

Gemeente Bunschoten
Prinses Julianastraat 23

Ruimtelijke onderbouwing

3 augustus 2021

Kenmerk 0313-30-T01
Projectnummer 0313-30

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regelingen	2
1.2.1.	Bestemmingsplan Centrale As	2
1.2.2.	Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.1.1.	Algemeen en historie	4
2.1.2.	Huidige situatie plangebied	5
2.2.	Toekomstige situatie	6
2.2.1.	Verkeer en parkeren	7
3.	Beleidskaders	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	10
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	11
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	12
3.3.2.	Woonvisie 2020-2025	13
3.3.3.	Welstandsnota 2017	14
4.	Nader onderzoek	17
4.1.	Bodem	17
4.2.	Geluid	17
4.3.	Flora- en fauna	18
4.3.1.	Beschermde soorten	18
4.3.2.	Gebiedsbescherming	18
4.3.3.	Nationaal Natuurnetwerk en Groene Contour	19
4.3.4.	Voorbehoud en zorgplicht	19
4.3.5.	Ecologische kansen / natuurinclusief bouwen	20
4.3.6.	Advies en conclusie	20
4.4.	Luchtkwaliteit	21
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	21

4.5.1. Archeologie	21
4.5.2. Cultuurhistorie	23
4.6. Milieuhinder bedrijvigheid	23
4.7. Externe veiligheid	24
4.8. Water	25
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.1. Economische uitvoerbaarheid	27
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op het perceel Prinses Julianastraat 23 te Bunschoten-Spakenburg bevindt zich een vrijstaande woning met twee geschakelde bijgebouwen. Voor dit perceel is een bouwplan ontwikkeld met twee woningen (twee-onder-één-kap), terwijl het bestemmingsplan maar één woning toestaat.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Centrale As dat op 23 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Wonen - Vrijstaand". Twee woningen op het perceel zijn niet toegestaan. Bovendien zijn de woningen gedeeltelijk buiten het aangegeven bouwvlak geprojecteerd.

Om planontwikkeling mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunschoten heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het voornemen door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Zo dient te worden aangegeven wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening en dient bij de aanvraag de aard en omvang van het project te worden aangegeven. Ter motivering van het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken kan onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden gebruikt. Hierin wordt aangetoond dat de sloop van de bestaande woning en bouw van de nieuwe woningen ter plaatse ruimtelijk inpasbaar is.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Vigerende planologische regelingen

1.2.1. Bestemmingsplan Centrale As

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Centrale As dat op 23 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld (afbeelding 2). Het perceel kent de bestemming "Wonen - Vrijstaand" en 'Tuin'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" en "Waarde – Cultuurhistorie" van toepassing.

Binnen de bestemming "Wonen - Vrijstaand" is enkel één vrijstaande woning toegestaan. Binnen de bestemming 'Tuin' is met uitzondering van enkele uitbouwen van een hoofdgebouw helemaal geen bebouwing toegestaan.

Wat betreft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" is de ondergrens voor archeologisch onderzoek 500 m² en 0,3 meter. De beoogde ontwikkeling is kleiner en derhalve hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.5.1.

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Prinses Julianastraat 23 is op de cultuurhistorische beleidskaart, waarop rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende en –ondersteunende panden staan, niet aangegeven. Deze dubbelbestemming heeft daarom geen consequenties voor uw bouwplan. Ook hier wordt verder op ingegaan, allen dan in paragraaf 4.5.2.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Centrale As



1.2.2. Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad het Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel het begrip wonen nader te definiëren, zodat het beleid over de huisvesting van meerdere afzonderlijke personen in een woning ook juridisch goed is geborgd.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de planbeschrijving waarbij zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt omschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht en van de gemeente Bunschoten samengevat. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de diverse (milieu)onderzoeken. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is ten slotte aangetoond in hoofdstuk 5.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

2.1.1. Algemeen en historie

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

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

De Oranjebuurt waar het plangebied in ligt is onderdeel van het gebied Ongerweges. Dit gebied is gerealiseerd in de periode tussen 1950 en 1965. Met name de Oranjebuurt, heeft in die periode een sterke ontwikkeling doorgemaakt.

