

Verbouw winkelruimte/ horeca met
woonruimte aan de Spuistraat 74
Bunschoten-Spakenburg

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Projectnummer: **2904**

Datum: 17-12-2018



BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna

Kamerlingh Onnesstraat 3 - 3817 JR Amersfoort - 033 461 39 72 - www.blokhuisbraakman.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1 Inleiding.....	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	4
2.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2.4 Overig beleid.....	5
Rijksbeleid	5
Provinciaal beleid	6
Welstandsnota 2017 gemeente Bunschoten	7
3 Uitvoeringsaspecten	8
3.1 Bodem.....	8
3.2 Geluid.....	9
3.3 Archeologie en cultuurhistorie	9
3.4 Flora en fauna	11
3.5 Luchtkwaliteit	11
3.6 Milieuhinder bedrijvigheid	11
3.7 Duurzaam bouwen	12
3.8 Externe veiligheid	12
3.9 Water	13
3.10 Verkeer	13
3.11 Kabels en leidingen	14
3.12 Afval	14
4 Afweging	15
5 Economische uitvoerbaarheid	15
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Bijlage 1: Principe Welstandsadvies.....	16
Bijlage 2: Bestemmingsplan	17
Bijlage 2: Begrippen bestemmingsplan	18

1 Inleiding

Er is bij de gemeente Bunschoten een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een winkelruimte aan de-Spuistraat te Bunschoten-Spakenburg. De reden van de opdrachtgever is de bouwkundige staat van het gedeelte van het pand grenzend aan het Spuiplein.

In het huidige bestemmingsplan Spakenburg-centrum, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2018, zijn de bouwhoogtes en functies van de bebouwing vastgelegd. Hierdoor is het niet mogelijk om het gedeelte van het pand aan het Spuiplein een grotere nok- en goothoogte te geven dan nu beschreven in het bestemmingsplan.

De bestemming Centrum (artikel 5) wordt niet gewijzigd (zie bijlage 2).

De gemeente is in principe bereid, medewerking te verlenen aan het verbouwen van pand het met een grotere nok- en goothoogte. Welstand heeft een IPA (in principe akkoord afgegeven voor het ontwerp). Deze onderbouwing toont aan dat de verbouw van het pand met grotere nok- en goothoogte inpasbaar is.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Spakenburg, aan de Spuistraat.



Situatie met plangebied, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, cultuurhistorische quickscan.

Het huidige pand bevat winkelruimte (bestemming "centrum") op de begane grond, de verdieping is ondersteunend aan de winkel (opslag). Aan de achterzijde (Visrokerplein) is de bevoorrading voor de winkel.

2.2 Toekomstige situatie

Voor het gedeelte van het pand grenzend aan het Spuiplein komt een hoger volume met mansardekap. De begane grond blijft "centrum" functie, de bovengelige verdiepingen zijn voor 2 appartementen. In het middengedeelte van het pand wordt nog een 3^e appartement gesitueerd. Dit is binnen het bestemmingsplan al mogelijk. De begane grond wordt het door de toevoeging 'Horeca B' mogelijk om een horecavoorziening te realiseren. Hierdoor wordt beter aangesloten op het uitgangspunt van de centrumvisie van de gemeente om de horeca te concentreren op het Spuiplein.

