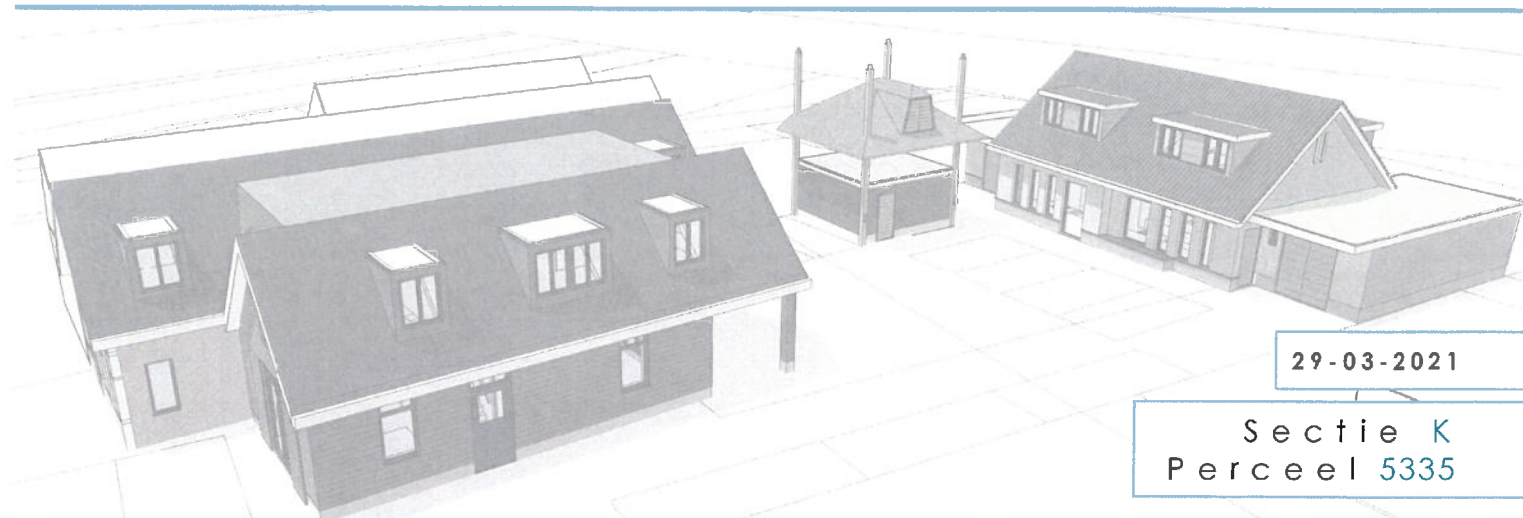
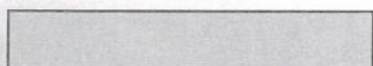




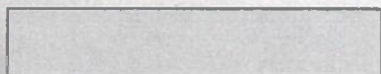
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING TRANSFORMATIE EN ONTWIKKELING

M O L E N S T R A A T 1 2
3 7 5 2 C G T E B U N S C H O T E N

OPDRACHTGEVER;



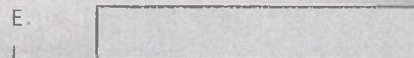
M.
E.



ONDERSTEUNEND BUREAU;



T. (architect)
T. (planofoon)



vanKaveltotBouw.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

TEN BEHOEVE VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING INZAKE HET TRANSFORMEREN VAN DE BESTAANDE WONING MET SCHUREN NAAR 5 APPARTEMENTEN EN DE REALISATIE VAN EEN TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING AAN DE MOLENSTRAAT 12 TE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

Aanleiding	3
Inhoud en leeswijzer	3

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Huidige planologische situatie	6
2.3 Toekomstige situatie en beeldkwaliteit	7
2.3.1 Hoofdbouwmassa	10
2.3.2 Aan- en bijgebouwen	15
2.3.3 Detaillering, materialisatie en kleurstelling	16

3 MOTIVERING

3.1 Vigerend ruimtelijk beleid	17
3.1.1 Rijksbeleid	17
3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht	18
3.1.3 Gemeentelijk beleid	18
3.1.4 Conclusie beleid	19
3.2 Omgevingsaspecten	20
3.2.1 Milieuzonering	20
3.2.2 Mobiliteit en parkeren	20
3.2.3 Luchtkwaliteit	20
3.2.4 Geluid	21
3.2.5 Geurhinder	21
3.2.6 Externe veiligheid	21
3.2.7 Bodem	23
3.2.8 Asbest	25
3.2.9 Water	25
3.2.10 Flora en Fauna	26
3.2.11 Stikstof	28
3.2.12 Archeologie & cultuurhistorie	28
3.2.13 Afvalinzameling	29

4 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING	30
----------------------------------	----

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
-------------------------------	----

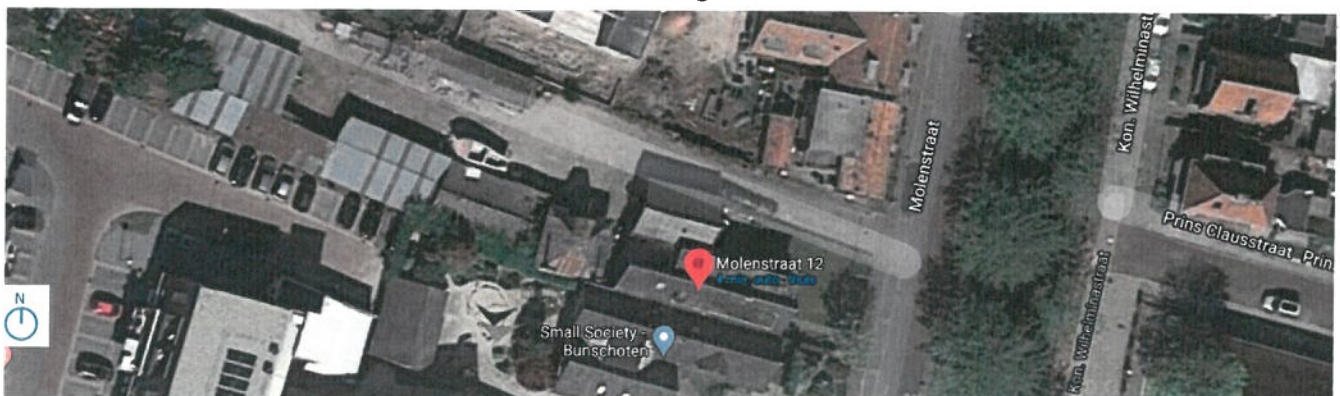
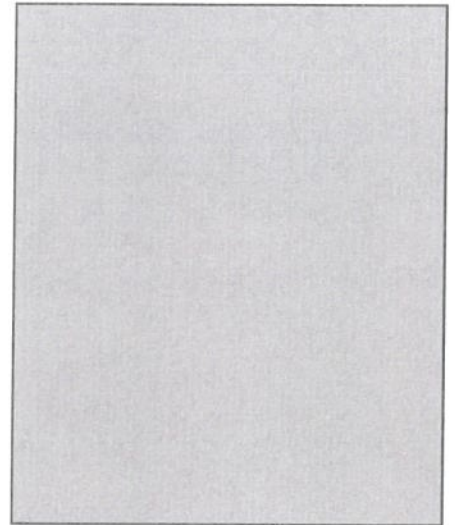
6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
------------------------------------	----

7 AFWEGING	30
------------	----

8 BIJLAGE(N)

Kadaster, luchtfoto, nieuwe situatie in kadaster, brief omwonende, Geluid en milieuonderzoeken en berekeningen.

ONDERSTEUNEND BUREAU;



1 INLEIDING

AANLEIDING

Op het perceel Molenstraat 12 in Spakenburg wil eigenaar [REDACTED] twee nieuwe woningen bouwen en de bestaande woning herontwikkelen tot vijf appartementen. Er staat nu een woning, schuren en een hooiberg. De schuren worden verwijderd en de bestaande hooiberg wordt gereproduceerd naar historisch ontwerp (verplaatst naar andere locatie op het erf).

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrale As, Bunschoten, vastgesteld op 23-01-2014. Hierin heeft de bestaande woning de bestemming "Wonen – Vrijstaand" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" evenals "Waarde-Cultuurhistorie".

In juli 2020 is door gemeente Bunschoten-Spakenburg aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, mits dit voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

Om deze afwijking te bewerkstelligen, dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld en de uitgebreide procedure conform Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden doorlopen.

De realisatie van deze plannen wordt begeleid door Van Kavel tot Bouw en M Blokker Architecten.

In deze notitie wordt onderbouwd waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

INHOUD EN LEESWIJZER

In deze ruimtelijke onderbouwing zal in hoofdstukken 1 en 2 een beschrijving van de ligging en omvang van het plangebied worden gegeven. Tevens wordt de vigerende planologische situatie beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde op welke onderdelen het project afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het beoordelen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de hoofdthema's beleid, milieu, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, functionele en ruimtelijke aspecten, verkeer en parkeren, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

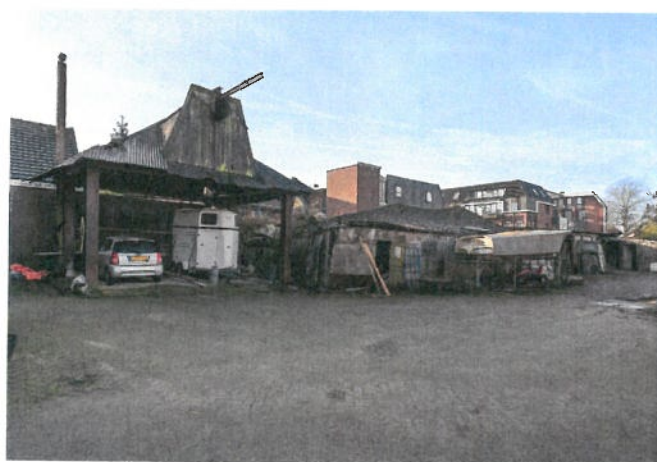
In hoofdstuk 7 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project.

Bestaande bebouwing in de omgeving.



Ruimtelijke onderbouwing, Molenstraat 12 te Bunschoten

Bestaande bebouwing in de omgeving.



Ruimtelijke onderbouwing, Molenaarstraat 12 te Bunschofen

PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van zowel de fysieke als de planologische situatie ter plaatse van het plangebied en zijn omgeving. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van het bestemmingsplan "Centrale As" en onderzoeken ter plaatse.

