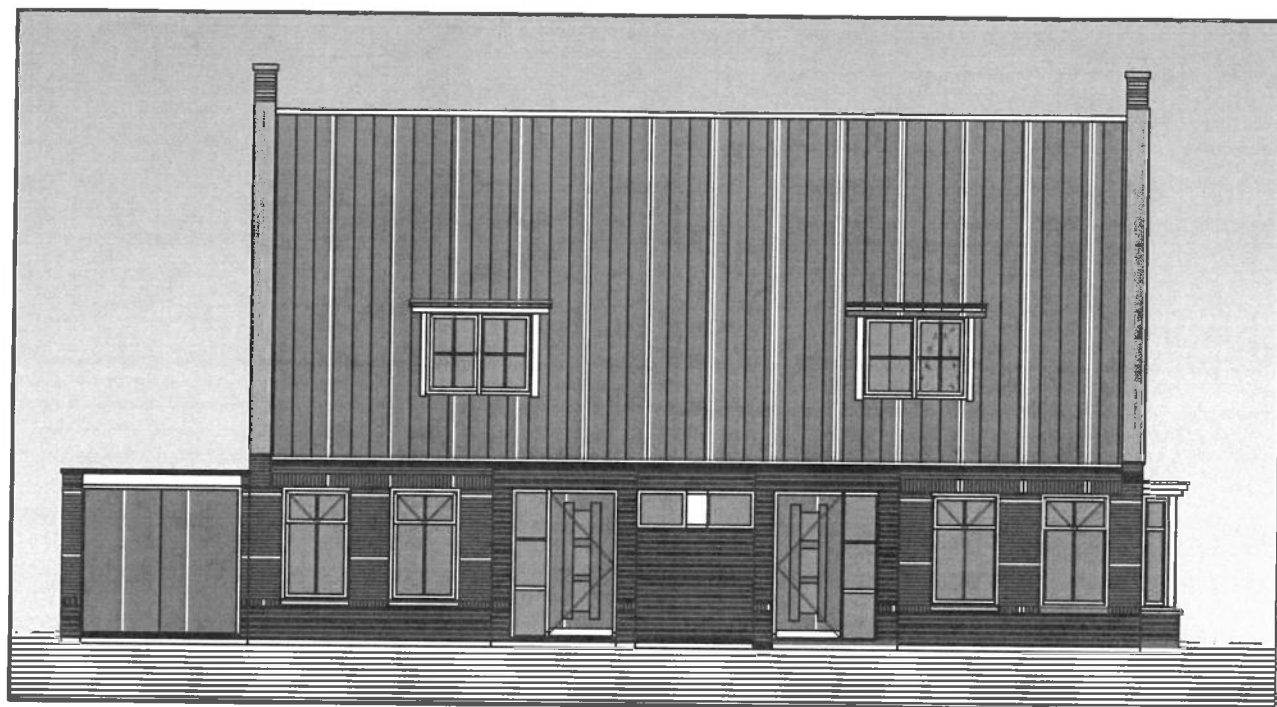


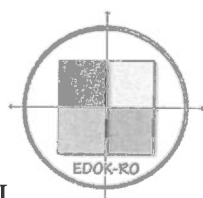
GEMEENTE BUNSCHOTEN – SPAKENBURG



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

POSTSTRAAT 2

ONTWERP



J

Mei 2017



☎ 0342-422288
06 – 1395 0955
✉ info@edok-ro.nl
🌐 www.edok-ro.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	6
2	beleidskader	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	8
2.4.1	Toekomstvisie tot 2025	8
2.4.2	Woonvisie 2016 - 2021	9
2.4.3	Welstandsnota gemeente Bunschoten (2012)	9
2.4.4	Parkeerbeleid	10
3	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
3.1	Bodem	11
3.2	Geluid	11
3.3	Flora- en fauna	12
3.4	Luchtkwaliteit	13
3.5	Cultuurhistorie	14
3.6	Archeologie	14
3.7	Milieuhinder	15
3.8	Externe veiligheid	16
3.9	Water	17
4	Beschrijving van het plan	19
4.1	Bestaande situatie	19
4.2	Nieuwe situatie	19
5	Economische en maatschappelijke uitvoerheid	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6	Conclusie	26
7	Bijlagen	28
7.1	Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	30
7.2	Bijlage 2 Quicksan flora en fauna	32
7.3	Bijlage 3 Quicksan cultuurhistorisch onderzoek	34
7.4	Bijlage 4 Fotobijlage cultuurhistorische quickscan	36
7.5	Bijlage 5 Bureauonderzoek archeologie	38
7.6	Bijlage 6 Toetsresultaat water	40
7.7	Bijlage 7 Samenvatting watertoets	42