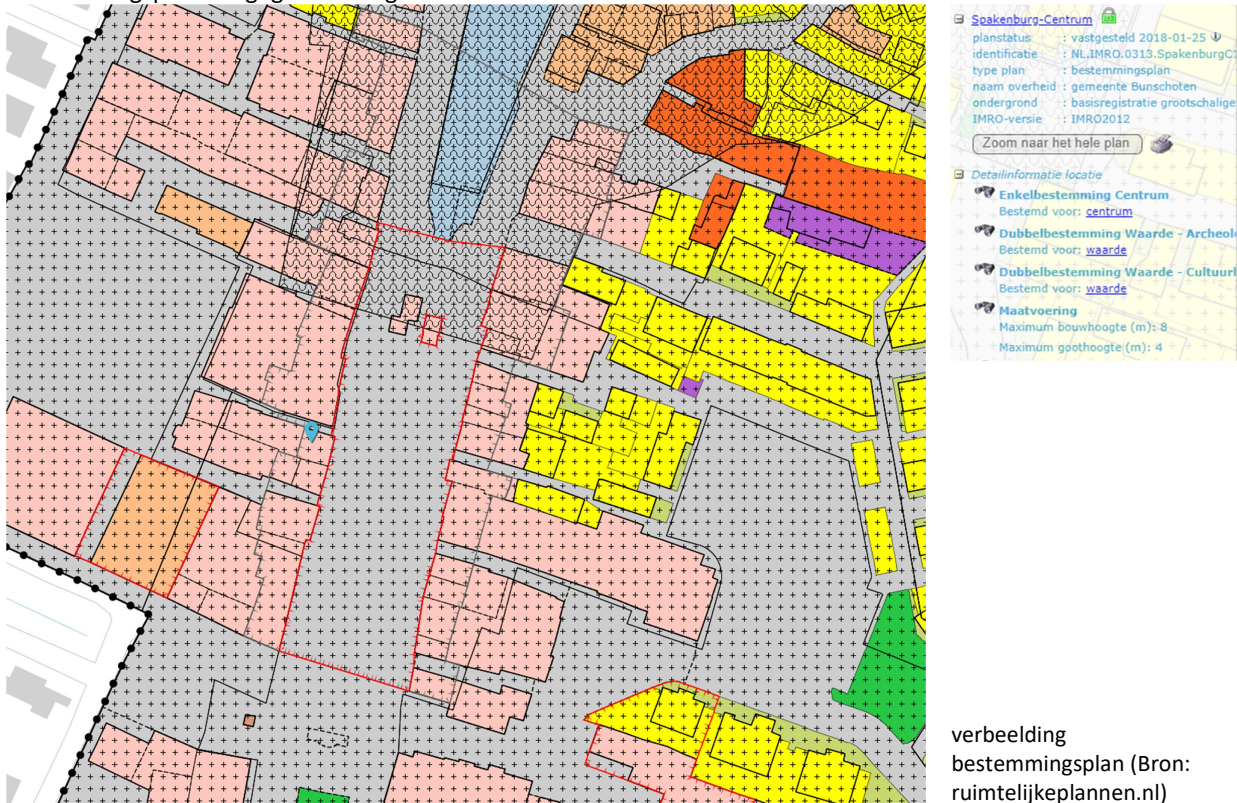
Aan de achterzijde (Visrokersplein) blijft de bevoorrading voor de winkelruimte/horecaruimte (de bestemming "centrum" blijft gehandhaaft). Ook worden aan achterzijde in de Palingrokerssteeg de bergingen voor de appartementen ontsloten.

Door het verhogen van het gebouw sluit het beter aan op de omliggende bebouwing.



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan Spakenburg Centrum van toepassing. De huidige bestemming van het perceel is "centrum". De nieuw op te richten bebouwing heeft een grotere nok- en goothoogte dan de in het bestemmingsplan aangegeven hoogtes.



verbeelding
bestemmingsplan (Bron:
ruimtelijkeplannen.nl)

De percelen bevinden zich gedeeltelijk binnen de 'grens horeca concentratiegebied'.

2.4 Overig beleid

Rijksbeleid

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

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

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

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Ladder duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. De Ladder stelt voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd per 1 juli 2017. De Ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in gebruik. De grootte van het project voldoet qua wonen en winkels niet aan de ondergrens die gesteld wordt (winkelruimte 500m² en vanaf 12 woningen). De Gemeente Bunschoten heeft voor het centrum van Spakenburg een centrumvisie (2017-2023) opgesteld voor een duurzame verstedelijking.

De centrumvisie Spakenburg dient als 'stip op de horizon' voor de ontwikkeling van het centrum voor de komende 5 jaar met een doorkijk naar een langere periode. Een visie waarin scherpe keuzes zijn gemaakt voor het versterken van het centrumgebied. Een centrumgebied dat compact is, aantrekkelijk en compleet, maar ook een sterke eigenheid heeft en vervlochten is met de toeristische functie van Spakenburg. Naast de visie bevat het een concreet uitvoeringsprogramma om tot deze 'stip op de horizon' te kunnen komen. Acties voor de korte en langere termijn om het centrum toekomstbestendig te maken. Het dient als inspiratiebron om aan de slag te gaan!

Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht (Herijking 2016) (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Voor de gemeente Bunschoten is een stedelijk programma:

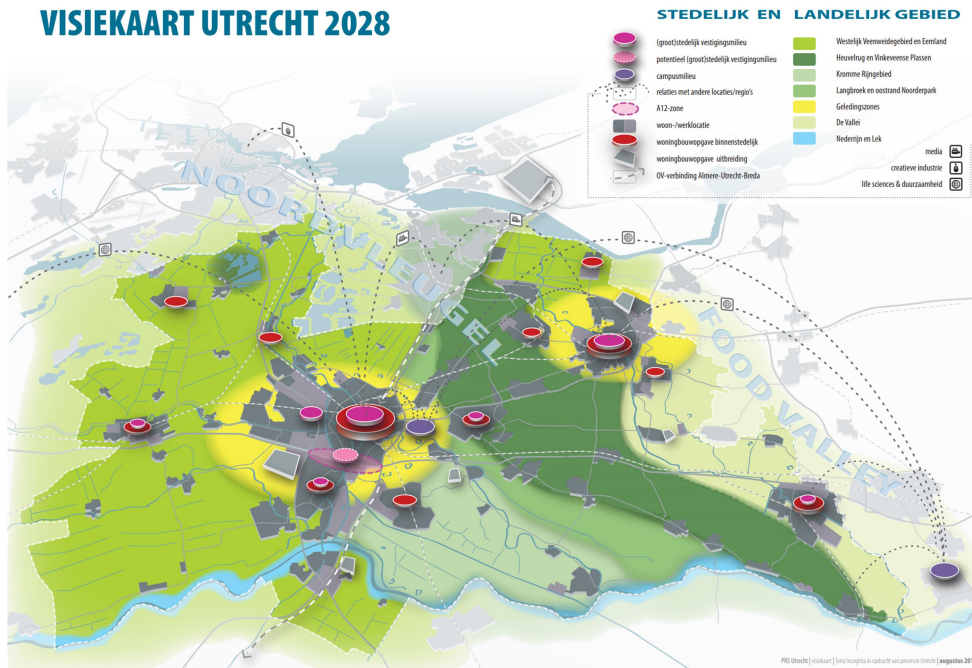
PRS 2013:

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. In Eemdijk is een uitbreiding van 60 woningen voorzien. Deze locatie ligt in voor bodemdaling gevoelig gebied. Dit betekent dat bij de planvorming en ontwikkeling van deze uitbreiding rekening dient te worden gehouden met de langetermijngevolgen en bijkomende hogere kosten. De uitbreiding van het bedrijventerrein Haarbrug (Haarbrug Zuid), gelegen in het stedelijk gebied, is onderdeel van het stedelijk programma. Het bedrijventerrein, gepositioneerd in het segment "Modern gemengd" is onder andere bedoeld voor bedrijfsverplaatsingen vanuit het te transformeren bedrijventerrein Zuidwenk. Locatie de Kronkels Zuid is niet opgenomen in het stedelijk programma. Op basis van de Structuurvisie Streekplan 2005-2015 kan er op deze locatie nog ca. 7 ha netto bedrijventerrein worden ontwikkeld. Deze locatie kan een rol spelen bij de herijking van het stedelijk programma.

Herijking 2016:

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. Op het bedrijventerrein Haarbrug Zuid is nog ruimte uitgeefbaar. De ontwikkeling van de locatie de Kronkels Zuid is in beeld ten behoeve van verplaatsing van een lokaal gevestigd bedrijf uit de kern. Het opnemen van deze locatie in het stedelijk programma is pas aan de orde als ten eerste onderbouwd is waarom de in de gemeente aanwezige restcapaciteit aan bedrijventerrein niet kan worden benut voor hervestiging en ten tweede de gemeente aangeeft wat zij voor ogen heeft met de locaties die worden achtergelaten in het stedelijk gebied en hoe zij deze plannen wil uitvoeren. Het stedelijk programma voor wonen en werken is ongewijzigd.

VISIEKAART UTRECHT 2028



Gemeentelijk beleid Centrumvisie Bunschoten-Spakenburg 2017 – 2023

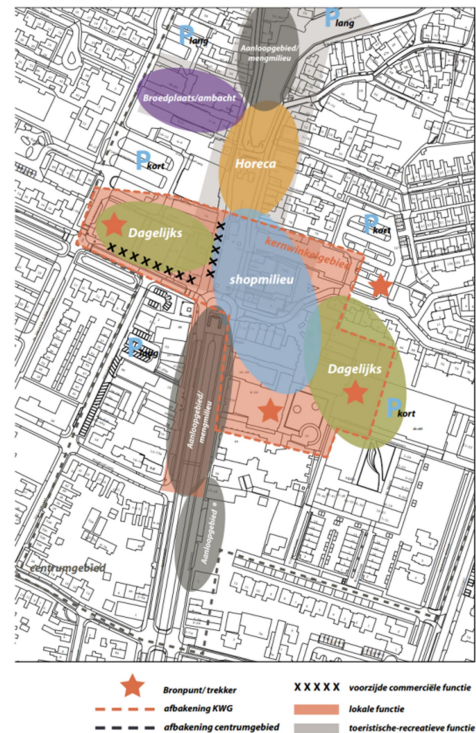
Kernwinkelgebiet

Een aaneengesloten gebied in het centrumgebied, met een hoge concentratie aan detailhandels- en horecazaken en commerciële dienstverlening (detailhandelsfunctie domineert, bij voorkeur dubbelzijdig, winkels in branches mode&luxue en vrije tijd, horeca winkelondersteunend). Dit deel van het centrum heeft de hoogste passantenintensiteit (bezoekersaantallen) en het hoogste huurniveau.