2.1 LIGGING PLANGEBIED

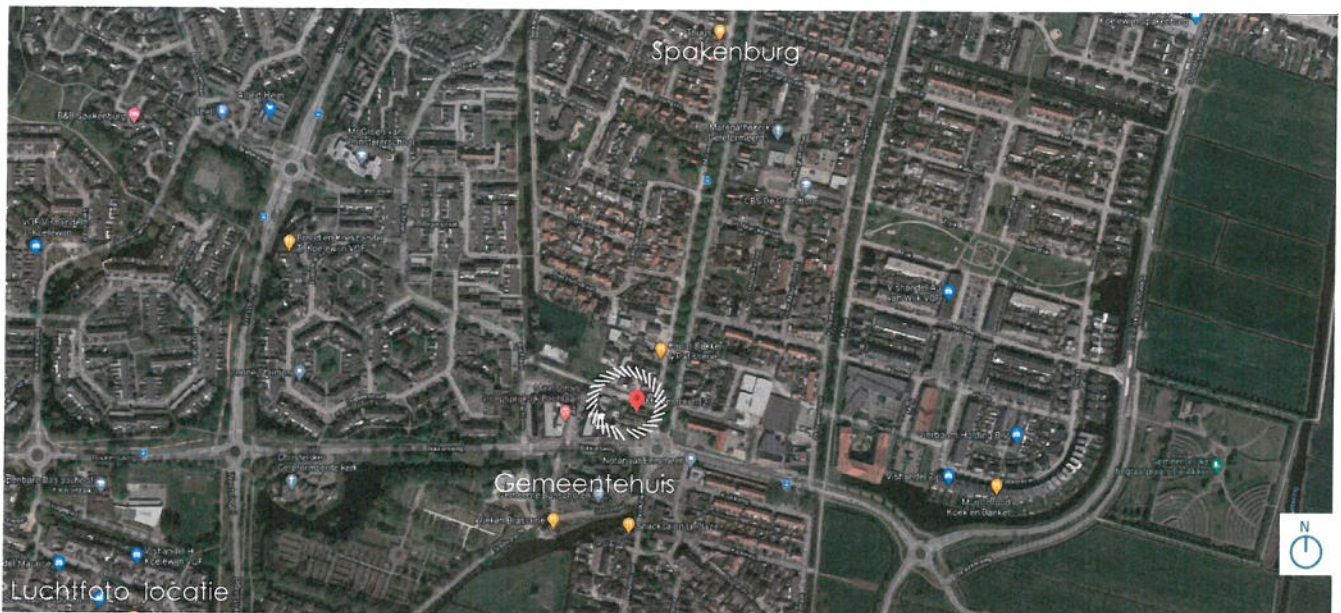
Het perceel ligt aan de 30km-sstraat de Molenstraat. Aan de overzijde van het water ligt de Koningin Wilhelminastraat. Achter het kavel vindt projectontwikkeling naar woningbouw plaats. Ten noorden van het perceel staat een woning, met daarnaast enkele kleine bedrijfjes zoals een bakkerij & patisserie, een verzekeringskantoor en een meubelwerkplaats.

2.2 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Centrale As". Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2014.

Deze onderbouwing gaat inhoudelijk in op het afwijken van het bestemmingsplan Centrale As.

Er moet worden afgeweken van de bestemming "Wonen - vrijstaand" en het vergroten of toevoegen van een bouwblok voor twee woningen.

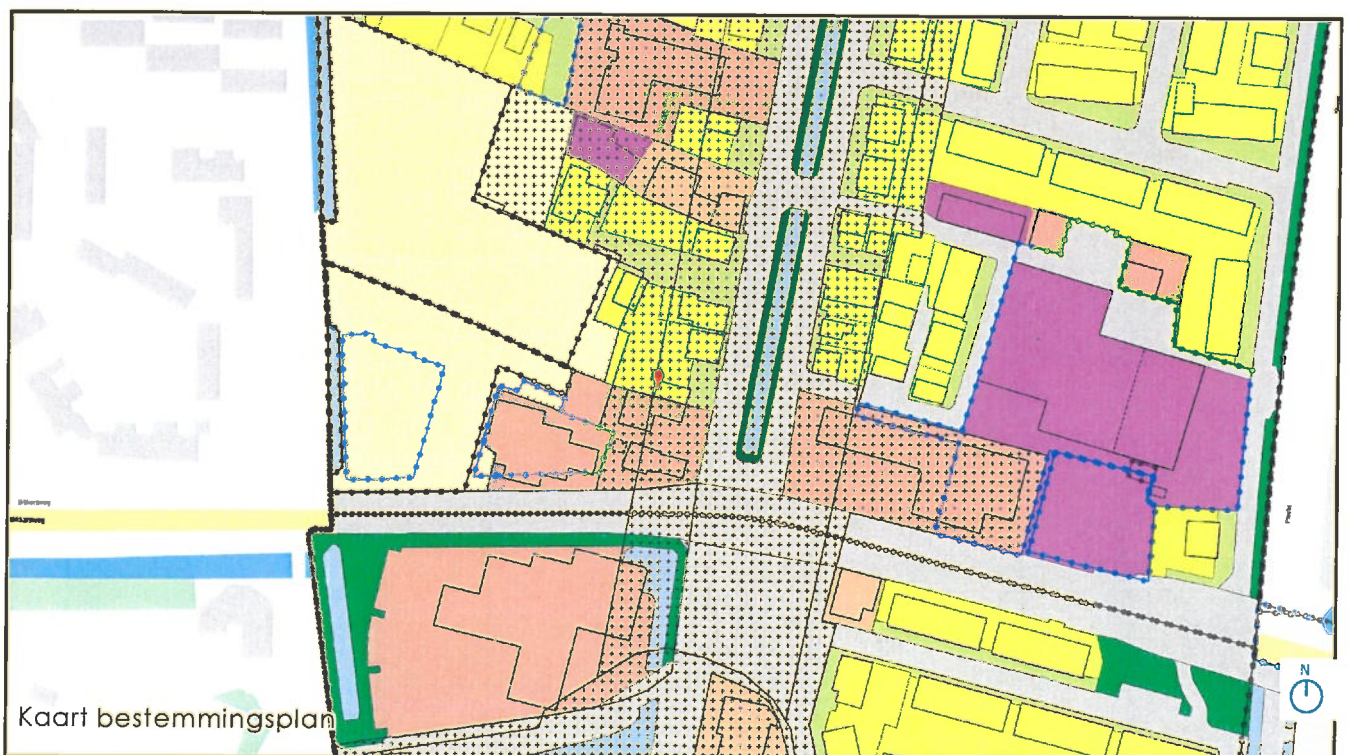


Ruimtelijke onderbouwing Molenstraat 12 te Bunschoten

Van Kavel tot Bouw

2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE EN BEELDKWALITEIT

Als het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan kan de gemeente meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan of afwijken van dit bestemmingsplan. Het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan wijkt af van het bouwblok en het aantal bestemde woningen, alsmede de aard van de bebouwing (aaneengesloten in plaats van vrijstaand).





0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bunschoten

Sectie K

Perceel 5335

kadaster

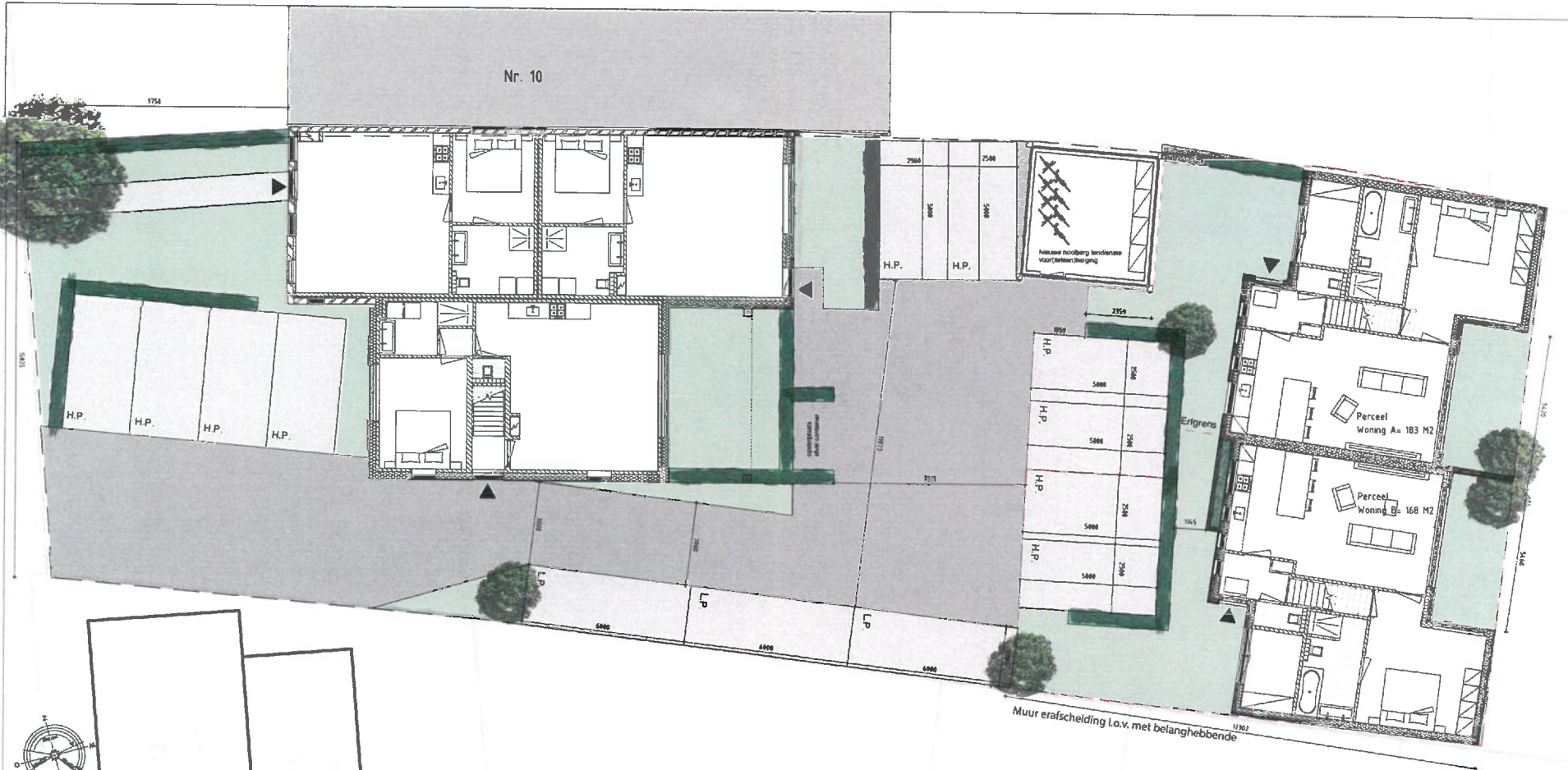


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Ruimtelijke onderbouwing, Molenstraat 12 te Bunschoten

Van Kavel tot Bouw





Situering nieuwe situatie

De bestaande woning wordt volledig gerenoveerd en verdeeld in vijf appartementen. Om zelfstandige woningen te maken, wordt de uitbouw die zich aan de westvleugel bevindt, naar het oosten doorgetrokken. De zichtbepalende voorgevel blijft behouden, en er komt een nieuwe, iets teruggelegen kopgevel bij. Het interieur wordt aangepast naar de hedendaagse tijd. De verloederde schuren op het achter terrein worden gesloopt en daar wordt een twee-onder-een-kap woning gebouwd. De grondgebonden woningen beschikken over eigen buitenruimte. De twee bovenste appartementen hebben geen eigen buitenruimte maar kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke tuin en hebben een Frans balkon. Rondom de woningen is voorzien in parkeergelegenheid. In totaal komen er zeven woningen op het perceel, waar nu één woning aanwezig is. Er worden daarmee netto zes woningen toegevoegd.

