



datum	14 maart 2018
kenmerk	47631100_02sb_alg_0002
project	bunschoten, nieuwbouw senioren woning op terrein boompjes 17
opdrachtgever	[REDACTED]
beh. door	de heer j.w. hartemink

ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Vigerend bestemmingsplan	7
2.3	Toekomstige situatie	8
2.4	Verschijningsvorm	9
3	Beleidsaspecten	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Besluit ruimtelijke ordening	11
3.5	Welstandsnota	12
4	Uitvoeringsaspecten	
4.1	Bodem	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Water	13
4.4	Flora en fauna	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Verkeer en parkeren	14
4.7	Geluidhinder	15
4.8	Sociale veiligheid	16
4.9	Externe veiligheid	16
4.10	Kabels en leidingen	16
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6	Conclusie	18
Bijlage 1		
	Plantekeningen	
Bijlage 2		
	Bodemonderzoek	

1 Inleiding

De heer [REDACTED] bewoont momenteel de twee onder één kap woning aan de [REDACTED] in Bunschoten. Hij is van plan een nieuwe vrijstaande senioren woning te realiseren op het terrein van zijn huidige woning. Na realisatie van de nieuwe senioren woning gaat hij die zelf bewonen en zal hij de bestaande woning verkopen.



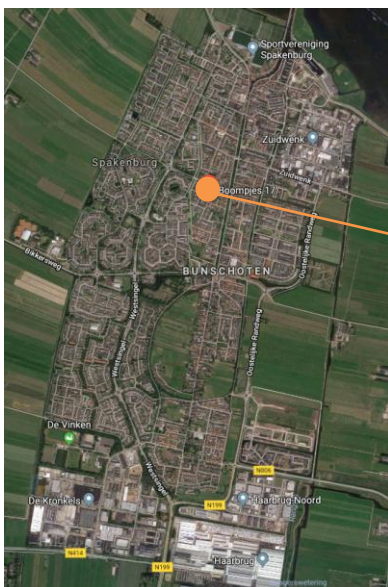
Boompjes 17

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De huidige situatie is weergegeven op de onderstaande afbeeldingen. Het plan is gelegen net buiten het centrum van Bunschoten-Spakenburg. Het betreft het terrein van de woning aan de Boompjes 17 met de tuin aangrenzend aan de Lindelaan.

Het terrein grenst aan twee karakters: de vrijstaande en twee onder een kap aan de Boompjes en de rijtjeswoningen aan de Lindelaan.



Bunschoten-Spakenburg



locatie Boompjes 17



Locatie: Boompjes 17

Kadastrale gegevens:

Gemeente Bunschoten

Sectie: K

Perceelnummer: 142

Perceelopp.: 345m²

Bestaande situatie: luchtfoto v.v. kadastrale gegevens



Beelden bestaande locatie



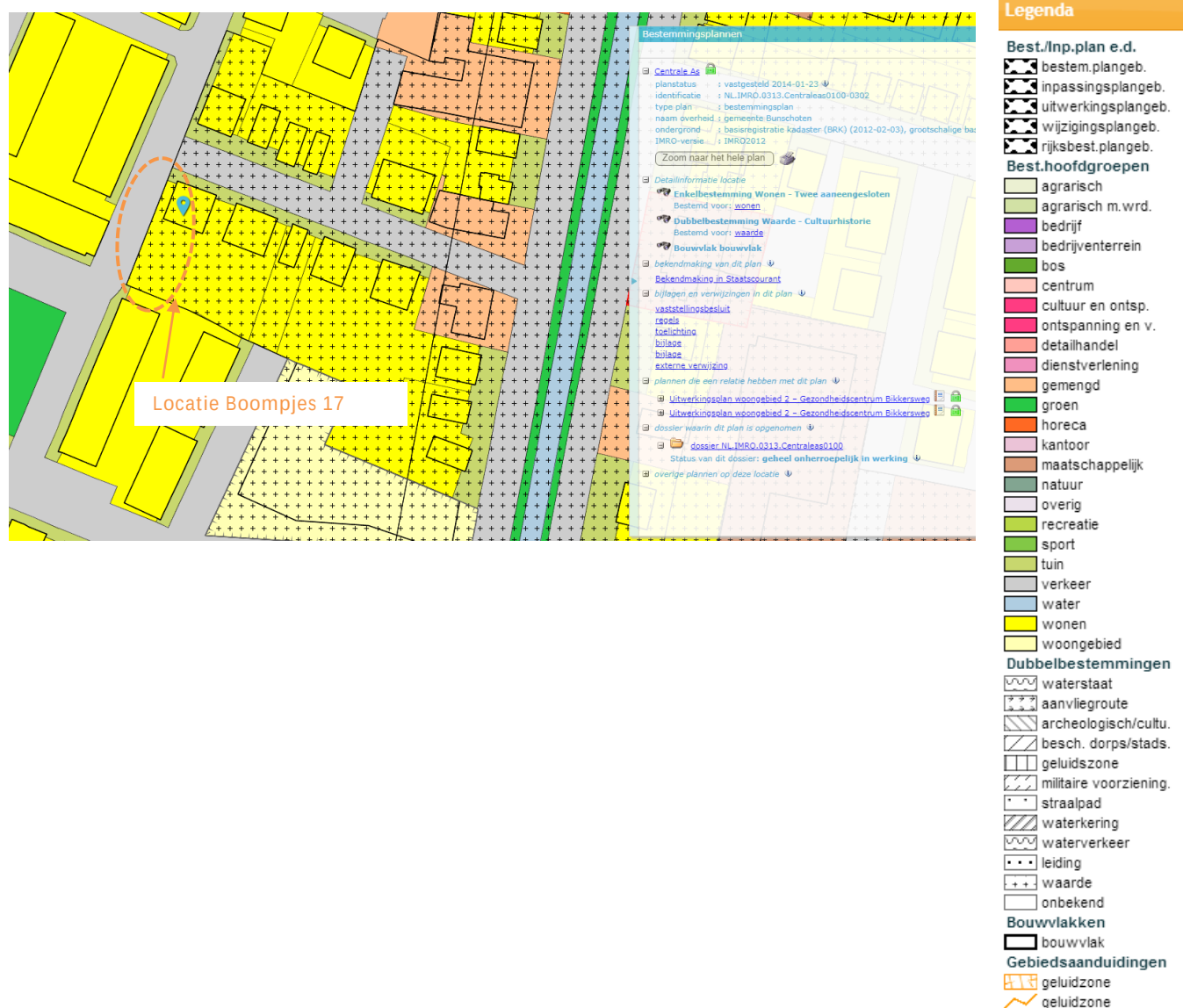


Beelden omgeving van de locatie

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan "Centrale as" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het terrein van de locatie Boompjes 17 valt binnen de enkelbestemming Wonen en dubbelbestemming Waarde -cultuurhistorie.

Voor bestaande bouw is in het bestemmingsplan opgenomen dat de bestaande goot- en nok hoogte maatgevend zijn. Voor niet voorziene nieuwbouw is dat niet bepaald. De maatvoering zal moeten aansluiten bij het bestaande stadbeeld.



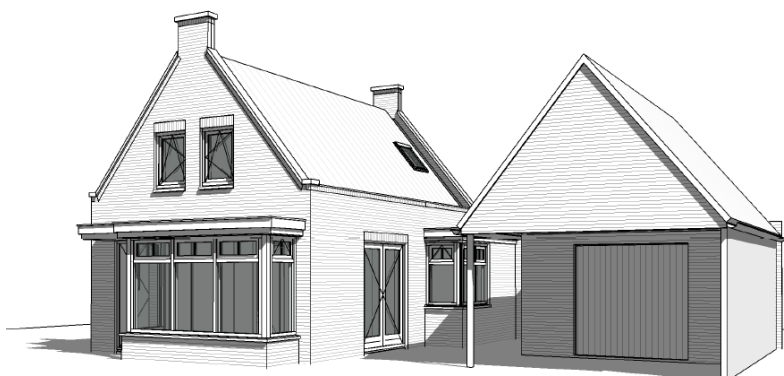


De woning aan de Boompjes 17 en omliggende woningen is op de Bunschoten waardenkaart 21-02-2013 als neutraal weergegeven.