Horeca

Rond de Museumhaven en op het Spuiplein is de horeca geconcentreerd. Dit is het gebied om te verblijven en neer te strijken op een terras. Ook in de huidige structuur is de horeca hier veelal gevestigd. De horecafunctie is hier de afgelopen jaren sterk gegroeid. Het Spuiplein heeft in de huidige situatie een goede mix van functies. Het is van belang om een goede balans tussen horeca en winkels op het plein te behouden. Er moet worden voorkomen dat de horeca de detailhandel teveel verdringt. Het advies is daarom om initiatieven voor verdere uitbreiding van horeca (eten & drinken) te laten beoordelen door een adviescommissie. Deze commissie ziet toe op de balans op het plein en beoordeelt in hoeverre er sprake is van een aanvulling op het bestaande aanbod. Verder is in het centrumgebied beperkte uitbreiding van winkelondersteunende horeca mogelijk ter versterking van de centrumsfeer. Ook hierover kan de adviescommissie horeca adviseren. Tot slot ontstaan door de trend van 'blurring' megformules waarin horeca ondergeschikt aan de detailhandelfunctie een plek kan krijgen in een winkel.

De twee gebieden Kernwinkelgebied en horeca overlappen elkaar ter plaatse van Spuistraat 74. Aan beide zijden van de locatie bevindt zich horeca (Grand café 033 en Lim Asian Bistro). De locatie ligt direct aan het Spuiplein. Door toevoeging van een horeca wordt het horecagebied verder versterkt. Omdat het pand gedeeltelijk in de zone 'horecaconcentratiegebied' ligt is horeca B al toegestaan.



Welstandsnota 2017 gemeente Bunschoten

De historische kern Spakenburg Welstandscriteria

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 ingrepen in een winkelpui wordt de architectuur van het gehele pand - begane grond én verdieping(en) - in beschouwing genomen;
- reclame is een integraal onderdeel van het ontwerp, ondergeschikt aan de architectuur en past in het beeld van de omgeving.

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 directe omgeving;
- het stuken of schilderen van panden is binnen het beschermde gezicht niet toegestaan, m.u.v. de woonbebouwing langs de Kerkemaat en de Havenstraat;
- bij de woonbebouwing langs de Kerkemaat en de Havenstraat zijn – in tegenstelling tot de rest van het beschermde dorpsgezicht – zonnepanelen op het voordakvlak denkbaar.

Reclamecriteria beschermd dorpsgezicht (in aanvulling op / afwijkend van 5.7, reclame-uitingen)

- reclame is beperkt tot een noodzakelijke naamsaanduiding en functie, geen productreclames;
- als gevelreclame zijn per pand twee reclame-uitingen per winkelpand of horecagelegenheid toegestaan: een naamsaanduiding in losse belettering plat op de gevel en een uiting, dwars op de gevel;
- positionering in principe in de strook tussen de gevelopeningen op de begane grond en op de verdieping;
- afmetingen zijn beperkt en afgestemd op de vlakverdeling van de gevel;
- reclame eventueel op bescheiden wijze verlicht of aangelicht, geen grote oplichtende witte of gekleurde vlakken toegestaan.

3 Uitvoeringsaspecten

3.1 Bodem

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

Om gezondheidsrisico's te voorkomen mag een bouwwerk bestemd voor gebruik door mens of dier niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De bestaande fundering van het te slopen deel zal worden vervangen door een fundering op palen. De funderingsbalken zullen niet dieper komen dan de bestaande fundering, ook blijft de buitencontour van het pand gelijk. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door PJ Milieu (kenmerk 18082201A 19 nov. 2018).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Inpandig en uitpandig zijn enkele licht verhoogde gehalten aangetoond. Uitpandig is een matig verhoogd gehalte lood aangetoond. Dergelijke gehalten houden over het algemeen verband met het jarenlange gebruik van de locatie.