2.3.1 Hoofdbouwmassa

Het huidige bestaande gebouw is een vrijstaande langgerekte woning met een kap. In de nieuwe situatie heeft het hoofdgebouw één bouwlaag met een kap, en een terug-gelegen, ondergeschikt, bijgebouw met een kap. In de nieuwe situatie is de karakteristieke voorgevel behouden en teruggebracht in oorspronkelijke stijl.

In het hoofdgebouw met het ondergeschikte bijgebouw zullen vijf appartementen worden gerealiseerd. Achter op het kavel komt een twee-onder-een-kap woning. Elke woning krijgt zijn eigen berging van 5m² en in totaal komen er 13 parkeerplaatsen. De bergingen van de vijf

appartementen komen in het hoofdgebouw en in de gereproduceerde hooiberg



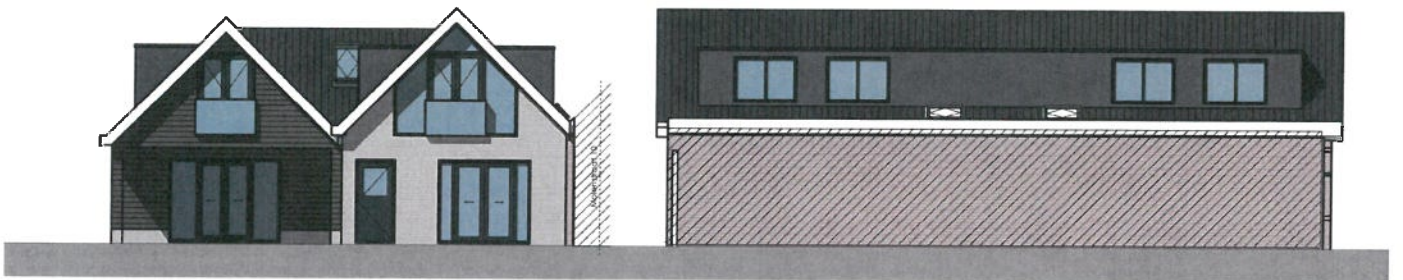
Het voorste gebouw is circa 186 m² bbo groot. De twee-onder-een-kap woningen krijgen een gezamenlijk oppervlakte van 170 m² bbo. In de bijgevoegde tekeningen staat de exacte maatvoering.

De kleuren en materialen van de bebouwing zijn in lijn met de naastgelegen percelen. Het bestaande hoofdgebouw is beeldbepalend en karakteristiek voor deze omgeving. Deze kopgevel wordt dan ook in ere hersteld. Onder andere wordt het metselwerk hersteld, opnieuw gevoegd en de kozijnen herstelt naar oorspronkelijke staat.



VOORGEVEL
- aansluiting nr. 10 in het werk te plaatsen

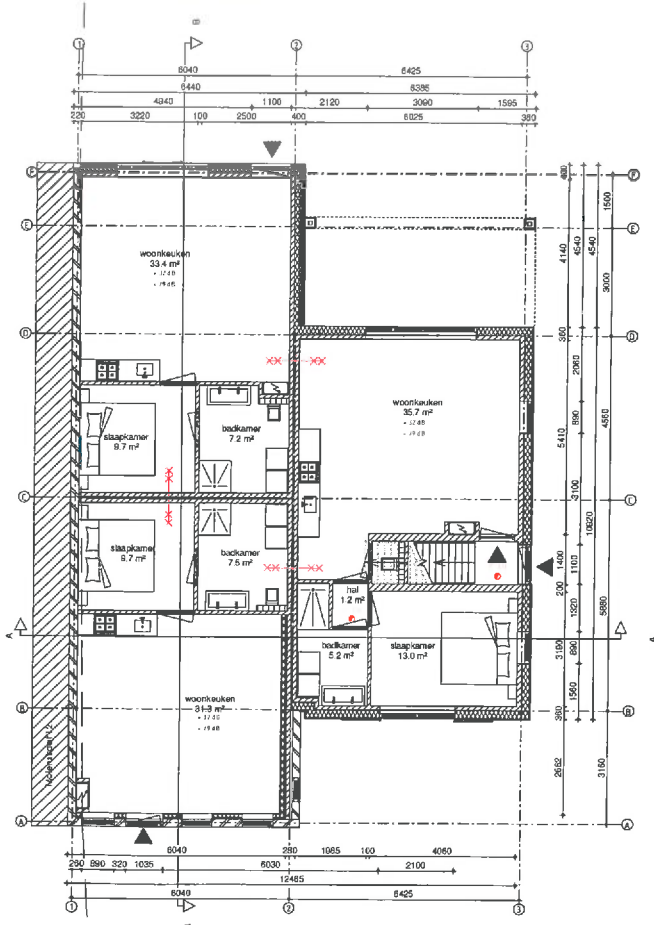
RECHTER ZIJGEVEL



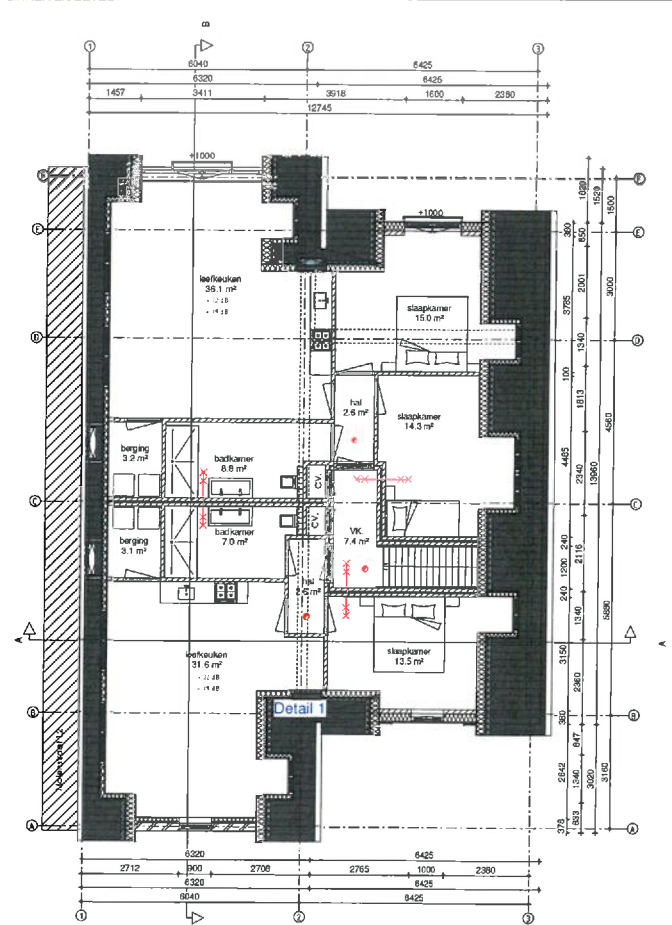
ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL

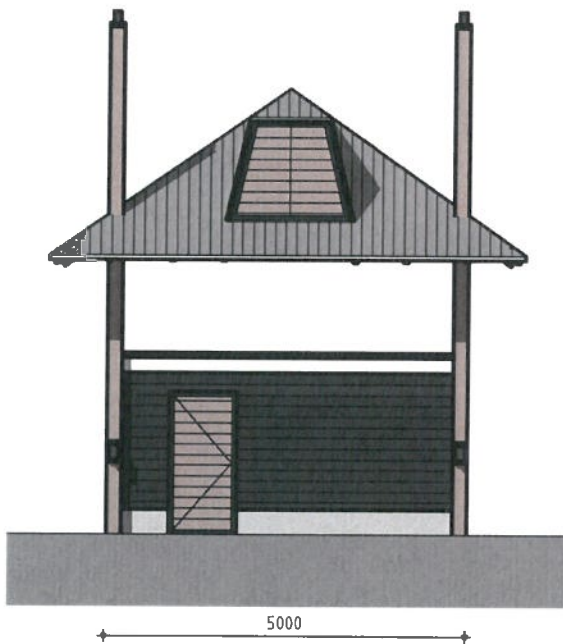
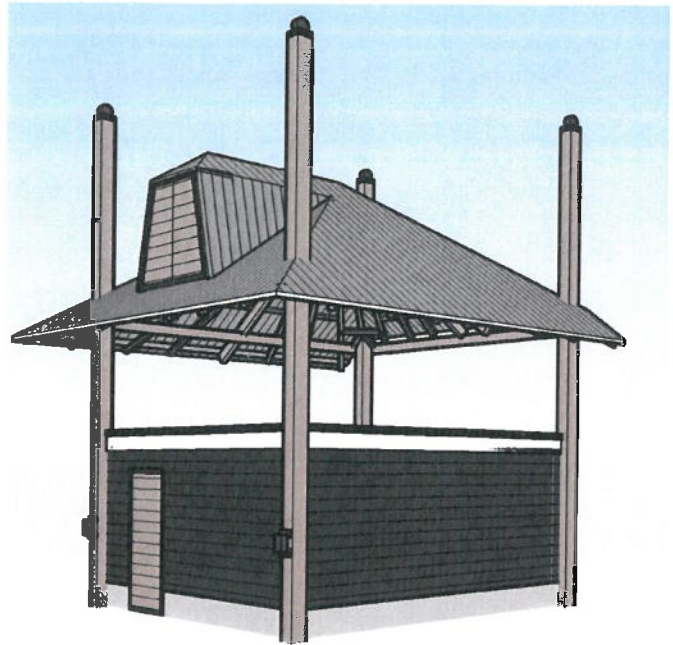
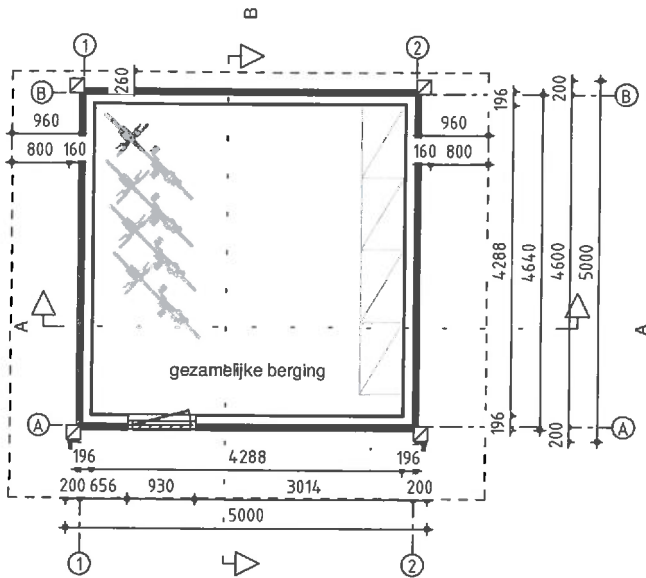
schaal 1:200