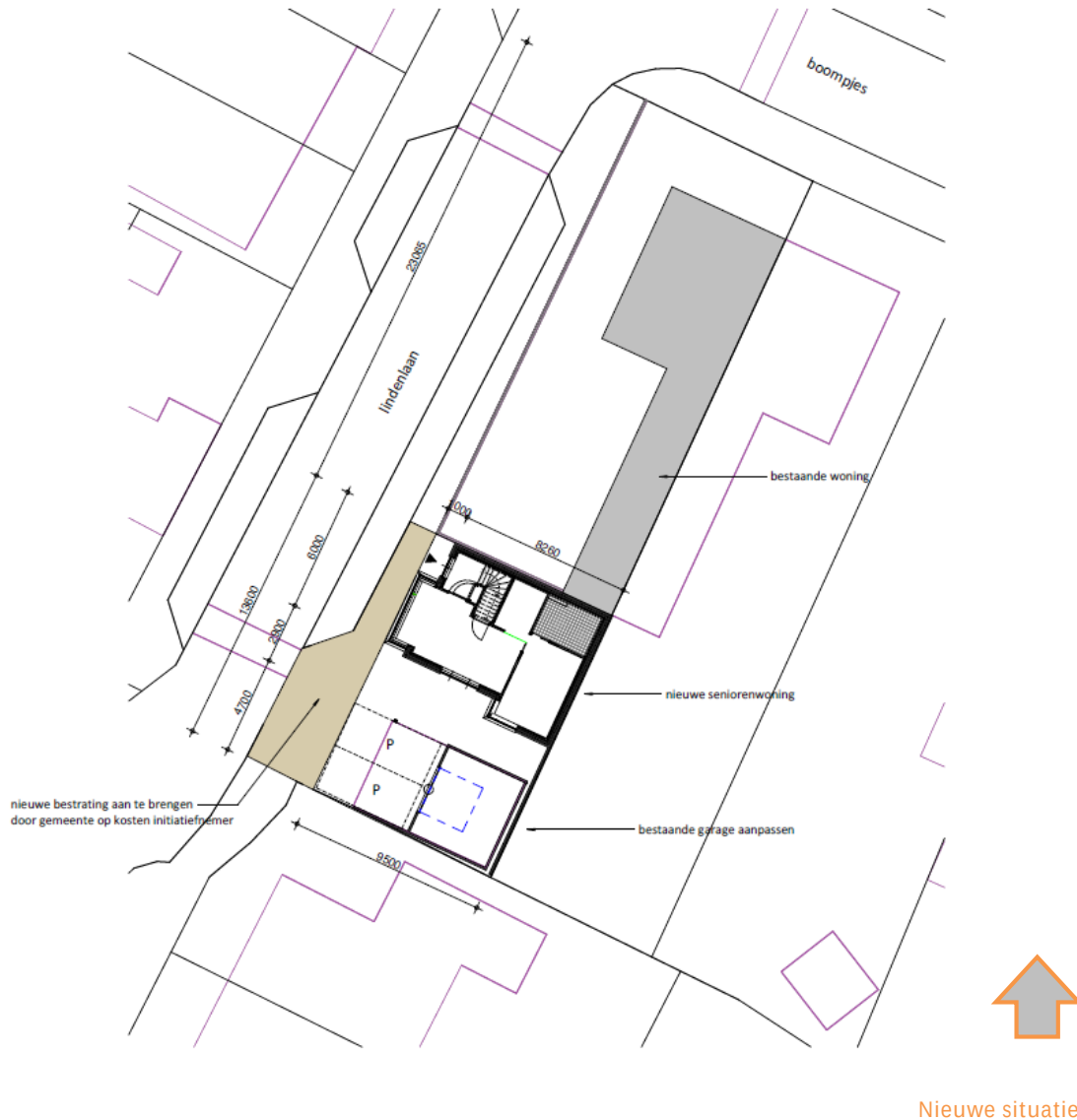
2.3 Toekomstige situatie

De gewenste toekomstige situatie is weergegeven op de tekening.

De inpassing omvat een 2-laags bouwblok aan de Lindestraat, waarin een senioren woning wordt gevestigd. Het parkeren van de nieuwe woning wordt op eigen terrein opgelost. De huidige garage wordt ingekort / omgebouwd zodat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Hiermee is er geen of nauwelijks buitenruimte rondom de woning.



3d impressie van de woning
en aangepaste garage



De tekeningen van het plan zijn opgenomen in bijlage 1

2.4 Verschijningsvorm

Gekozen is om de woning te voorzien van een kap dwars op de Lindenlaan. Deze keuze is om de volgende reden gemaakt. Door de nieuwe woning te voorzien van een dwarskap voorkom je dat de woning ondergeschikt wordt aan de bestaande garage.

3 Beleidsmatige aspecten

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

In de SVIR wordt de verstedelijking wordt overgelaten de gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Het betreft hierom een kleinschalige ontwikkeling welke overgelaten wordt aan provinciaal en / of gemeente niveau.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. Dit is een herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) (PRV) gemaakt. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De oorspronkelijke PRS schrijft het volgende over woningbouw in Bunschoten:

In de gemeente Bunschoten liggen de bebouwingskernen Bunschoten/Spakenburg en Eemdijk. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1750 woningen. Van dit programma wordt de ontwikkeling van 1690 woningen voorzien op diverse locaties in het stedelijk gebied van Bunschoten-Spakenburg, onder andere in de projecten Rengerswetering, Zuidwenk en Zuyderzee.