1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel Poststraat 2 te Bunschoten- Spakenburg, een twee onder één kap woning realiseren. Volgens het vigerende bestemmingsplan is alleen de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk.

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

1.2 Ligging plangebied



Ligging plangebied (bron google earth)

Het plangebied ligt in de historische kern van Bunschoten Het perceel is gelegen op de hoek Poststraat – Schoolstraat.



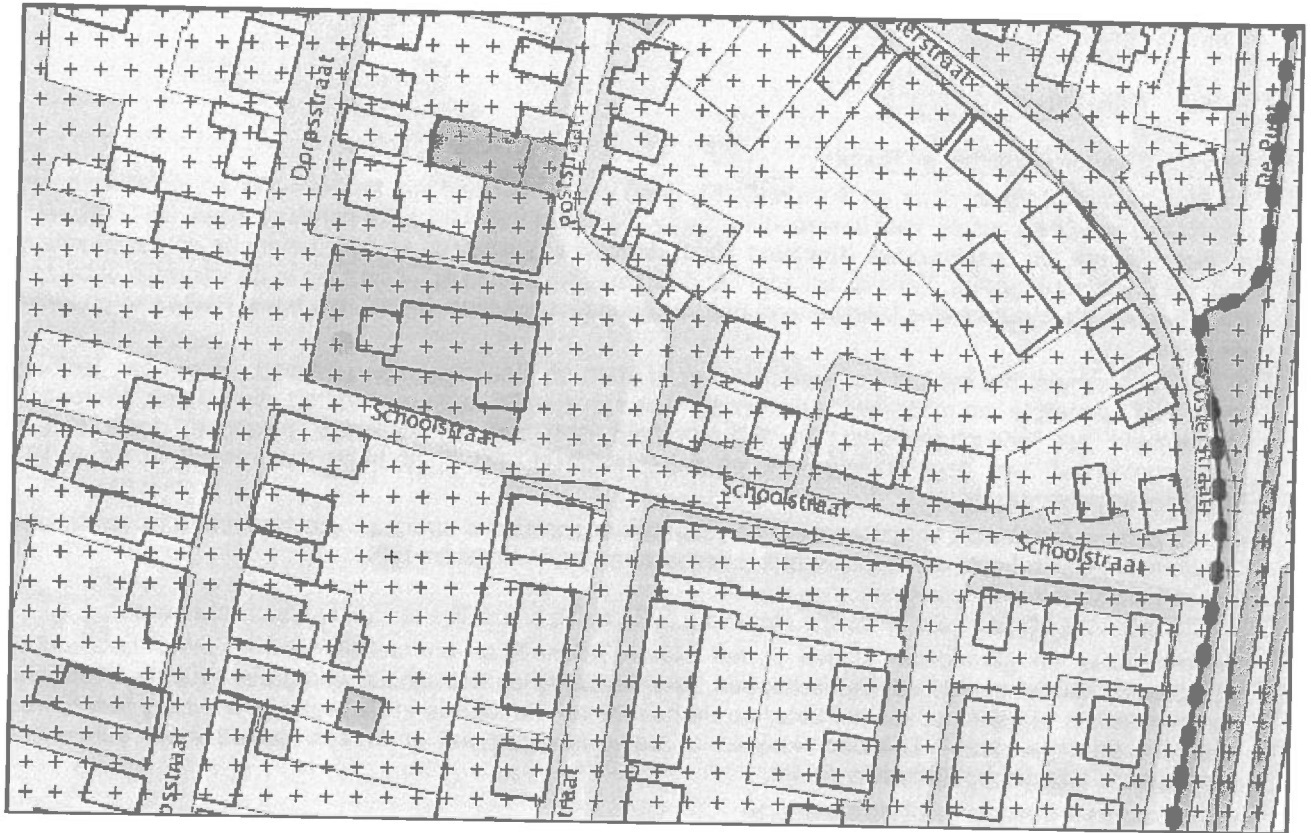
Ligging plangebied met globale begrenzing



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Centrale As", dat op 23-01-2014 door de gemeenteraad van Bunschoten is vastgesteld.