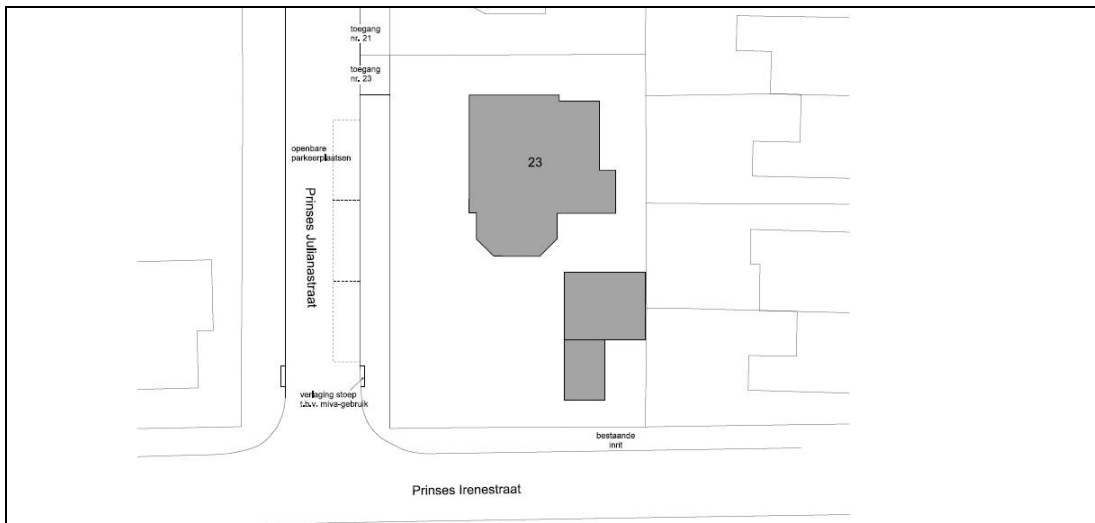
Afbeelding 3: Historische topografie met links de kaart uit 1950 en rechts de kaart uit 1965 waarbij het planbied rood is omcirkelt



2.1.2. Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie bevindt zich één vrijstaande woning met twee geschakelde bijgebouwen op het perceel. Het perceel is circa 540 m² groot en de woning is in 1930 gebouwd. De overige ruimte op het perceel vormt de tuin van de woning. Op de volgende afbeelding wordt een impressie gegeven van de woning, bijgebouwen en omgeving

Afbeelding 4: Bestaande situatie



Afbeelding 5: Bestaande woning vanaf de Prinses Julianastraat.



Afbeelding 6: Bestaande bijgebouwen woning vanaf de Prinses Irenestraat.

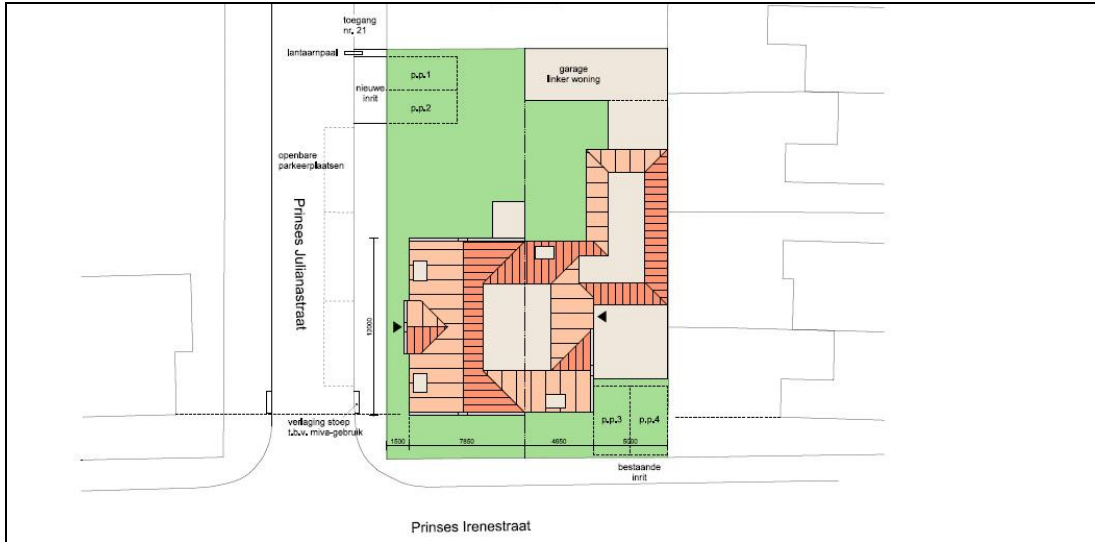


2.2. Toekomstige situatie

De huidige bebouwing op het perceel zal gesloopt worden. Plan is de bestaande woning in fasen te slopen (eerst schuur, erker, uitbouw en dan het resterende deel van de woning). Wat betreft de woning gaat het dan om circa 150 m² en de geschakelde bijgebouwen vormen samen circa 40 m². In totaal wordt er dus circa 190 m² gesloopt.