Verder stelt de structuurvisie het volgende: "Provinciaal belang: Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling en optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte. "

In de herijking 2016 is voor Bunschoten het volgende opgenomen ten aanzien van wonen:

Voor wat betreft woningbouw heeft Bunschoten nog voldoende plancapaciteit, met name op de locatie Rengerswetering. De uitbreiding van Eemdijk is opgenomen in het stedelijk gebied. Het stedelijk programma voor wonen en werken is ongewijzigd.

De toe te voegen woning is een inbreiding en past binnen het optimaal gebruik maken van de binnenstedelijke ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

Het bouwen van één senioren woning past in het doelgroepenbeleid dat de gemeente hanteert op basis van de Woonvisie. Daarin worden, op basis van het streefwoningbouwprogramma uit de Woonvisie 2016-2021, 115 woningen voor senioren te voorzien.

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

3.4 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6. voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan (ruimtelijke onderbouwing) voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de volgende aspecten ("treden") worden opgenomen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a.

In de Woonvisie 2016-2021 is een indicatie opgenomen van de woonbehoefte voor de komende jaren.

Voor senioren wordt bij voorkeur gezocht naar locaties in en om het centrum.

De planontwikkeling voorziet in de geformuleerde behoefte.

Ad b.

Nu uit het bovenstaande blijkt dat er een duidelijke behoefte is, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, door bijvoorbeeld transformatie. Daarvan is in dit plan duidelijk sprake. Een bestaand pand met ruime tuin, wordt geschikt gemaakt voor toevoeging van woningbouw. Er is dus in feite sprake van inbreiding. Daarmee kan de vraag voor deze locatie binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen.

Beantwoording van trede 3 is daarmee niet meer aan de orde.

De plancapaciteit van het project aan de Boompjes 17 van één senioren woning voorziet dus op een adequate wijze in de woningbehoefte en past binnen het totaal van regionale afspraken.

3.5 Welstandsnota

De welstandsnota Bunschoten 2017 (in werking getreden op 20 april 2017) geeft onder andere waardebepalingen per wijk. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunning plichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Het plan aan de Boompjes 17 (Lindenlaan) is voorgelegd aan de welstandscommissie op d.d. 22 januari 2018.

De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en een positief advies afgegeven.

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

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

Derhalve is er een opdracht verstrekt aan Grondvitaal B.V. uit Putten om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Indien gedurende de nieuwbouw grond vrijkomt en niet op de locatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

Er gaat een bodemonderzoek plaatsvinden, dit onderzoek wordt separaat nagezonden als deze gereed is. Deze wordt toegevoegd in bijlage 2.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In het bestemmingsplan is een contour aangegeven waarbinnen het terrein van archeologische en cultuurhistorische waarde is. Deze contour loopt over het gehele perceel.

De woning aan de Boompjes 17 en de omliggende bebouwing zijn gelegen buiten de erfgoed contour zoals die op de Cultuurhistorische beleidskaart behorende bij het bestemmingsplan Centrale As is opgenomen.

Op de archeologische beleidskaart staat het perceel opgenomen in het gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Bij projecten groter dan 10.000 m² met bodem ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gezien de geringe oppervlakte van het uitgraven zou een archeologisch onderzoek niet nodig zijn.

De gemeente heeft naar aanleiding van deze analyse geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk of zinvol wordt geacht.

4.3 Water

De hemelwaterafvoer van de nieuwe woning zal uitgevoerd worden met infiltratie in de bodem op de eigen locatie.

Watercompensatie door toename van het verhard oppervlak is op de locatie vrijwel onmogelijk te realiseren.

4.4 Flora en Fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). De Wet natuurbescherming vervangt drie wetten namelijk de Natuurbeschermingswet '98, de Flora- en Faunawet en de Boswet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Het plangebied is niet in, een Natura 2000-, Vogel- of Habitatrichtlijn gebied gelegen of daarvoor aangewezen dan wel aangemeld. Het plangebied ligt op ruim twee kilometer afstand van Natura 2000-gebied/vogelrichtlijngebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever'. Gezien de grootte van het te realiseren bouwplan, de afstand tot dit gebied en de ligging in de stedelijke omgeving en de al aanwezige bebouwing heeft voorliggende bouwplan derhalve geen invloed op de natuurwaarden van voornoemd beschermd gebied. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming.

Op grond van de zorgplicht dient een ieder voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze wel of niet beschermd zijn. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.5 Luchtkwaliteit

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

De herbestemming en functieverandering van deze locatie heeft geen invloed op de aanwezige luchtkwaliteit.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

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

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

Het plangebied ligt in een 30 km/uur-regime, er geldt geen geluidszone.