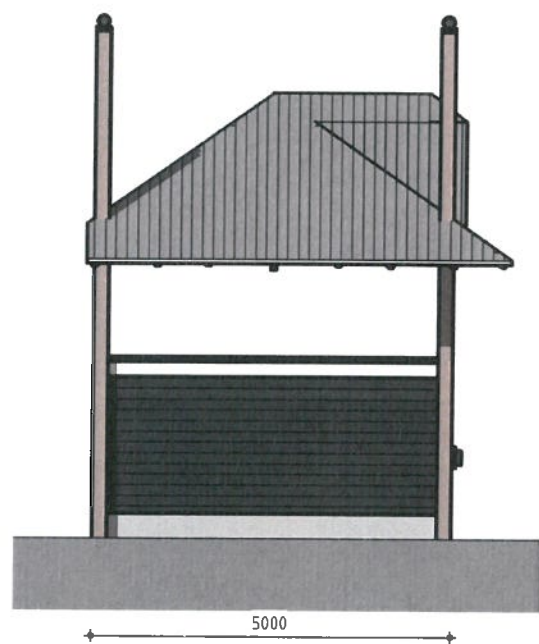
BEGANE GROND



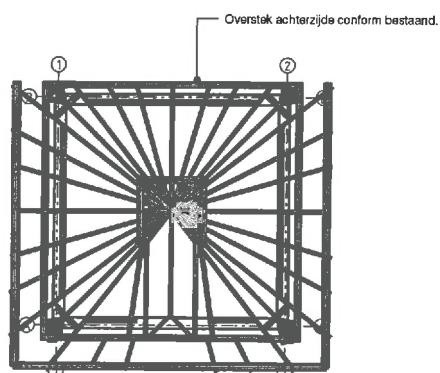
EERSTE VERDIEPING



VORGEVEL



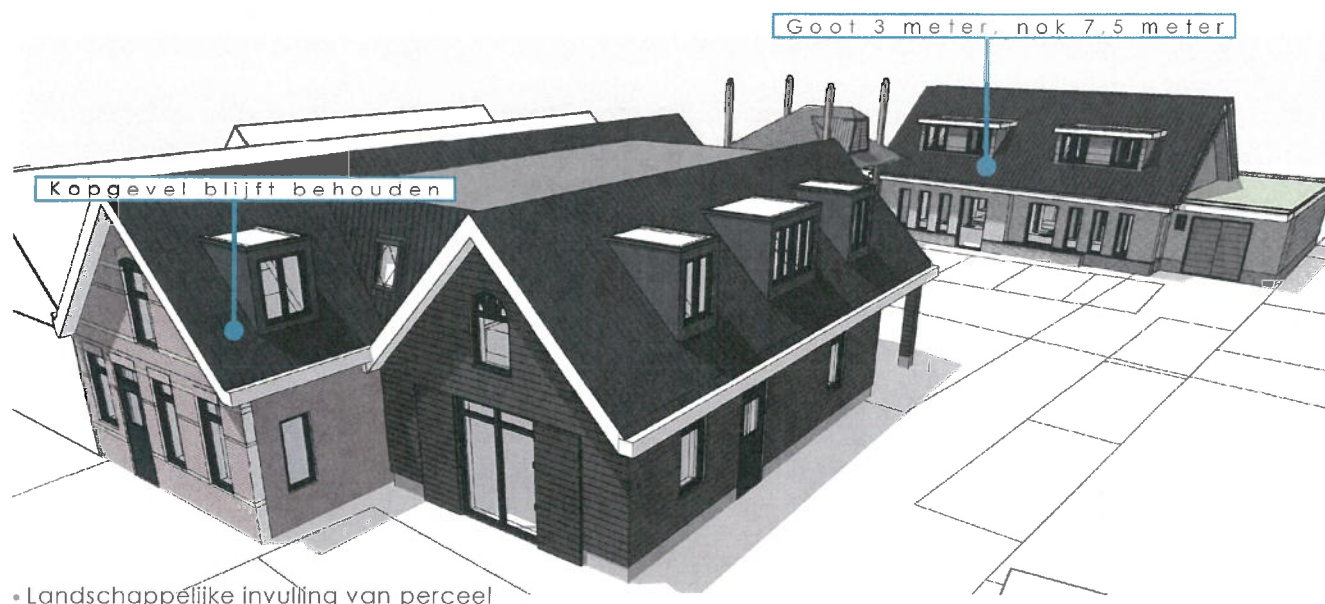
LINKER ZIJGEVEL



KAP CONSTRUCTIE

-constructie conform, globale opname hooiberg molenstraat 12.
 versie: 15 januari 2021
 -maatvoering dakkapel in het werk controleren.





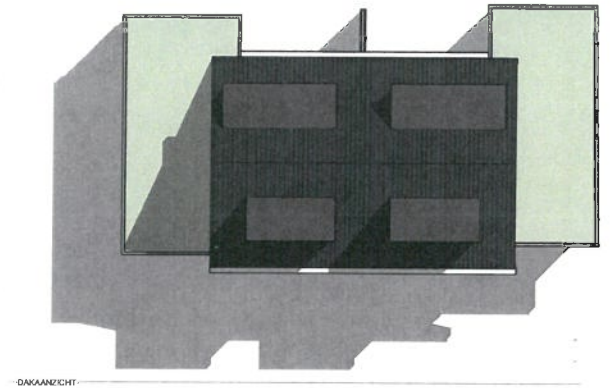
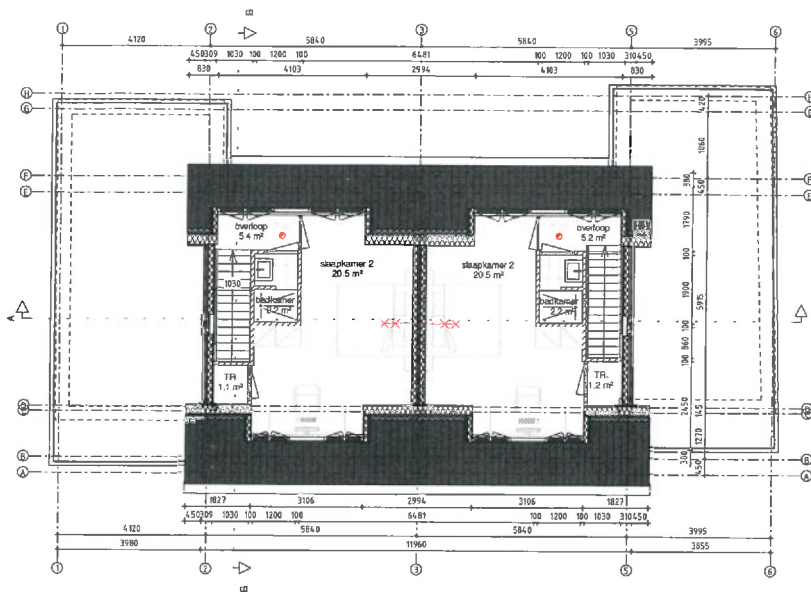
De nieuwe aanbouw komt terug-liggend ten opzichte van de kopgevel. Er komen horizontale planken op de gevel. De nieuwe kozijnen hebben op dezelfde hoogte de kalf in het kozijn zitten, zodat het lijnenspel optisch wordt doorgezet. De dakkapellen worden kleine op zichzelf staande eenheden. Dit is in overleg met welstand ingevoerd.

De 2-onder-1-kap woningen krijgen een eigen karakter met een grijze gemêleerde baksteen. Het houtwerk, de spekbanden, de kozijnen en de kleur antraciet van de kozijnen komen weer overeen met het nieuwe gedeelte van het hoofdgebouw.