Vervolgens worden er twee woningen op het perceel opgericht in de vorm van een twee-onder-één-kap woning. Voor beide woningen is er ook ruimte voor een bijgebouw en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De ontsluiting van de meest zuidelijke woning vindt plaats via de Prinses Julianastraat en de ontsluiting van de meest noordelijke woning via de Prinses Irenestraat.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie



Afbeelding 8: Impressie bebouwing



2.2.1. Verkeer en parkeren

Voor de Prinses Julianastraat en de Prinses Irenestraat geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Uitgaande van 6,0 autobewegingen per woning per etmaal wordt een verkeersgeneratie van 12 vervoersbewegingen per etmaal voor de twee woningen gerealiseerd. Ten opzichte van de huidige situatie is dat een toename van 6 verkeersbewegingen per etmaal.. De Prinses Julianastraat en de Prinses en de toeleidende wegen kunnen die toename zonder meer verwerken.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen hanteert de gemeente Bunschoten de Beleidsregel Parkeren die op 1 februari 2014 in werking is getreden. Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'. Ten opzicht van de huidige situatie wordt er één woning toegevoegd, echter moet er uiteraard voor beide woningen parkeervoorzieningen worden geregeld. Voor de 2 woningen is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning voor koop, twee onder één kap woningen. Derhalve zijn 4 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor het parkeren wordt op het eigen terrein twee parkeerplaatsen per woning aangelegd met in totaal 4 parkeerplaatsen. Derhalve wordt voldaan aan bovenstaande parkeereis. Op afbeelding 8 is weergegeven waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om één vrijstaande woning binnen het bestaand stedelijk gebied te slopen en hiervoor een in de plaats twee nieuwe woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap woning te realiseren. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van 2 woningen, waarbij de toename van het aantal woningen ten opzichte het van de huidige situa-

tie één woning. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen (en dus ook wijzigingsplannen) aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Bunschoten behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de sloop van één vrijstaande woning en bouw van twee nieuwe woningen in de vorm van een twee-onder-één kap woning. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot

202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De toevoeging van één woning aan de woningvoorraad, ten opzichte van de huidige situatie, levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 juli 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Bunschoten behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De toevoeging van één woning aan de woningvoorraad, ten opzichte van de huidige situatie past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot bouw van de woningen. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bunschoten 2025

De 'Toekomstvisie Bunschoten 2025' is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentebestuur van Bunschoten heeft de Toekomstvisie opgesteld om de strategische positie

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

In de toekomstvisie wordt wat betreft wonen aangegeven dat met het oog op het vitaal en zelfstandig houden van de gemeente ingezet moet worden op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. De gemeente kiest 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. Hierop wordt in de volgende paragraaf ook verder ingegaan. Ten aanzien van het aspect 'bevolking en wonen' zet het gemeentebestuur in op het Vertraagde plus-scenario. Volgens dit scenario zouden tot 2015 aan de woningvoorraad circa 2.800 woningen toegevoegd moeten worden. 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.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie waar één vrijstaand woning wordt gebouwd en daarvoor in de plaats twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap woning worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave en past binnen de doelstellingen van de Toekomstvisie Bunschoten 2025.

3.3.2. Woonvisie 2020-2025

De woonvisie 2020-2025 is op 10 december 2020 vastgesteld. In de woonvisie staat dat er in Bunschoten nog een aanzienlijk extra behoefte aan woningen is. 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. Ingezet wordt op een flexibele en adaptieve woningbouwprogrammering, zodat waar nodig en mogelijk snel ingespeeld kan worden op de gevolgen van het coronavirus en/of veranderende ontwikkelingen in de regio. Er wordt geprogrammeerd voor de lokale behoefte waarbij ruimte is om te kunnen reageren op groeiende regionale behoefte en/of gevolgen van de coronacrisis.

Bij nieuwbouw moet worden ingezet op een voorraad die kwalitatief verrijkend is voor Bunschoten. Voor het invullen van de bouwopgave wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Over de hele linie blijken er in Bunschoten op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek tekorten aan alle typen woningen, in alle prijssegmenten.

Het project aan de Prinsen Julianastraat betreft de sloop van één vrijstaande woning waarvoor twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap woning terugkomt. Daarmee neemt het

aantal woningen met de voorgenomen ontwikkeling toe in de gemeente en wordt voorzien in de algehele behoefte aan woningen. De ontwikkeling past daarmee binnen de woonvisie.