Parkeren

De gemeente Bunschoten heeft als voorwaarde gesteld dat bij de nieuwe woning op eigen terrein geparkeerd dient te worden. Er dienen derhalve twee parkeerplaatsen, conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid te komen. Door de bestaande garage aan te passen worden de twee parkeerplaatsen in de nieuwe situatie gerealiseerd.

Voor het ontsluiten van de nieuwe woning zal er voor de woning een nieuw stuk trottoir gerealiseerd worden. De gemeente zal dit aan leggen op kosten van de initiatiefnemer zoals op tekening is aangegeven. Hiervoor zal een inritvergunning worden aangevraagd voor deze nieuwe situatie.

De aanpassing betekent geen verlies van het bestaande langsparkeerplaats in de Lindenlaan.

Hiermee wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid door te parkeren op eigen terrein.

De situatie tekening met de weergaven van parkeerplaatsen op eigen terrein en trottoir aanpassingen is opgenomen in bijlage 1.

4.7 Geluidhinder

Industrielawaai

Er is op en in de directe omgeving van de planlocatie geen industrie aanwezig waarvan "industrielawaai" afkomstig kan zijn.

Verkeerslawaai

De Boompjes en de Lindenlaan is een 30 km/uur-zone. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek nodig in het kader van de geluidsbelasting.

4.8 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid kan niet worden afgedwongen. Er dient echter wel voor gezorgd te worden dat door de gewenste aanpassingen deze niet worden verhinderd. De bebouwingsstructuur van het plan waarborgt overzichtelijke situaties en toezicht.

4.9 Externe veiligheid

Er zijn geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico volle inrichtingen op en in de directe omgeving van de planlocatie, die van invloed zijn op de invulling aan de Boompjes 17 en betreffende deel van de Lindenlaan.

4.10 Kabels en leidingen

De in de planvorming opgenomen woning krijgt een eigen nuts-aansluiting. Voorafgaand aan de benodigde graafwerkzaamheden zal door de uitvoerende partij een Klic-melding worden uitgevoerd.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling aan de Boompjes nr. 17 is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Voor de gemeente zijn daar verder geen kosten aan verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Die kosten worden door middel van leges gedekt. Eventuele planschadeposten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De toegezegde medewerking vanuit gemeente om herbestemming tot woningbouw mogelijk te maken is wel mede bepalend voor de haalbaarheid.

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal een uitgebreide WABO procedure doorlopen worden.

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

In de afweging omtrent medewerking aan onderhavig plan is voldoende rekening gehouden met de belangen van derden.

6 Conclusie

Geconstateerd is dat voor de gewenste herontwikkeling de gemeente medewerking verleent aan het afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Het voornemen om voor de tuin van Boompjes 17 ontheffing te verlenen voor het bouwen buiten het bouwvlak is in hoofdlijn niet strijdig met de stedenbouwkundige context van dit gedeelte van Bunschoten.

Qua volume en gevelrooilijn zijn de bouwvolumes afgestemd op de aanliggende panden.

In overleg met een afvaardiging van bouw- en woningtoezicht en met de welstandcommissie is positief gereageerd op de voorgestelde planontwikkeling.