Voor het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming "Tuin" en "Wonen - Vrijstaand" en de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie en Waarde - Archeologie 2.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Bij het plan behorende stukken

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende stukken:

- deze ruimtelijke onderbouwing;

1.5 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

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

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor de ruimtelijke onderbouwing voor Poststraat 2 op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de onderhavige ontwikkeling. Het beschreven beleidskader is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende wijzigingsplan past in die lijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bunschoten. Voor dit gebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het Barro.



2.3 Provinciaal beleid

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door Provinciale Staten (PS) vastgesteld op 12 december 2016. Dit is een herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. Op de verbeelding van de structuurvisie heeft de bouwlocatie, die binnen de rode contour ligt, de aanduiding 'Stedelijk gebied'.

Het beleid van de provincie is het aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor ons ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- Een duurzame leefomgeving.
- Vitale dorpen en steden.
- Landelijk gebied met kwaliteit.

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

1. Accent op de binnenstedelijke opgave

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

2. Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Wij hebben een aantrekkelijk landelijk gebied. We willen deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voorgroenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden vanonder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarisch cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang. (passage uit Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2028).

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie tot 2025

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

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

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

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

De realisatie van de twee woningen aan de Poststraat past binnen de doelstellingen van de gemeente Bunschoten.



2.4.2 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 is niet in strijd met de belangen van de Woonvisie 2016-2021. De te realiseren woning aan de Poststraat sluit goed aan met de voorgenomen actie om de bestaande woonvoorraad binnen 5 jaar met 465 woningen aan te vullen.

2.4.3 Welstandsnota gemeente Bunschoten (2012)

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

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

De locatie valt in de welstandsnota onder het gebied "Kern Bunschoten".

De criteria die gelden voor dit gebied zijn o.a.:

Algemeen

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

Plaatsing

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

Massa en vorm bebouwing

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

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;



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

2.4.4 Parkeerbeleid

In januari 2014 heeft de gemeente de beleidsregel parkeernormen vastgesteld.

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

Voor dit plan geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.



3 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

3.1 Bodem

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

In oktober 2016 is door Van der Poel BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Poststraat 2 te Bunschoten Spakenburg. Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein, om te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (Wonen).

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit afwisselend matig fijn zand, matig zandige klei en zwak kleig veen. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,8 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn, behoudens sporen van puin, hout, aardewerk en brokjes baksteen geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond:

In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn kobalt, zink, kwik, lood en PAK in gehalten gemeten welke de achtergrondwaarde overschrijdt. In de ondergrond (0,5-1,0 m-mv demping, mengmonster boring 5 t/m 7) overschrijden de koper, zink, kwik, lood en PAK gehalten de achtergrondwaarde. In de ondergrond van het mengmonster van de boringen 1, 2 en 7 overschrijdt het kwik gehalte de achtergrondwaarde.

Grondwater:

In het grondwater uit peilbuis 2 overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde.

Conclusie:

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

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

3.2 Geluid

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



bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

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

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

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

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

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

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

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

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

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

Aangezien het plan is gelegen in een 30-km gebied, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

3.3 Flora- en fauna

Inleiding

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht, ter bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is geregeld dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

In september 2016 is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet.

Effecten beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in de NNN of nabij een Natura2000-gebied. Negatieve effecten op het Natura2000-gebied en de NNN zijn derhalve niet te verwachten.