Een aanvullend of nader onderzoek op de locatie (inpandig) wordt gezien de resultaten van het onderzoek niet noodzakelijk geacht. Op de locatie worden geen matig of sterk verhoogde gehalte lood verwacht. Omdat er geen ondefinieerbaar puin of stortmateriaal is aangetroffen is de locatie niet verdacht ten aanzien van asbesthoudende materialen.

3.2 Geluid

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

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

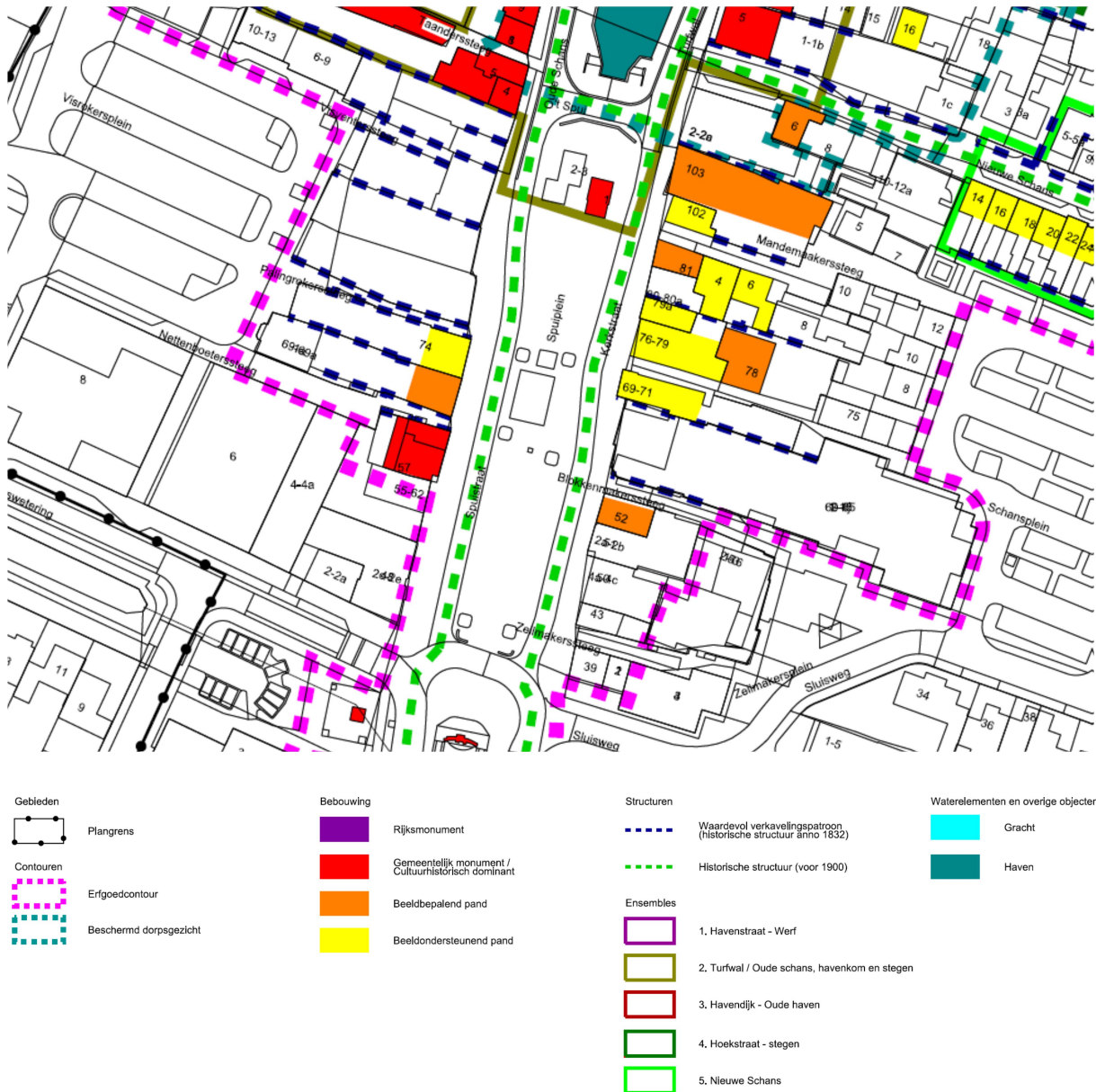
Aangezien de planlocatie wordt gerealiseerd in een 30 km/uur gebied, is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De Archeologische beleidsadvieskaart van de Gemeente Bunschoten geeft het plangebied gedeeltelijk hoge archeologische waarde en gedeeltelijk middelhoge verwachtingswaarde. De bestaande fundering van het te slopen deel zal worden vervangen door een fundering op palen. De funderingsbalken zullen niet dieper komen dan de bestaande fundering, ook blijft de buitencontour van het pand gelijk. Er zal een programma van eisen geschreven worden voor archeologische begeleiding tijdens de graafwerkzaamheden van de aannemer.