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

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

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

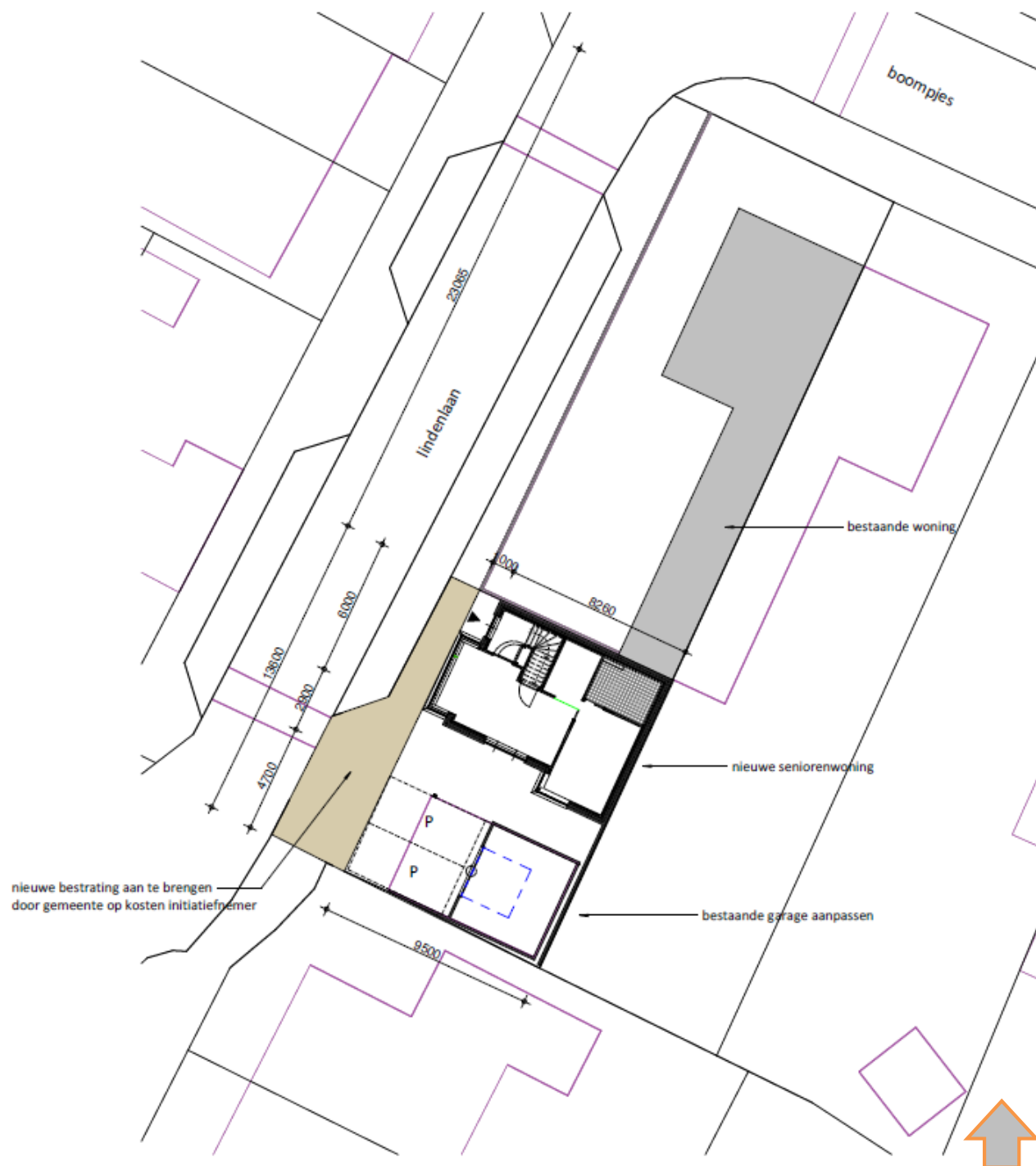
Geconcludeerd kan worden dat er op dit plan geen bezwaren zijn vanuit de ruimtelijke omgeving, het beleid en de uitvoeringsaspecten. De gemeente is zodoende voornemens om medewerking te verlenen aan de toevoeging van een woning op het terrein aan de Boompjes 17. Via een uitgebreide Wabo-procedure zal vanuit de gemeente ontheffing worden verleend voor de geldende bestemming.

Uit de uitgevoerde onderzoeken en overleggen zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van het plan. Ook de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

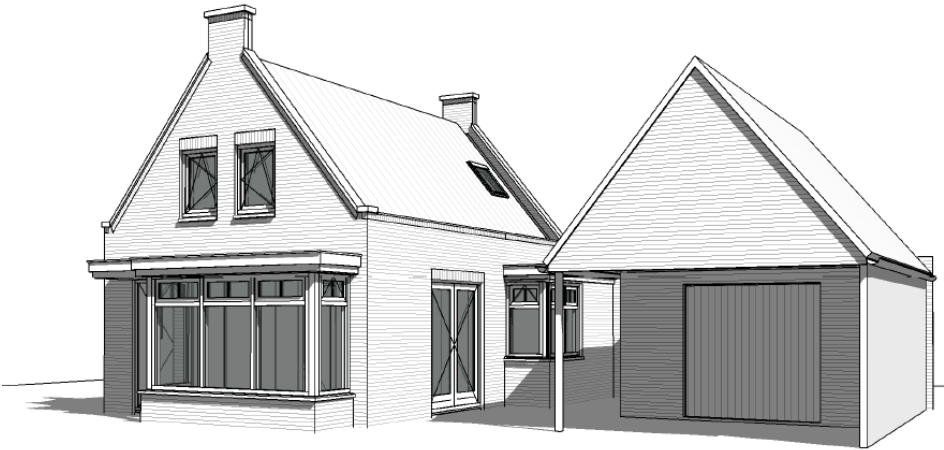
Geconcludeerd wordt dat de beoogde locatie van de nieuwe woning aanvaardbaar is.