Effecten soorten

Er is in het kader van de Flora- en faunawet nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn er binnen het daadwerkelijke plangebied geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig binnen het plangebied. Eventueel kunnen algemeen voorkomende soorten broeden in de klimop. De sloopwerkzaamheden dienen derhalve buiten het broedseizoen te gebeuren. Het is van belang om te weten dat de Flora- en faunawet geen standaardperiode voor het



broedseizoen hanteert. Het gaat erom of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. In onderhavige situatie kan als broedseizoen globaal de periode 15 maart tot en met juli aangehouden worden. Wanneer binnen het broedseizoen wordt gesloopt, dient voorafgaande aan de sloop vastgesteld te zijn dat er binnen de invloedsfeer van de sloopwerkzaamheden geen broedgevallen aanwezig zijn. Wanneer aan de genoemde voorwaarde wordt voldaan zijn er geen negatieve effecten op vogels te verwachten.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het daadwerkelijke plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van streng en strikt beschermde soorten aangetroffen. Ook voor algemeen voorkomende soorten is het plangebied zeer beperkt geschikt. Voor eventueel aanwezige tabel 1- soorten geldt, onder de huidige Flora- en faunawet, een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Wel geldt de zorgplicht. Voorgaande beschouwend zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen (potentiële) vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aangetroffen binnen het plangebied. De geschiktheid van de opstallen is na gericht onderzoek zeer beperkt gebleken en er zijn geen sporen aangetroffen waaruit blijkt dat vleermuizen gebruik maken van de opstallen. De directe omgeving (veel woningen met zadeldaken en spouw en een kerk) is geschikt voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied betreft eveneens geen significant foerageergebied door het ontbreken van voldoende groen en oppervlaktewater. Tevens is er geen vliegroute aanwezig. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten op vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het daadwerkelijke plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van streng en strikt beschermde soorten aangetroffen. Bovenstaande beschouwend zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroepen.

Ongewervelden/ overige soorten

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen. Bovenstaande beschouwend zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande overige soorten.

Algemene zorgplicht

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet. Eventueel aanwezige dieren dienen de kans te krijgen om te vluchten. De zorgplicht houdt ook in dat er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de periode waarin wordt gewerkt (buiten kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode). Een goede periode om de werkzaamheden uit te voeren is september tot februari. Deze periode valt buiten het broedseizoen van vogels.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat vanuit dit aspect geen belemmeringen aanwezig zijn om de twee woningen te realiseren. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4 Luchtkwaliteit

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

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

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ (3% van $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;



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

Afweging

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

In dit plan worden in totaal 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt een NIBM-project.

Conclusie

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

3.5 Cultuurhistorie

In het kader van de beoordeling conform bestemmingsplan Bunschoten – Centrale As, regel 30-5 (omgevingsvergunning voor sloop) is op februari 2017 door TasT een quickscan cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige hoofdvorm van het gebouw is in 1975 ontstaan na de sloop van het oudere bouwdeel dat er haaks op stond. Het huidige bouwdeel is gaaf bewaard, zowel in hoofdvorm als in detaillering. Vanwege de bouwkundige staat is deze detaillering echter niet meer geheel compleet aanwezig.

Het pand staat op een belangrijke locatie van het dorp, als onderdeel van 'het Rondje' rond de kerk. Daarbinnen is de locatie beeldbepalend, maar het pand zelf heeft geen hoogwaardige intrinsieke kwaliteiten.

De quickscan cultuurhistorisch onderzoek en de fotobijlage cultuurhistorische quickscan zijn respectievelijk als bijlage 3 en 4 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.6 Archeologie

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

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

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

Volgens de archeologische verwachtingskaart geldt voor de locatie een hoge archeologische verwachting. Volgens de planregels geldt dat voorafgaand aan projecten groter dan 50 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



In november 2016 is door ADC ArcheoProjecten een bureau onderzoek uitgevoerd. De bevindingen worden hierna weergegeven.

Het plangebied is landschappelijk gezien gelegen in het Eemland. De diepere ondergrond van dit gebied bestaat uit dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Bortel). In de top van deze afzettingen, die in de omgeving van het plangebied op 4 m –mv (circa 2,55 m –NAP) is vastgesteld moet rekening worden gehouden met archeologische resten gerelateerd aan jager-verzamelaars uit de periode Laat-Paleolithicum t/m Mesolithicum. Indien aanwezig zullen zij hoofdzakelijk uit vuursteenstroomingen bestaan.