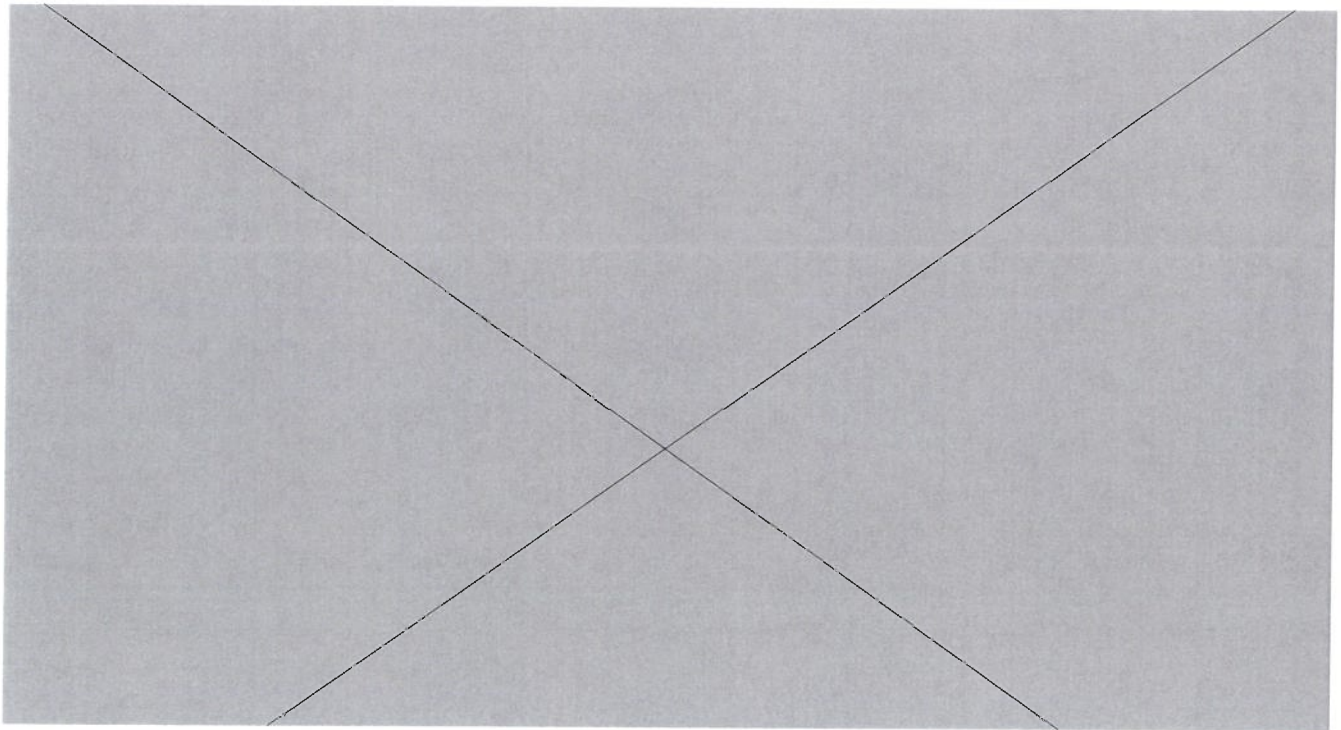
De historische (maar vervallen) hooiberg wordt gereproduceerd volgens de historische kenmerken op een andere locatie op het terrein. De bestaande hooiberg moet worden afgebroken, vanwege de slechte staat van onderhoud en de veiligheid. Daar wordt in samenspraak met gemeente Bunschoten en de welstand een nieuwe hooiberg geplaatst (met hergebruik van materialen van de oude hooiberg). De nieuwe hooiberg zal gaan fungeren als bergingen voor de appartementen.

Het perceel wordt opgebouwd volgens het "boerenerf" principe. Er ontstaat op het kavel een binnenplein. Verder wordt er groen toegepast, half-verharding en wordt regenwater door groendaken gebufferd en vertraagd afgevoerd.



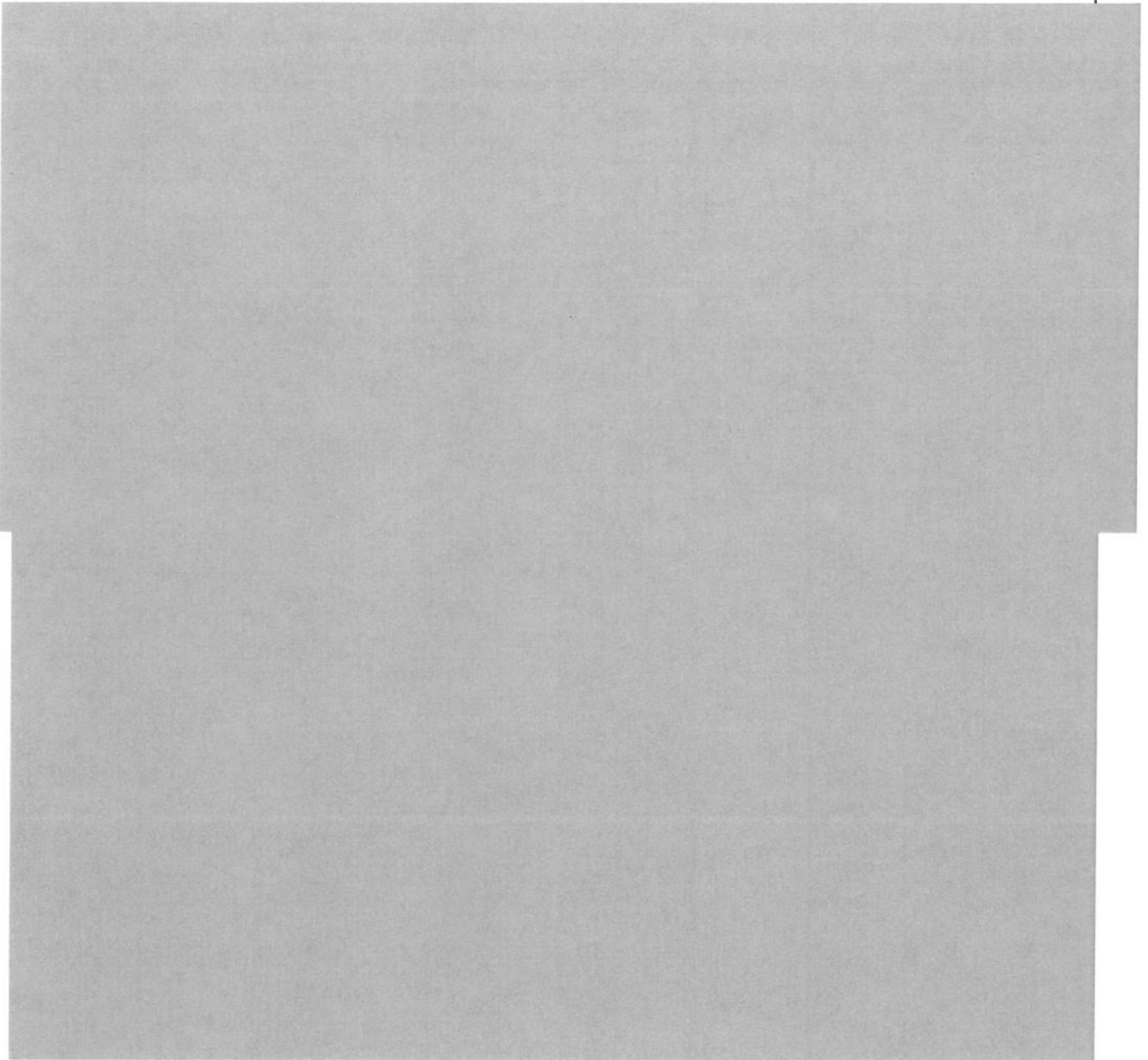


EERSTE VERDIEPING



2.3.2 Aan- en bijgebouwen

De bijgebouwen zijn ondergebracht in de hoofdvolumes bij de 2-onder-1-kapwoningen. De appartementen kunnen gebruiken maken van een gezamenlijke berging in de hooiberg. Daarbij heeft het middelste en het achterste appartement op de begane grond een eigen inpandige berging.



2.3.3 Detaillering, materialisatie en kleurstelling

Het hoofdgebouw en de 2-onder-1-kap woning bestaan in hoofdlijnen uit drie soorten gevelmaterialen:

- 1) Metselwerk -> Metselwerk (hoofdgebouw rood gemêleerd, 2-onder-1-kap grijs gemêleerd met donkere voeg voor de gevel en een donkere steen voor de plint;
- 2) Houtwerk -> Gevelbekleding bijgebouw van het hoofdgebouw en bij de 2-onder-1-kap in de dakkapellen
- 3) Antraciete kleurstelling en witte boeiborden.

3 MOTIVERING

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de criteria omschreven welke worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing en de afweging. Bij het beoordelen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- Beleid;
- Omgevingsaspecten:
 - Milieuzonering
 - Mobiliteit
 - Luchtkwaliteit
 - Geluid
 - Geurhinder
 - Externe veiligheid
 - Bodem
 - Water
 - Flora en Fauna
 - Archeologie & cultuurhistorie
 - Afvalinzameling
- Ladder Duurzame verstedelijking
- Economische uitvoerbaarheid
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor een groot deel wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Centrale As'.

3.1 VIGEREND RUIMTELIJKE BELEID

Relevant rijksbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan Centrale As. Daarin wordt onder andere verwezen naar de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en drie nationale belangen die onder andere gevolgen hebben voor het bestemmingsplan Centrale As die staan vermeld zijn:

1. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
2. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
3. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

In het plan aan de Molenstraat 12 wordt zorgvuldig invulling gegeven aan deze belangen. Zo wordt een erf gecreëerd welke past binnen de cultuurhistorische waarden van deze regio. De hooiberg wordt herbouwd, zodat een waardevol cultuurhistorisch object wordt behouden. Verder vormt door het aanwezige groen het erf geen barrière voor verschillende soorten flora en fauna. Daarmee is invulling gegeven aan bovengenoemd punt 2. Punt 3 wordt samen met de gemeente, maar ook met de direct omwonenden vormgegeven.

3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht

Herijkte Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (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 (PRV) gemaakt. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

In de herijking 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 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, Centrale As, Zuidwenk en Zuyderzee". De toevoeging van netto zes woningen past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Bunschoten.

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." De toe te voegen woningen zijn een inbreiding en passen binnen het optimaal gebruik maken van de binnenstedelijke ruimte.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Het plan dient te voldoen aan het bestemmingsplan Centrale As. Het plan wijkt in haar bouwblok, type woningen en aantal woningen af van dit bestemmingsplan. Voor het bouwen van woningen worden de uitgangspunten zoals gesteld aan de bestemming "Wonen" in het bestemmingsplan Centrale As gehanteerd.

Toekomstvisie 2025

De gemeenteraad van Bunschoten heeft in 2013 een nieuwe toekomstvisie vastgesteld, die vooruitkijkt naar het jaar 2025. In de toekomstvisie wordt stilgestaan bij de gemeentelijke ambities op verschillende aandachtsgebieden. Centraal staat de vraag 'wat voor samenleving willen we in 2025 zijn?'. In de Visie 2025 staat het volgende over wonen:

"Met het oog op het vitaal en zelfstandig houden van de gemeente zetten we in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Wij kiezen ervoor om te bouwen voor een regionale behoefte. Het aantrekken van mensen van buiten de gemeente Bunschoten kan bijdragen aan meer beweging in het woningbestand en de instandhouding van voorzieningen... ...In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding (...)als voor uitbreiding..."

Dit moet mede worden bewerkstelligd door gevarieerd en voor de regionale behoefte bouwen. Het toevoegen van verschillende woningtypes draagt hieraan bij. Verder is het temporiseringsbeleid losgelaten. Het plan aan de Molenstraat draagt hieraan bij.

Woonvisie 2020-2025

De grondgebonden woningen op de Molenstraat zijn levensloopbestendig, en met name gericht op senioren, maar niet specifiek voor deze doelgroep in de markt gezet.