Van de huidige bebouwing op het perceel aan de zijde van het Spuiplein wordt aangegeven dat het een beeldondersteunend pand is en enige cultuurhistorische waarde heeft.

Bijlage cultuurhistorische quickscan en waardering historische bebouwing in het bestemmingsplangebied Centrum Spakenburg (februari 2017).

De huidige uitstraling van het pand is door de jaren heen vele malen gewijzigd, hierdoor is het oorspronkelijke uiterlijk grotendeels verloren gegaan, zo zijn kozijnen gewijzigd en is de gevel geschilderd. De rooilijnen, symetrische opzet van de gevel en de nokrichting zijn overgenomen in het nieuw te bouwen deel, hierdoor blijft de karakteristiek van het volume gehandhaaft.

Adres en foto	Korte karakteristiek	1	2	3	4	5	6	7	W	Lijst	MAB	GM/RM
Spuistraat 71 	Type: woonhuis, thans winkel Stijl: traditioneel / Delftse school. Bouwjaar/periode: 1957, oudere kern; gewijzigd. Ensemble: Spuiplein (Spuistraat-Kerkstraat)	+	+	0	+	-	0	0	E	C	BO	

Kolom	
Adres en foto	Adres en actuele foto.
Korte karakteristiek	Korte typering, datering en vermelding van ligging binnen ensemble.
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Scores op de waardering aan de hand van de zeven criteria, genoemd in paragraaf 7.3.
Kolom W:	Eindwaardering (H = hoge cultuurhistorische waarde, P = positieve cultuurhistorische waarde, E = enige cultuurhistorische waarde, I = indifferente waarde).
Kolom Lijst	Vermelding van de inventarisatielijsten van de gemeente Bunschoten: Lijst A (gemeentelijke monument-kandidaten), Lijst B (Beeldbepalende objecten), Lijst C (Beeldondersteunende objecten), Lijst D (overige objecten).
MAB	Advies kwalificatie door MAB: GM (kandidaat gemeentelijk monument), BB (Beeldbepalend object), BO (Beeldondersteunend object).
GM/RM	Betreft een beschermd gemeentelijk of rijksmonument.

- 1 Het belang van het object als onderdeel van het cultuurhistorisch beeld van de omgeving; ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde, bijvoorbeeld in relatie tot een beschermd stads- of dorpsgezicht, een bijzonder ensemble en nabijgelegen beschermde monumenten;
- 2 Het belang van het object vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege opmerkelijke ligging/zichtlijnen/landmark;
- 3 Het belang van het object vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de gebiedseigen functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied;
- 4 Het belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm en gevelindeling;
- 5 Het belang van het object wegens de authenticiteit van de detaillering;
- 6 Het belang van het object vanwege de kenmerkende / bijzondere / zeldzame bouwstijl en/of vorm;
- 7 Het belang van het object vanwege lokale of regionale zeldzaamheid;

Het gaat dus om een aantal cultuurhistorische en architectuurhistorische, maar ook contextuele, historisch-ruimtelijke criteria, die de objecten duiden als onderdeel van een specifieke lokale cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en tijdsloag. Zowel beschermde als onbeschermde objecten zijn aan deze criteria getoetst. Om de ensemblewaarden goed te kunnen duiden zijn in het onderzoek verschillende historische bebouwingsensembles geselecteerd. Wanneer een object deel uit maakt van zo'n bijzonder ensemble levert dit een meerwaarde in de beoordeling op.

Er worden dus 7 criteria gehanteerd, waarbij -, 0, + of ++ kan worden gescoord.

- ++ = hoge waarde
- + = positieve waarde
- 0 = neutrale waarde
- = negatieve waarde

3.4 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Laneco (projectnummer 06.18.28, datum 17 december 2018). Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er van de overige (niet vrijgestelde) nationaal of Europees beschermde planten- en/of diersoorten geen groeiplaatsen, verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied verwacht op de ingreeplocatie. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten is dan ook niet nodig.

3.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Omdat de bestemming niet wijzigt zal de luchtkwaliteit ook niet wijzigen.