Behalve resten uit de periode Laat-Paleolithicum t/m Mesolithicum zijn in theorie ook resten gerelateerd aan landbouwers uit het Neolithicum en de (Vroege) Bronstijd aan te treffen. Indien aanwezig zullen deze zich manifesteren als grondsporen en vondstlagen en kunnen door afdekking met een circa tot 3 m dik veenpakket goed geconserveerd zijn. Hierbij moet worden opgemerkt dat de prehistorische resten hoofdzakelijk op dekzandruggen of –koppen worden aangetroffen. De relatief beperkte gegevens over de ondergrond van Bunschoten, onder meer verkregen tijdens de aanleg van een rioleringsleuf vanaf de Dorpsstraat in westelijke richting, geven geen aanknopingspunten voor de aanwezigheid van een zandrug. De kans op de aanwezigheid van prehistorische resten in de ondergrond van het plangebied wordt derhalve zeer klein geacht.

Vanwege de vernatting van het landschap en de daarmee samenhangende veenvorming alsook overstromingen vanuit de Zuiderzee worden geen archeologische resten uit de periode tot aan de laatmiddeleeuwse ontginningen en stedelijke ontwikkeling van Bunschoten verwacht. In de Late Middeleeuwen werd het gebied gefaseerd vanaf de rivier de Eem ontgonnen. Mogelijk fungeerde de ten westen van het plangebied gelegen Dorpsstraat als tweede ontginningsbasis. Vast staat dat de bewoning zich in de loop der tijd naar deze as verplaatste. Na de stadsrechtverlening tussen 1336 en 1355 werden de boerderijen vanwege het overstromingsgevaar geconcentreerd langs deze as.

Het binnen de omwalling omsloten gebied werd verdeeld middels een rechthoekig patroon van straten, de zogenoemde burgwallekes. Hierbij ontstonden hoogstwaarschijnlijk ook de voorlopers van de huidige Poststraat en Schoolstraat. Van verstedelijking was echter geen sprake. Op basis van oude kaarten moet worden aangenomen dat het plangebied tot het begin van de tweede helft van de 20e eeuw onbebouwd was en een agrarisch grondgebruik had. In de ondergrond van het plangebied worden daarom geen resten van bebouwing verwacht. Wel kunnen stadsafval- en ophogingslagen met allerlei vondstmateriaal (zoals aardewerk, baksteen, dierlijk bot enz.) aanwezig zijn. Verder zijn mogelijk sporen gerelateerd aan de burgwallekes aan te treffen, bijvoorbeeld een greppel.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt er geen resten van bewoning zijn te verwachten, maar dat wel rekening moet worden gehouden met ophogingslagen en aan de ‘burgwallekes’ gerelateerde sporen. Laatst genoemden geven inzicht in de laatmiddeleeuwse stadsontwikkeling, die vanwege het onvoltooide karakter als zeldzaam wordt beschouwd. Aangezien dergelijke sporen met een booronderzoek niet of nauwelijks zijn te herkennen dient een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuf te worden uitgevoerd.

Er wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van een proefsleuf (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de aanwezigheid van sporen alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering ervan. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

De bevoegde overheid neemt op basis van dit rapport een selectiebesluit.

Het uitgevoerde bureauonderzoek is als bijlage 5 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Zodra er een positief besluit voor de plannen is afgegeven wordt een PvE opgesteld, welke ter goedkeuring wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Na goedkeuring wordt na de sloop, het vervolg onderzoek uitgevoerd.

De woningen worden pas gerealiseerd nadat het archeologisch onderzoek volledig is afgerond en goedgekeurd.

3.7 Milieuhinder

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

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



Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

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

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

Het plan is getoetst aan:

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

In de directe omgeving van het bouwplan zijn geen bedrijven aanwezig die vanuit het milieuaspect een belemmering vormen voor de realisatie van de twee woningen.