De woonvisie van gemeente Bunschoten schrijft het volgende over nieuwe woningen:

“In Bunschoten is er nog een aanzienlijk extra behoefte aan woningen. Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de huishoudensgroei: de komende 20 jaar groeit het aantal huishoudens in gemeente Bunschoten met circa 23%. Er zijn op dit moment in kwantitatieve zin voldoende woningbouwplannen om te kunnen voldoen aan de vraag die de komende 20 jaar wordt verwacht. De gemeente blijft inzetten op levensloopbestendige bouw op binnenstedelijke locaties, waarbij voldoende (maatschappelijk) groen behouden blijft. We zetten in op een flexibele en adaptieve woningbouwprogrammering zodat we waar nodig en mogelijk snel kunnen inspelen op de gevolgen van het coronavirus en/of veranderende ontwikkelingen in de regio. We programmeren dus voor de lokale behoefte en houden daarbij ruimte om te kunnen reageren op groeiende regionale behoefte en/of gevolgen van de coronacrisis.

We kiezen voor nieuwbouw die kwalitatief verrijkend is voor Bunschoten. Voor het invullen van de bouwopgave maken we gebruik van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Dit betekent dat bij nieuwbouw circa 50% van de woningen zal vallen in de sociale huur, middenhuur en/of sociale koop. Circa 60% van de nieuwbouw wordt levensloopbestendig...”

“...Over de hele linie blijken er in Bunschoten op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek tekorten aan alle typen woningen, in alle prijssegmenten...” (woonvisie 2020-2025 pg 6).

Het project aan de Molenstraat voorziet in de toevoeging van diverse typologie aan woningen. Zo komen er vijf appartementen en twee 2-onder-1-kap woningen. Deze woningen zijn in verschillende huurcategorieën. Daarmee voorzien ze in de behoefte voor de gemeente Bunschoten waaruit blijkt dat er tekorten zijn aan alle typen woningen in alle prijssegmenten.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van cultuurhistorie is overleg geweest met de gemeente Bunschoten. De hooiberg op het perceel is een beeld dominant (rood) gebouw.

In samenspraak met de monumentencommissie moet aan de renovatie verder invulling worden gegeven. Het gebouw is in zeer slechte staat. De hooiberg wordt gereproduceerd en in westelijke richting verplaatst.

Het hoofdgebouw (woning) is een beeld ondersteunend (geel) gebouw. Hiervan wordt de voorgevel behouden en in oorspronkelijke staat hersteld.

De footprint van de bebouwing wordt niet zozeer groter, maar anders ingericht (zie terreintekening). De twee-onder-een-kap woningen komen in plaats van gesloopte schuren.

3.1.4 Conclusie beleid

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het voorgenomen initiatief niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van vijf appartementen in plaats van één vrijstaande woning en het bouwen van een 2-onder-1-kap woning past echter wel binnen het rijks-, provinciaal-, waterschap en overig gemeentelijk beleid. Het voorliggend plan voldoet aan de beleidskaders van het Rijk, provincie Utrecht en de gemeente Bunschoten-Spakenburg.

3.2 OMGEVINGSASPECTEN

In deze paragraaf worden de belangrijkste omgevingsaspecten omschreven die van invloed zijn op het voorgenomen plan en vice versa.

3.2.1 Milieuzonering

Er is voor dit plan geen milieutechnisch onderzoek benodigd. Er staan in de directe omgeving van het perceel geen bedrijven met een milieuzonering. Daarnaast heeft het toevoegen van deze woningen geen nadelige effecten op bedrijven in de omgeving.

3.2.2 Mobiliteit en parkeren

De aanleg van de extra woningen met haar parkeerbehoefte creëert extra verkeersbewegingen. De doorlopende straat Molenstraat is een dertig-km-per-uur weg. De verwachting is dat elke parkeerplaats 6 verkeersbewegingen per dag creëert. Met 13 plekken is de verwachting 78 verkeersbewegingen verspreid over de dag. Gezien het huidige verkeer en gebruik van de Molenstraat kan deze straat een toename van 78 bewegingen aan.

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.

Op het erf worden 13 parkeerplekken aangelegd. De norm is 1,7 parkeerplek per woning. Met in totaal zeven woningen moeten er volgens het beleid 12 plekken worden gerealiseerd. De 13 parkeerplekken voldoen daarmee aan het gemeentelijk beleid.

3.2.3 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 (PM10) en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide (NO2). 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 NO2 als PM10 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 µg/m3 (3% van 40 µg/m3) 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 netto zes 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 bouwplan geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het plan is realiseerbaar zonder maatregelen aangaande luchtkwaliteit te treffen.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het uitvoeren van voorgenomen plan.

3.2.4 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.

De nieuwe woningen liggen op dezelfde plek van de bestaande woning en achter op het perceel. Deze liggen niet dicht bij de Molenstraat dan de bestaande woning. Verder grenzen er geen wegen of geluidsproducerende objecten aan het perceel. De Molenstraat is daarnaast nog een 30km weg en heeft daarmee geen wettelijke zone. Het toevoegen van de woningen belemmert geen andere activiteiten in de directe omgeving.

Er is derhalve geen akoestisch onderzoek benodigd voor dit plan en het plan heeft geen nadelige effect op activiteiten in de omgeving.

3.2.5 Geurhinder

De aspecten geur en bedrijfsgeluid vormen geen belemmering voor realisatie van het plan. Er bevinden zich geen geur producerende bedrijven in de directe nabijheid van het plan.

3.2.6 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 ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

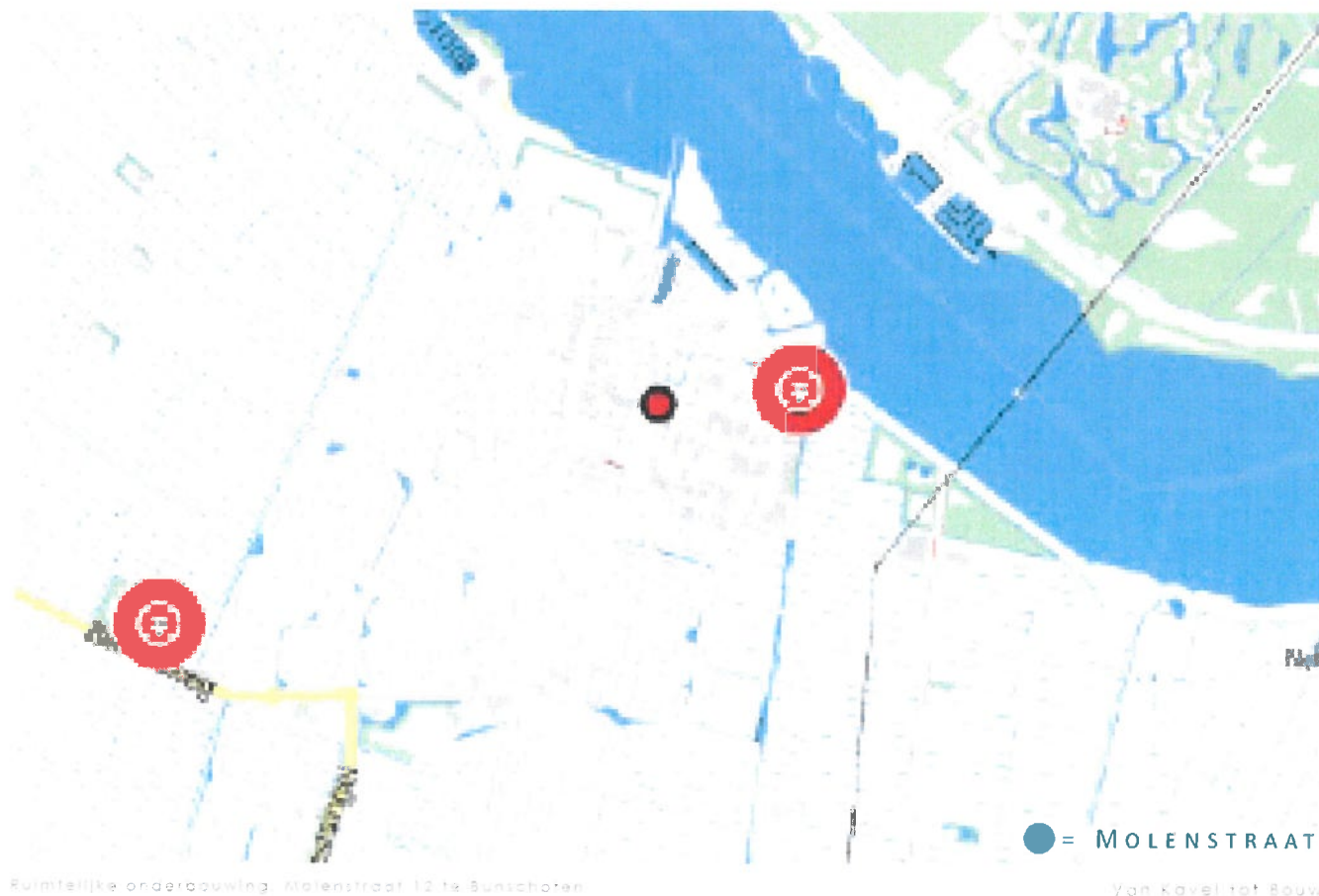
- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloed gebied van een inrichting en een ongewoon 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 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. In onderstaande kaart staan de zoals weergegeven in onderstaande risicokaart.

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.



3.2.7 Bodem

Voor het project is door Amos een bodemonderzoek verricht op 2 oktober 2019 (het complete rapport is als bijlage toegevoegd).

In opdracht van Aalberts Ontwikkeling B.V. is door Amos Milieutechniek B.V. (1) een nader onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707, (2) een nader onderzoek naar asbest in puin conform NEN 5897 en (3) aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Molenstraat 12 te Bunschoten-Spakenburg.

De conclusies uit dit rapport zijn:

Sterke PAK-verontreiniging

Middels het aanvullende bodemonderzoek naar de eerder aangetoonde sterke verontreiniging is gebleken dat in zowel de inkaderende boringen als de onderliggende laag ten hoogste een licht verhoogd gehalte aan PAK aanwezig is. Er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (<25 m3 sterk verontreinigde grond).

Sterke zinkverontreiniging

Middels onderhavig onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de voormalige watergang een sterk verhoogd zinkgehalte aanwezig is in de kleiige ondergrond. De verontreiniging is horizontaal (binnen het perceel) ingekaderd. In onderhavig onderzoek is de onderzijde van de zinkverontreiniging niet bekend geworden. Vooralsnog is niet duidelijk geworden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (indien > 25 m3 sterk verontreinigde grond).

Chroomgehalten droogstaande watergang

Uit onderhavig onderzoek is gebleken de eerder aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan chroom ter plaatse van de droogstaande watergang niet reproduceerbaar zijn. Alle onderzochte grondmonsters ter plaatse van de droogstaande watergang voldoen aan de generieke achtergrondwaarde van chroom.