Bijlage 1 Plantekeningen

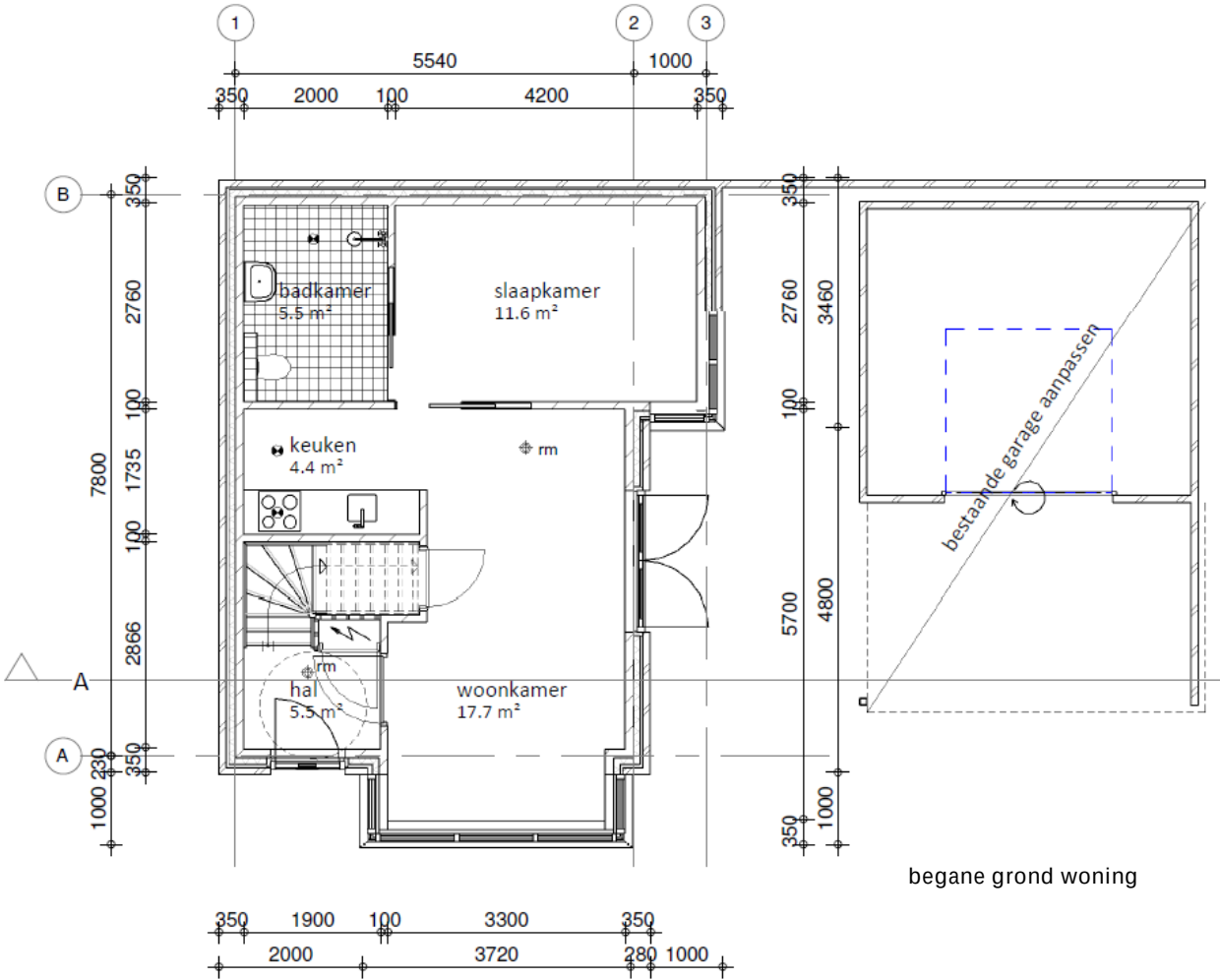
Situatie



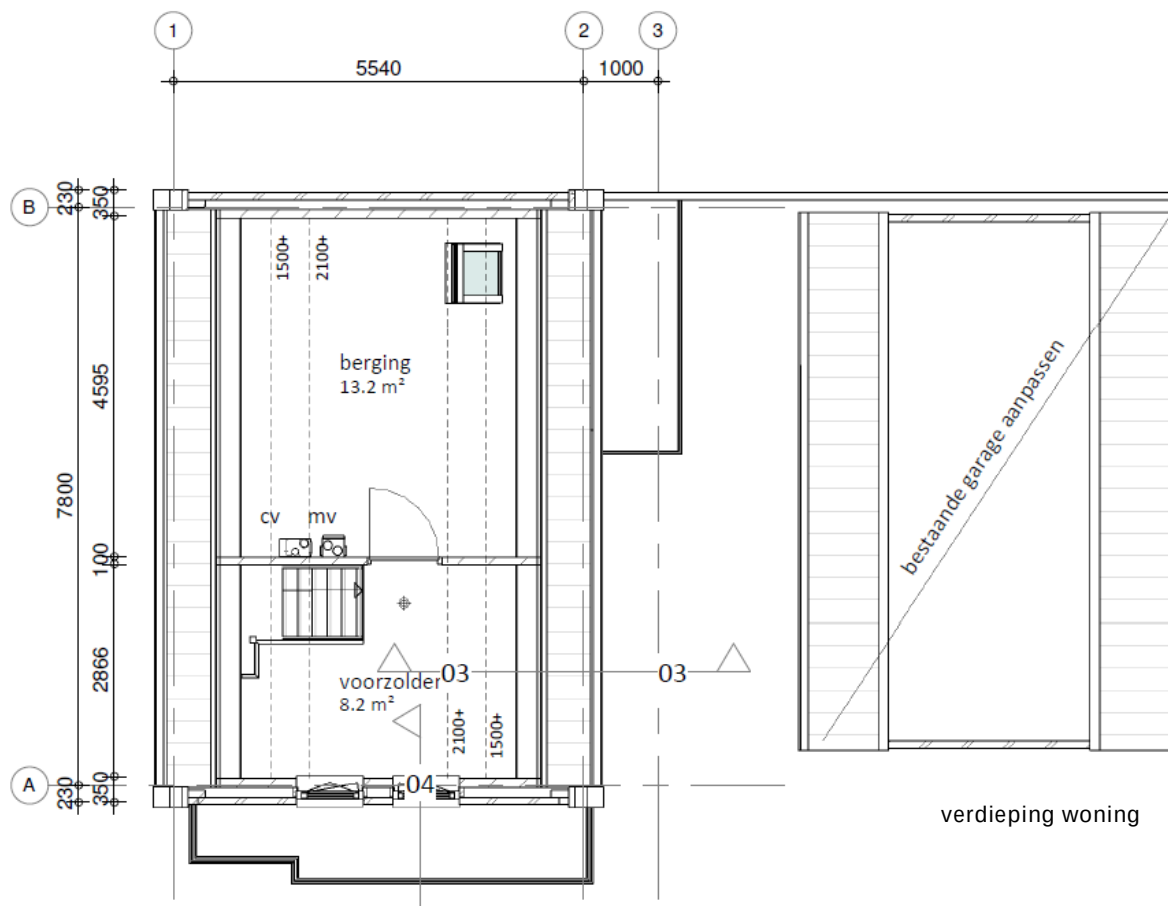
3d overzicht



plattegrond begane grond en verdieping



begane grond woning



Gevels seniorenwoning