3.8 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 binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):

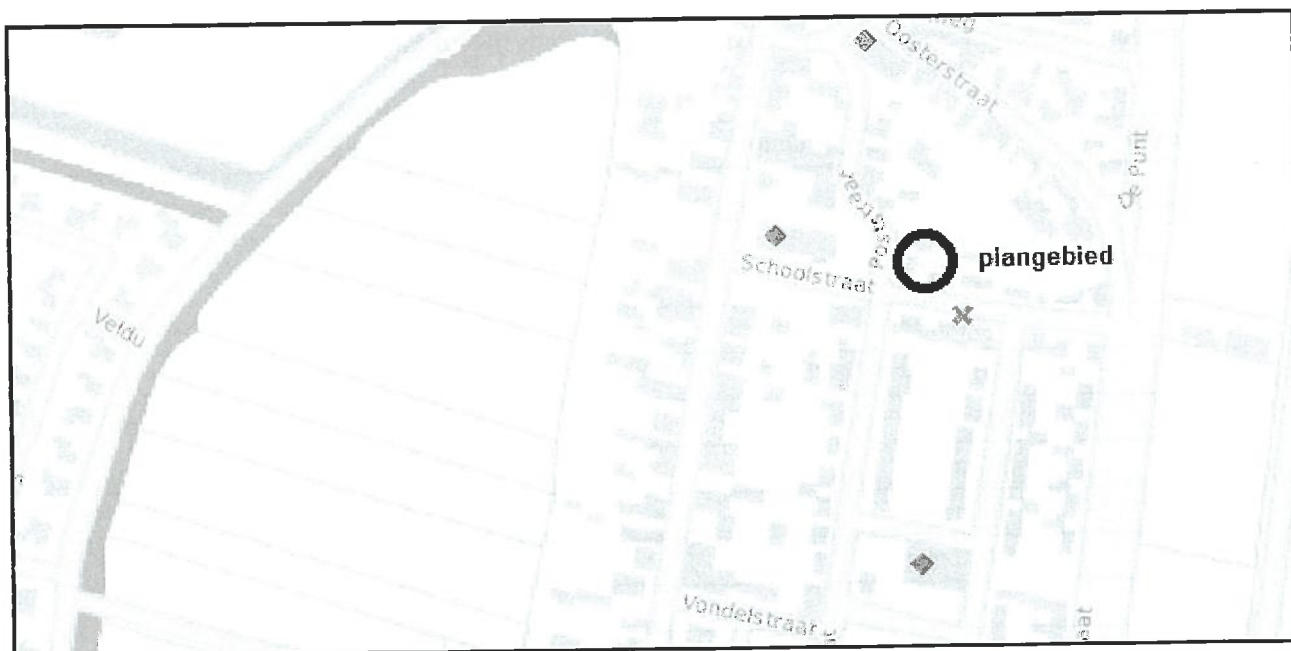
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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



omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

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



Uitsnede risicokaart Bron: www.risicokaart.nl

3.9 Water

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

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken



Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap geeft aan dat de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toepast.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee woningen. Het toetsresultaat en de samenvatting watertoets zijn respectievelijk als bijlage 6 en 7 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.



4 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 Bestaande situatie

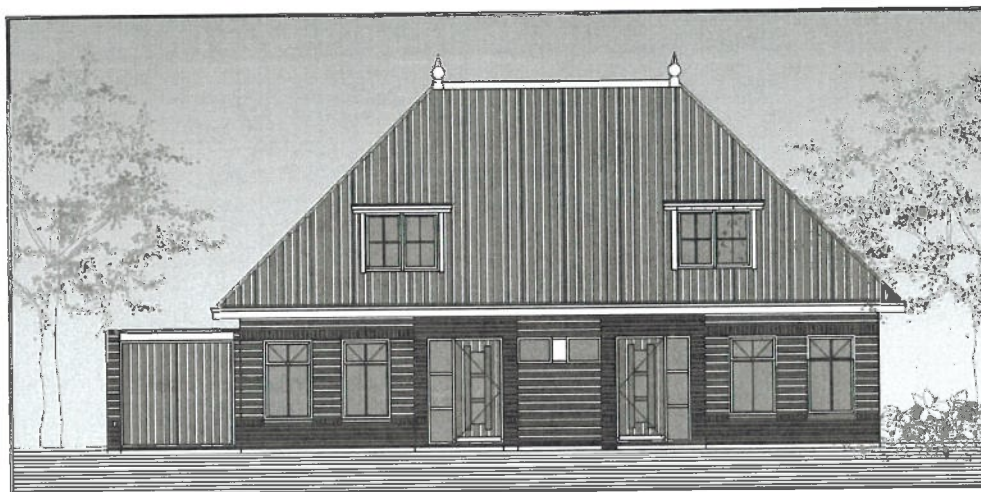
De te slopen woning bestaat uit een goot van 3 meter met een gebroken kap.