Afzetmogelijkheden PFAS

Uit de resultaten blijkt dat in de grond rondom boring B101/B33 geen verhoogde gehalten aan PFAS zijn aangetoond, waarmee de grond alhier geen beperkingen ten aanzien tot PFAS kent indien deze wordt afgevoerd van de locatie. In de grondmengmonsters van de droogstaande watergang (MM101) en de van de asbestverontreiniging (S104) zijn verhoogde gehalten aan PFAS aangetoond welke de bepalingsgrens overschrijden. De maximale toepassingseis wordt niet overschreden. Indien deze grond elders toegepast wordt dient er rekening gehouden te worden met het gehalte aan PFAS.

Asbestverontreiniging ophooglaag

Op het achter terrein van de Molenstraat 12 is een ophooglaag aanwezig waarin asbestconcentraties boven de maximale restconcentratienorm zijn aangetoond. Uit de resultaten blijkt dat 'asbestspots' heterogeen verdeeld zijn over deze ophooglaag. De aanwezigheid van de ophooglaag is binnen het perceel ingekaderd, beslaat een oppervlak van circa 250 m2 en is vanaf het maaiveld tot een diepte van circa / max 0,7 m-mv aanwezig. De omvang van de verontreiniging / ophooglaag wordt geschat op 175 m3.

Asbestverontreiniging stortlaag

In een schuur op het terrein is een stortlaag aanwezig waarin asbestconcentraties boven de maximale restconcentratienorm zijn aangetoond. De stortlaag is niet aangetroffen in het met tegels verharde deel van de schuur. De stortlaag is uitpandig aangetroffen. De met asbest verontreinigde stortlaag beslaat een oppervlak van circa 120 m2 en is aanwezig vanaf onder het verharde maaiveld tot een diepte van circa 0,7 m-mv. De omvang van de verontreiniging / stortlaag wordt geschat op 85 m3.

Asbestverontreiniging puinverharding

Uit onderhavig onderzoek is gebleken dat de puinverharding opgebouwd is uit een fijnere bovenlaag en een grovere onderlaag. De puinverharding heeft een oppervlak van circa 250 á 350 m². De onderlaag, welke aanwezig is van circa 0,2 á 0,7 m-mv, blijkt verontreinigd met asbest. In de bovenlaag, welke visueel duidelijk afwijkt van de onderlaag, is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. Er wordt geschat dat er, circa 125 á 150 m³ met asbest verontreinigd puin aanwezig is.

Aanbevelingen

Asbestverontreinigingen ophooglaag en stortlaag De verontreinigingen met asbest in de grond betreffen beide een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aanvullend onderzoek naar de asbestverontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht, de verontreinigingen met asbest in grond zijn voldoende in beeld gebracht. De asbestverontreiniging op het achter-terrein van de Molenstraat 12 is aanwezig vanaf het maaiveld waardoor een (blootstelling)risico bestaat bij (het huidige) gebruik van de locatie. Het maaiveld ter plaatse van de schuur (stortlaag) is verhard met klinkers, stenen en beton waardoor blootstelling hier klein wordt geacht.

Een geval van ernstige bodemverontreiniging vormt een milieu hygiënische beperking voor de herontwikkeling en/of een gebruikswijziging aangezien er een saneringsnoodzaak voor dergelijke verontreiniging bestaat. Hoe en wanneer een geval van ernstige bodemverontreiniging gesaneerd dient te gaan worden is afhankelijk van de urgentie en voorgenomen gebruik van de locatie.

Werkzaamheden in de met asbest verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een door het ministerie erkende saneerder (BRL-SIKB 7000) en (veelal) milieukundig te worden begeleid door een door het ministerie erkende milieukundige begeleider (BRL-SIKB 6000). Voorafgaand aan de eventuele sanering van de gevallen van ernstige bodemverontreiniging dient een BUS-melding of saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Asbestverontreiniging puinlaag

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De hele onderlaag van het puinpad is verontreinigd door asbest. In verband met de aanwezigheid van 20 cm 'schoon' puin op de verontreinigde laag worden er geen (grote) blootstellingsrisico's verwacht bij het huidige gebruik. Geadviseerd wordt het puinpad voorafgaand aan de herinrichting van de locatie samen met de asbestverontreinigingen in de grond onder asbestcondities te verwijderen/saneren. Op asbesthoudende puinpaden is het 'besluit asbestwegen' vermoedelijk van toepassing. Het is wenselijk dat ook de sanering / verwijdering van het asbesthoudende puinpad geschiedt door een BRL SIKB 7000, protocol 7001 erkende aannemer, geschikt voor de sanering en milieukundige begeleiding door een BRL SIKB 6000, protocol 6001 erkende milieukundig begeleider.

Sterke PAK-verontreiniging

In kader van de voorgenomen herinrichting van de locatie dient de sterke PAK-verontreiniging voorafgaand aan de herinrichting verwijderd te worden. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden te combineren met de aanpak van de asbestverontreinigingen en derhalve mee te nemen in een BUS-melding / saneringsplan.

Sterke zinkverontreiniging

De sterke verontreiniging met zink bevindt zich op een dermate grote diepte dat deze vermoedelijk geen beperkingen zal opleveren voor het beoogde gebruik van de locatie. Indien ter plaatse van de sterke verontreiniging met zink werkzaamheden plaats dienen te vinden (fundatie, kabels/leidingen) dient eerst vastgesteld te worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Droogstaande watergang

De aangetoonde chroomgehalten in de leegstaande sloot vormen geen beperkingen op het beoogde gebruik van de locatie. De geschatte verontreinigingssituaties in de grond / het puinpad zijn weergegeven op de verontreinigingstekening in de bijlagen.

Conclusie bodem

De aanbevelingen uit het rapport zullen worden opgevolgd bij het uitvoeren van het plan.

3.2.8 Asbest

Door Amos Milieutechniek B.V. is een asbestinventarisatie van meerdere bouwwerken aan de Molenstraat 12 uitgevoerd (het gehele rapport is als bijlage toegevoegd).

De onderzochte locatie betreft een zestal schuren/opstallen gebouwd omstreeks 1950, te weten:

- Schuur 1 : Hooischuur (circa 6 x 6 meter);
- Schuur 2 : Veeschuur (circa 12,5 x 7,5 meter);
- Schuur 3 : Paardenstal (circa 8 x 7,5 meter);
- Schuur 4 : Opslag en veestal (circa 24 x 10 meter);
- Schuur 5 : Bijenkast ruimte (circa 6 x 2,5 meter);
- Schuur 6 : Pluimvee- en opslagruimte (circa 17 x 5 meter).

Het rapport is geschikt voor de verwijdering van de in tabel 1.1 opgenomen asbesthoudende bronnen waarna totaalsloop van de opstallen plaats kan vinden.

Deze asbesthoudende materialen worden conform landelijke richtlijnen geamoveerd.

3.2.9 Water

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

Op de locatie worden zeven woningen opgericht. De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. In overleg met het waterschap wordt gezien of dit afkoppelen op deze locatie mogelijk is. Het doel is al het regenwater op het terrein te bufferen en te infiltreren.

Het plan zal geen gevolgen hebben voor de waterkwaliteit of water kwantiteit.

In de nabije omgeving zijn geen waterkeringen of waterzuivering installaties aanwezig.

Het plangebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied, dus de provincie verbindt hier geen wettelijke verplichting aan.

De footprint van de bebouwing verandert niet noemenswaardig. Verharding van schuren wordt 'ingeruild' voor verharding van een twee-onder-een-kapwoning. Ook neemt het totaal oppervlakte verharding af ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande verharding wordt

vervangen voor half-verharding. Het hoofdgebouw is 187 m² bbo en wordt 170 m² bbo. Door middel van half-verharding voor het parkeren wordt er nog extra infiltratiecapaciteit vergroot. Daarmee wordt het plan gunstiger voor infiltratie van regenwater in de bodem dan in de huidige situatie het geval is.

3.2.10 Flora en Fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de 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.

Aan Molenstraat 12 te Bunschoten is men voornemens om de bestaande schuren te slopen en de bestaande woning en hooiberg ter renoveren of verbouwen. De hooiberg komt tevens iets meer

Tabel 1.1 Asbesthoudende bronnen

Nr.	Plaats	Materiaal/installatie	Risicoklasse
1	Buitenterrein, achter schuur 4, tegen de wand	Restanten golfplaten	2
3	Schuur 6, op het dak	Golfplaten	2

De bronnummering komt overeen met de nummering in bronbladen en overzichtstekeningen in de bijlagen.

richting het westen te staan. Voordat deze werkzaamheden plaatsvinden, moeten de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties met betrekking tot de natuur wet- en regelgeving in beeld zijn gebracht. Onderstaande geven de conclusies en aanbevelingen van het rapport weer:

Eco-Consultancy heeft een QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd aan de Molenstraat 12 te Bunschoten. De QuickScan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoek locatie.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoek locatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te transformeren naar vijf aaneengesloten wooneenheden. De voorgevel van het bestaande woonhuis blijft hierbij behouden. De hooiberg blijft behouden en schuift iets op in westelijke richting. Achter op de kavel wordt een 2-onder-1 kap woning gerealiseerd.

Ten behoeve van de voorgenomen ingreep zal nagenoeg alle bebouwing op de onderzoek locatie worden gesloopt. Daarnaast zal groen verwijderd moeten worden.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoek locatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunning trajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 1. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	Nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		matig	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		1,9 km	mogelijk	ja	nee	Stikstof modelberekening met Aeries-calculator
Natuurnetwerk Nederland		1,25 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.				-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Nestgelegenheden dienen buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van algemene zoogdieren en amfibieën.

Tot slot wordt vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (Aeries-calculator).

De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) heeft in een mail op 8 februari 2021 aan gemeente Bunschoten aangegeven akkoord te gaan met de bevindingen gesteld in de 'Quickscan wet natuurbescherming molenstraat 12 te Bunschoten', indien men zich tijdens de werkzaamheden houdt aan de gestelde eisen die vermeld zijn in het rapport.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	Nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		matig	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		1,9 km	mogelijk	ja	nee	Stikstof modelberekening met Aeries-calculator
Natuurnetwerk Nederland		1,25 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.				-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Ofwel:

- De werkzaamheden dienen (zo ver mogelijk) buiten het broedseizoen plaats te vinden en nestgelegenheden dienen buiten het broedseizoen verwijderd te worden.
- Men dient rekening te houden met de zorgplicht ten aanzien van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Er dient voorzichtig te worden gewerkt, en wanneer grondverzet plaatsvindt werkt men van de ene naar de andere kant om dieren de mogelijkheid te bieden om te vluchten.
- Tot slot wordt vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (Aerius-calculator).