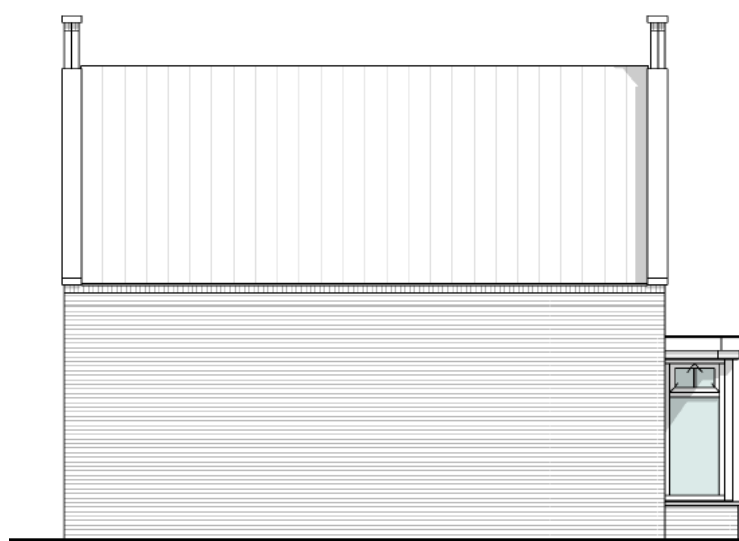
voorgevel woning



achtergevel woning



rechterzijgevel woning



linkerzijgevel woning

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek

De rapportage van het verkennd bodemonderzoek wordt separaat aangeleverd.