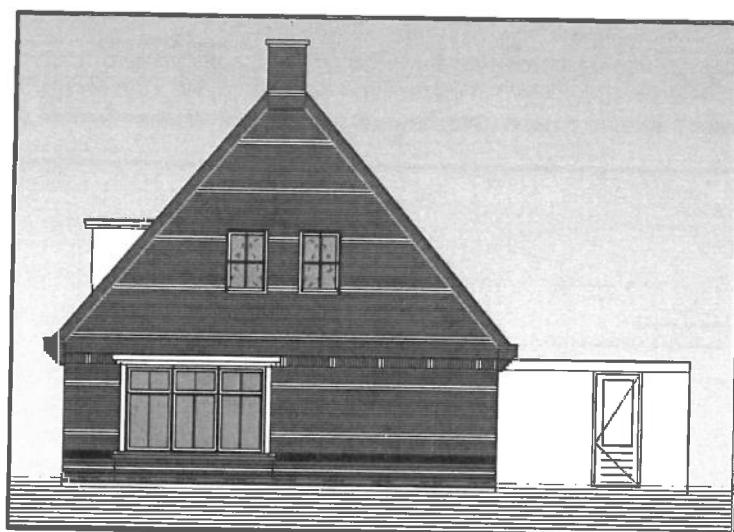
Bestaande woning

4.2 Nieuwe situatie

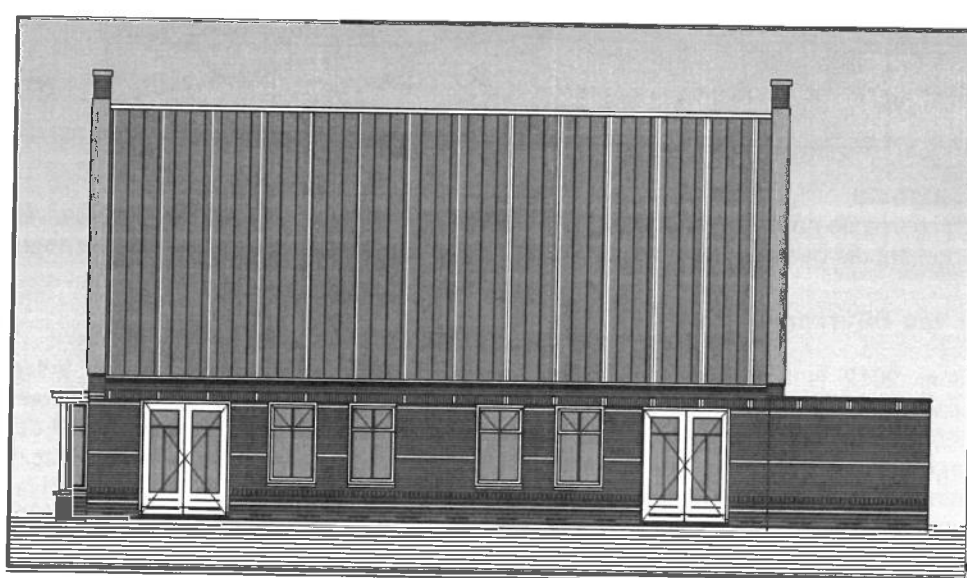
Op de genoemde locatie aan de Poststraat 2 wordt een twee onder één kap woning gerealiseerd. De woning bestaat uit één laag met kap. Door architecten bureau Evert van de Brink uit Barneveld zijn impressie tekeningen gemaakt van de gevels.