3.6 Milieuhinder bedrijvigheid

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

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven

voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde

Omschrijving	Afstanden in meters				
	geur	stof	geluid	gevaar	Grootste afstand
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10
Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken en bakken	10	0	10	10	10
Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10c	10	10
Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen bereiding, viskramen ed	10	0	10c	10	10
Café's, muziekcafé's	0	0	10c	10	10
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10

Bedrijven en milieuzonering, richtafstandenlijst tabel, publicatiedatum: 2009, (Bron: Vereniging van Nederlandse Gemeenten)

afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Omdat de bestemming van het pand niet wijzigt, het gebruik wel. Uit bovenstaande tabel blijkt dat er geen zwaardere belasting ontstaat voor de omgeving. Dit aspect levert derhalve geen belemmeringen op voor het verhogen van nok- en goothoogte.

3.7 Duurzaam bouwen

Op 28 mei 2003 heeft de gemeente Bunschoten het Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eemland ondertekend. Dit convenant heeft als doel duurzame woning- en utiliteitsbouw te verbeteren en te stimuleren. In dit convenant is afgesproken dat de in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw beschreven richtlijnen voor het planvormingsproces gevolgd zullen worden. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op zeven duurzaamheidsthema's waarvoor verschillende keuzen, maatregelen en handelingen zijn omschreven. Deze thema's zijn water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid, energie en materiaal. In 2007 heeft het college van B&W besloten dat per duurzaamheidsthema 25% van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw zullen worden nagestreefd. Door middel van duurzaam bouwen ontstaat er een wijk welke gekarakteriseerd wordt door onder andere:

- lage energielasten en lage CO2 uitstoot
- gezond binnenmilieu
- veilig, zowel binnen en buiten
- flexibel en aanpasbaar (toekomstgericht)
- zuinig waterverbruik
- ruimte voor flora en fauna

Bovengenoemde eisen zijn zoals in de aanhef vermeld gericht op wijken. In dit geval betreft het de verbouw van winkelruimte/horeca en appartementen. Uiteraard zullen deze aan de hedendaagse eisen voldoen. Dit betekent dat met de eerste vijf genoemde punten rekening wordt gehouden bij de bouwplan ontwikkeling.

De vervangende nieuwbouw van het deel aan het Spuiplein zal flexibel in te delen zijn door de dragende muren op de erfgrenzen te situeren, hierdoor zijn binnenwanden constructief niet noodzakelijk.

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 ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR):

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

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

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

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

Risicovolle inrichtingen (bron: atlasleefomgeving.nl, datum geraadpleegd 23/07/2018)



3.9 Water

De functie van de bebouwing wordt gewijzigd, maar geen wijzigingen aangebracht in het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil). Het totaal aan bebouwd/verhard oppervlak blijft gelijk.

3.10 Verkeer

Door de wijziging van de bebouwing zullen de parkeervoorzieningen niet wijzigen. De gemeente Bunschoten heeft de volgende parkeerbalansberekening gemaakt, hierin wordt aangetoond dat het plan voldoende bestaande

Bestaand	Winkelruimte per 100m ²	3,5 parkeerplaatsen	
		2 Winkelplaats/winkel	
		2 parkeerplaatsen ¹	
	per (boven)woning	1,5 parkeerplaatsen	
	aantal	m ² BVO	parkeerpl.
	Winkelruimte BG, Spuistraat 74	277	9,7 + 2
	Winkelruimte verdieping (opslag), Spuistraat 74	250	5
		527	16,7
	bovenwoning	0	0
		parkeerplaatsen bestaand	16,7 = 17
Nieuw (Café)	Horeca per 100 m ²	6 parkeerplaatsen	
	per (boven)woning	1,7 parkeerplaatsen	
		aantal m ² BVO	parkeerpl.
	Café BG, Spuistraat 74	174	
	Bergruimte verdieping, Spuistraat 74	18	
		192	11,52
	Woonenheden Spuistraat 74	3	5,1
		totaal benodigde parkeerplaatsen	16,62 = 17

parkeerplaatsen heeft. In deze berekening is uitgegaan van horeca (café) op de begane grond, deze eis is zwaarder dan voor winkelruimte. Beide functies passen hiermee binnen het huidige bestemmingsplan Centrum.

3.11 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Hierdoor zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Ten aanzien van de geplande graafwerkzaamheden is een KLIC-melding gedaan (KLIC-melding 13O024217-1). Doordat de bestaande bebouwing wordt vervangen zal het niet nodig zijn kabels te verleggen. De onderzochte uitvoerbaarheidsaspecten leveren dan ook geen belemmering op voor de uitvoering van voorliggend plan.