Conclusie Flora & Fauna

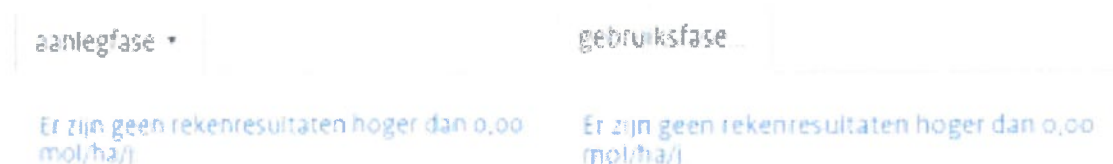
De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op flora & fauna in het projectgebied of haar omgeving. Er dient wel een stikstof berekening te worden uitgevoerd. De volgende paragraaf gaat hier op in.

In het kader van Flora & Fauna is het plan uitvoerbaar.

3.2.11 Stikstof

Zoals uit het onderzoek Flora en Fauna is gebleken, is een modelberekening stikstof noodzakelijk voor dit planvoornemen. Dit is middels een Aerius-calculator uitgevoerd. Onderstaand de conclusies uit deze berekening. Het onderzoek is uitgevoerd door Ecoconsultancy d.d. 19 maart 2021.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). Onderstaand zijn de screenshots van de berekeningsresultaten weergegeven. In bijlage 2 en 3 zijn de AERIUS berekeningen van respectievelijk de aanlegfase en de gebruiksfase opgenomen.



Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

3.2.12 Archeologie & cultuurhistorie

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 ervoor 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 perceel niveau 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 plaanpassing 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 worden veiliggesteld.



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.

De Archeologische Beleidsadvieskaart (2015) is geraadpleegd. Op deze kaart ligt het plangebied in een zone met middelhoge archeologische verwachtingen (geel) en een deel lage archeologische verwachtingen (groen). Hiervoor geldt dat bij projecten groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld een voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het bruto bebouwd oppervlak voor het gebouw is totaal ca. $191 + 170 + 25 = 386$ m² en er wordt geen kelder of bak gerealiseerd. Op basis van de Archeologische Beleidsadvieskaart en het voorliggend plan is voor dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het is verplicht bij bodem verstorende activiteiten alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

3.2.13 Afvalinzameling

Voor het gehele perceel wordt gewerkt met een gezamenlijke afvalinzameling. Deze grotere containers worden geleegd op het moment dat ze vol zijn. Dit voorkomt een rommelige aanblik met veel kliko's. De opstelplek voor deze gezamenlijke afvalinzameling is aangegeven op de terreininrichting. (zie terrein tekening)

LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, is eerst de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het betreft in dit geval een ontwikkeling met zeven wooneenheden. De ladder is daarmee niet van toepassing.

Wanneer de Ladder niet van toepassing is, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet in het kader van uitvoerbaarheid onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. Hiervoor wordt verwezen naar eerder omschreven gemeentelijke woonvisie en uiteraard deze ruimtelijke onderbouwing

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt uitgevoerd op risico van de initiatiefnemer. Mogelijke financiële gevolgen worden privaatrechtelijk vastgelegd via een planschade-overeenkomst, welke door gemeente Bunschoten zal worden opgesteld en zal worden ondertekend door initiatiefnemer.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Alle omgevingspartijen krijgen de mogelijkheid om zienswijzen of bezwaren te uiten via de Wabo procedure. De omliggende panden worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering of woongenot. De verloederde schuren met asbest worden verwijderd en het perceel krijgt een betere uitstraling. Daarnaast wordt de oude (en de nieuwe) woningen geheel verduurzaamd. De hooischuur wordt teruggebracht naar zijn oorspronkelijke staat, wat een meerwaarde is voor de cultuurhistorie in Bunschoten. Ook wordt de omgeving betrokken en nader geïnformeerd zodra de bouw start. Er is een brief naar de omwonenden gestuurd. Hierop is reactie ontvangen vanuit het naburige perceel. De opmerkingen zijn grotendeels verwerkt in het plan. Voornaamste aanpassing van het plan zijn:

- Dat er een erfafscheiding tussen met de achtergelegen percelen zal worden uitgevoerd in een gemetselde muur.
- De ramen op de 1e verdieping zijn alleen naar voren en achteren gesitueerd
- Er wordt rekening gehouden met geluid van warmtepompen
- In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de situering van de tuinen. Deze grenzen niet direct aan de tuinen van de buurpercelen.

7 AFWEGING

Op grond van het vigerend bestemmingsplan “Centrale As” is het voorgenomen initiatief niet mogelijk en derhalve in strijd met gemeentelijk beleid.

Het onderhavige plan aan de Molenstraat 12 te Bunschoten is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en voldoet aan de omgevingseisen die aan ontwikkelingen worden gesteld.

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse van de Molenstraat 12 te Bunschoten in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten verantwoord is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bunschoten

Sectie K

Perceel 5335

kadaster



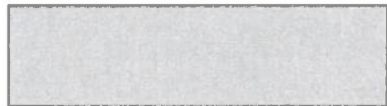
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 2



26-5-2020

**Geachte omwonende,**

Graag willen wij u als omwonende van de Molenstraat 12, met deze brief op de hoogte brengen van de nieuwe ontwikkelingen. Het huidige pand past niet meer bij de wensen van deze tijd. Daarbij bevinden zich een aantal vervallen schuren op de kavel. Mede door deze verloedering is het initiatief ontstaan om de bestaande woning te herstellen en uit te breiden, zodat het opgesplitst kan worden in drie kleine (senioren) woningen. De bestaande hooiberg wordt hersteld en achter op het kavel komen twee kleine senioren woningen te staan.

"Stedenbouwkundige opzet"

M Blokker Architecten is gevraagd om een plan te ontwerpen wat past in de omgeving. Daarom is voor een ontwerp gekozen dat er uit ziet als een grote woning. Ook moet de maat en schaal van deze ontwikkeling qua verkeer passen in haar omgeving. Door het ontwikkelen van vijf woningen zal de verkeersimpact klein zijn.

De huidige woning heeft een lage goot van ca. drie meter en een lage nok. Dit zal ook zo blijven ook bij de nieuw bebouwing. Voor de architectuur zal worden aangesloten bij de omgeving.

"Doelgroep"

De woningen/appartementen zijn bedoeld voor met name senioren en/of jong gepensioneerden die een levensloopbestendige woning zoeken.

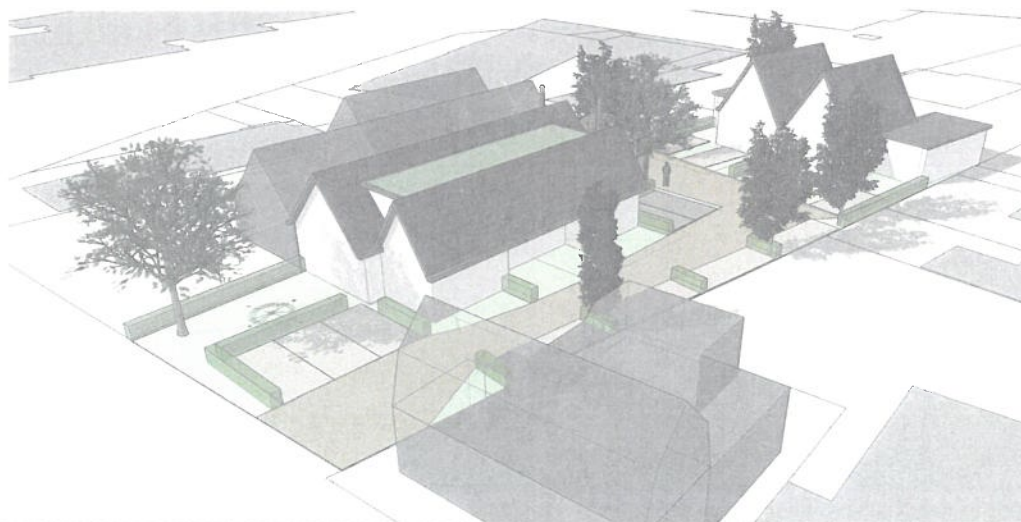
"eerste beoordeling gemeente"

De gemeente heeft een eerste beoordeling op de plannen gegeven, die hebben geleid tot een vergaande aanpassing van de plannen. Hierin zijn aspecten als ruimtelijke ordening, parkeren, groen, privacy, bergingen, uitzicht, verharding etc. meegenomen.

De volgende stap in proces is een verder uitgewerkt plan, waar onder andere de architectuur inzichtelijk wordt. Dit zal worden getoetst door de welstandscommissie. Hierin wordt ook gekeken naar de kwaliteit van de bebouwing en de inpasbaarheid in z'n omgeving, waar de privacy wordt gewaarborgd voor de omwonenden en de nieuwe bewoners. Dit plan wordt d.m.v. een bewonersavond nog aan u gepresenteerd.

Als u benieuwd bent naar het plan neem dan gerust contact op, wellicht kunnen we het dan ook verder toelichten.

Met vriendelijke groet,



BIJLAGE 4

Bijlage Reactie(s) vanuit de buurt en de wijze waarop dit in het plan verwerkt is.

- De kadastrale grens aan de westzijde lijkt niet te kloppen: deze is gecorrigeerd.
- De locatie van de tuinen irlt privacy: deze is aangepast/vergroot zodat de bewoners op een andere plek in de tuin gaan zitten.
- Er is gesproken over 3-5 appartementen. Hoeveel worden het er? Dit worden 5 appartementen.
- In de seniorenwoning die aan mijn perceel grenst is geen berging opgenomen. Hierdoor zal de aanbouw groter(dieper) moeten worden. Dit is opgenomen in het plan
- De dakhelling zou nog wat lager kunnen naar 35 graden, want er komen toch aan beide zijden dakkapellen op. Voor de leefruimte boven maakt dit weinig uit. Voor het uitzicht vanaf de naastgelegen tuin is een lagere top welkom. Dit is niet gewijzigd in het plan, omdat dit afbreuk zou doen aan de uitstraling van de huizen.
- Een muur over de gehele perceelbreedte staat niet duidelijk in de tekening. Deze is toegevoegd in de tekeningen.
- Graag aandacht voor de plaatsing van de warmtepomp i.v.m. geluidshinder. Hier wordt zorgvuldig naar gekeken voorafgaand aan plaatsing.
- Het aangrenzende perceel verzoekt om de fundatie te schroeven ipv te heien. Dit in verband met de trillingen en verzakkingen. Bij eerdere werkzaamheden is de grond 3cm gezakt. Er worden schroefpalen gebruikt.
- Het raam in de zijgeven kan inbreuk gaan maken op onze privacy. Kan deze vervallen? Deze is komen te vervallen