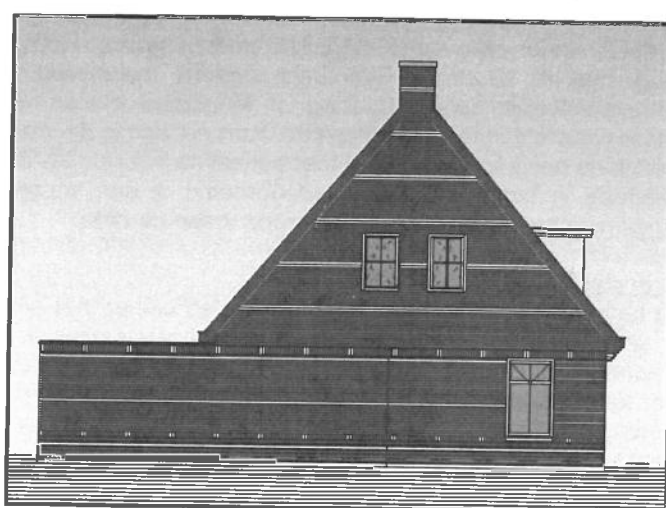
Voorgevel



Rechterzijgevel



Achtergevel



Linkerzijgevel

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde. de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de lader succesvol doorlopen en is worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

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

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

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

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

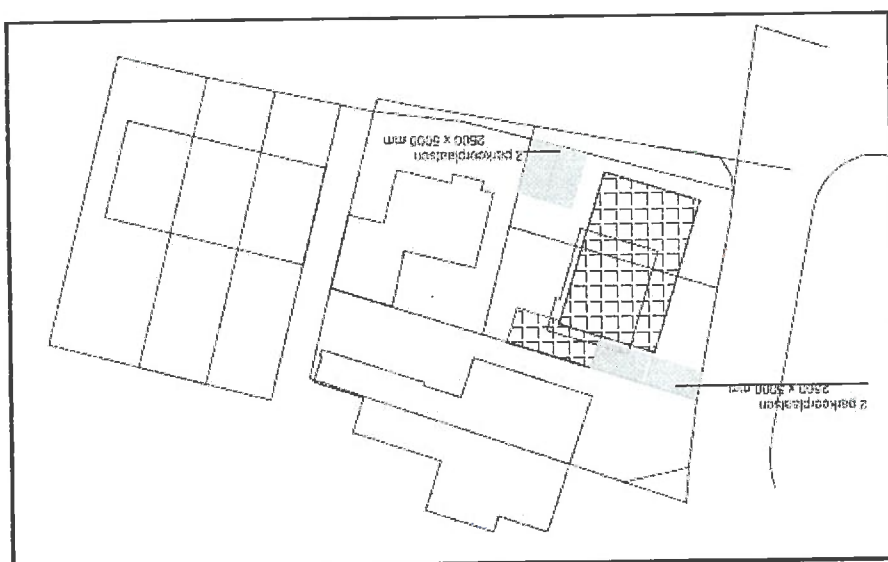
Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

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

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de lader voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Doel van de lader voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de lader vraaggerichte programmering bevorderen. De lader beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurale besluiten.

De lader van Duurzame Verstedelijking

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



Volgens de parkeernormen van de gemeente Bunschoten, welke gebaseerd is op de CROW-kerncijfers moeten er per woning 2,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, afgerond 2 parkeerplaatsen per woning. Er worden daarom per woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd zodat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Parken

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

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

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

Stedelijke ontwikkeling?

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

De jurisprudentie biedt evenwel enkele aanknopingspunten. Hieruit blijkt namelijk dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van twee woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Dit houdt in dat voor dit plan waarbij slechts twee woningen worden gerealiseerd de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.





5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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



6 CONCLUSIE

De initiatiefnemer van de kavel Poststraat 2 heeft het voornemen om een twee onder één kap woning te bouwen.

De nieuwe woningen passen binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Bunschoten. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aangelegd. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.





7 BIJLAGEN





7.1 Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek





7.2 Bijlage 2 Quickscan flora en fauna





7.3 Bijlage 3 Quickscan cultuurhistorisch onderzoek





7.4 Bijlage 4 Fotobijlage cultuurhistorische quickscan





7.5 Bijlage 5 Bureauonderzoek archeologie





7.6 Bijlage 6 Toetsresultaat water





7.7 Bijlage 7 Samenvatting watertoets