Totaalkaart Kllicmelding (datum aanvraag: 10-06-2013)

3.12 Afval

Voor het totale plan zal er een afvalverzamelvoorziening worden getroffen. De verschillende functies (wonen en overig) zullen een eigen voorziening krijgen. Voor de omliggende woningen is al een voorziening getroffen op het Visrokersplein.

4 Afweging

Geconstateerd is dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien het bouwplan hoger wordt dan de nok- en goothoogtes die in het huidige bestemmingsplan toegestaan zijn.

De welstandscommissie heeft in principe ingestemd met het bouwplan (zie bijlage 1: principe Welstandsadvies). Er is voldoende parkeergelegenheid binnen het plan aanwezig. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.

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

Geconcludeerd kan worden dat er op dit plan geen bezwaren zijn vanuit de ruimtelijke omgeving, het beleid en de uitvoerbaarheidsaspecten. De gemeente is zodoende voornemens om medewerking te verlenen aan de realisatie van de vernieuwbouw aan de Spuistraat te Bunschoten.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van een bedrijfspand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er wordt een planschadeovereenkomst opgesteld en ondertekend.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat voor onderhavig plan het kostenverhaal is verzekerd. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Bijlage 1: Principe Welstandsadvies



Bijlage 2: Bestemmingsplan

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

detailhandel, uitsluitend op de begane grond en met dien verstande dat:

uitsluitend kleinschalige detailhandelsbedrijven met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 400 m² zijn toegestaan;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt is toegestaan;

dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;

horeca van categorie A, uitsluitend op de begane grond;

horeca van categorie B, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B', danwel geheel of gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - horecaconcentratiegebied';

horeca van categorie D, uitsluitend voor zover geheel of gedeeltelijk gelegen binnen van de aanduiding 'overige zone - horecaconcentratiegebied';

horeca van categorie E, uitsluitend voor zover geheel of gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - horecaconcentratiegebied';

recreatieve voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;

bij de onder a. tot en met g genoemde functies behorende voorzieningen zoals werkplaatsen, atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten, uitsluitend op de begane grond;

wonen op de verdieping;

wonen op de begane grond, uitsluitend in bestaande woningen danwel ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

bij wonen behorende toegangen en bergingen;

een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen binnenplaatsen, tuinen, groenvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.1.2 Uitzondering bestaand gebruik

In afwijking van het bepaalde in lid 5.1.1 is het bestaande afwijkende gebruik, dat ten tijde van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is, toegestaan op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)', is aangegeven;

de dakhelling van een gebouw bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°, met dien verstande dat een hoofdgebouw over ten hoogste 25% van de oppervlakte plat mag worden afgedekt;

in afwijking van het bepaalde onder e., bedraagt de dakhelling van een gebouw met een mansardekap of een daarvan afgeleide kapvorm minimaal 20° en maximaal 80°.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

de bouwhoogte van licht- en andere masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;

de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

5.3.1 Horeca van categorie B, D of E

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 5.1.1 sub d tot en met g ten behoeve van nieuwvestiging van horeca van categorie B, D of E buiten de betreffende aanduidingen, met dien verstande dat:

- a. een positief advies van de adviescommissie horeca dient te zijn verkregen;
- b. horeca uitsluitend op de begane grond is toegestaan, met uitzondering van horeca van categorie E;
- c. het gebruik geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de omliggende functies met zich mag meebrengen;
- d. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Bijlage 2: Begrippen bestemmingsplan

1.29 Horecabedrijf

Het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren - overwegend voor nuttigting ter plaatse-, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een cafe of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

1.30 Horeca van categorie A

Ondersteunende horeca, te weten horeca als ondergeschikte nevenactiviteit, die deel uitmaakt van winkels of maatschappelijke voorzieningen, of in pandig is gesitueerd in besloten winkels, waarvoor de sluitingstijden van de hoofdfunctie worden aangehouden, en die gericht is op het winkelend publiek c.q. bezoekers.

1.31 Horeca van categorie B

(eet)cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasseriën, cafetaria's, snackbars en soortgelijke gelegenheden en al of niet in combinatie met elkaar, waaronder in ieder geval niet begrepen: cateringbedrijven, maaltijdbezorgdiensten, nachtclubs, bardancings en discotheken.

1.32 Horeca van categorie C

Nachtclubs, bardancings en discotheken, al of niet in combinatie met elkaar.

1.33 Horeca van categorie D

Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken, zoals daar zijn een ijssalon, koffie-/theehuis, lunchroom, bistro, crêperie en brasserie.

1.34 Horeca van categorie E

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.