3.3.3. Welstandsnota 2017

Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2017 vastgesteld. De Welstandsnota 2017 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Bunschoten en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Bij vergunningplichtige bouwwerken wordt een getrapte benadering gevolgd: eerst wordt nagegaan of ze binnen de termen van de 'criteria voor kleine bouwwerken' kunnen worden afgehandeld. Indien dit niet het geval is, zal de commissie ruimtelijke kwaliteit advies uitbrengen op basis van objectgerichte criteria (indien van toepassing, het gaat dan om bij een bijzondere categorie bouwplannen) en van gebieds- en algemene criteria.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Ongerweges. Het gebied Ongerweges ligt tussen de historische kernen Bunschoten en Spakenburg. Het is het gebied waarmee de twee dorpskernen langs de Spakenburger Gracht in de loop van de jaren aan elkaar vast zijn gegroeid. De buurten ter weerszijden van de bebouwing aan de gracht worden in het oosten begrensd door Prinses Irenestraat en in het westen door de waterloop langs de Händelsingel. De bebouwing langs de gracht staat aan de westelijke Molenstraat en oostelijke Koningin Wilhelminastraat. Het gebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Centrale As Bunschoten.

Ruimtelijke structuur

Aan het beeldbepalende lint Spakenburger Gracht is sprake van een organisch gegroeide structuur, de straten rondom en achter het lint kennen een vooral planmatige opzet. De bebouwing in het lint aan de Molenstraat respectievelijk Koningin Wilhelminastraat, is veelal ouder dan de bebouwing erachter in de planmatig opgezette buurten. Nieuwe invullingen en ontwikkelingen zorgden voor verdichting in het bebouwingslint, waardoor er sprake is van een veelheid en diversiteit aan bebouwingstypen. Doordat de oppervlakte van de kavels toch relatief groot is, is de bebouwingsdichtheid beduidend laag. De Molenstraat wordt mede gekenmerkt door (voormalige) agrarische bebouwing. Daarnaast staan er enkele gebouwen uit de eerste helft van de twintigste eeuw met een opvallende architectuur. De zijstraten aan weerszijden van de Spakenburger Gracht zijn onderdeel van planmatige, dichtbebouwde buurten uit de vijftiger jaren, direct tegen de ruime kavels van het bebouwingslint aan in een recht stratenpatroon.

Plaatsing

De gebouwen langs de Molenstraat staan in een iets verspringende rooilijn. Alle woningen zijn met de voorgevel gericht op de straat en bezitten kavels van verschillende grootte. Er is afstand tussen de woningen onderling en tot de straat. Er is ruimte voor een voortuin, in tegenstelling tot de woningen langs het lint in de kernen. Dit zorgt ervoor dat het geheel een meer groene uitstraling heeft. De planmatig opgezette buurten hebben meestal een rooilijn met een kleine voortuin. Alleen waar de kopgevels van blokken een eigen accent hebben, staan ze naar voren.

Bebouwing

De bebouwing in het lint langs de gracht is meestal per pand ontworpen. Door de verschillende bouwstijlen binnen het lint zijn er grote verschillen in bouwmassa en kapvorm. Alle boerderijen hebben hun functie verloren en zijn ingericht als woonhuis. Ze staan loodrecht op de straat en bestaan vaak uit één woonlaag met kap. Typerend voor deze bebouwing is het zadeldak. Ook zijn er enkele voorbeelden van dwarskappen met een schilddak en een mooie dakkapel. De jaren dertig buurt Prinses Julianastraat e.o. bestaat uit blokken van lage woningen met een langskap en kopwoningen, die een mansardekap hebben.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Doordat binnen het lint in verschillende periodes is gebouwd, is er geen eenduidig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar. Het lint is deels historisch, waardoor er vooral oorspronkelijke kleuren voorkomen, zoals donkergroen, wit en crème. Het materiaal dat voor de gevelwanden is gebruikt, is overwegend baksteen van een donkere kleur. In de jaren vijftig buurten zijn de bakstenen rood of bruin en de dakpannen rood. Er komen detaileringen in het metselwerk voor. De recente nieuwbouw bestaat uit donkerrode baksteen met witte accentvlakken in hout en baksteen en antracietkleurige dakpannen. Een veelkleurig beeld met veel details.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De Molenstraat brengt duidelijk in beeld hoe de samengestelde plaats Bunschoten - Spakenburg is ontstaan. In het lint staan waardevolle panden. Bovendien is een aantal panden van een zodanige betekenis, dat zij in aanmerking kunnen komen voor een wettelijke bescherming. Verder zijn er nog enkele later gerealiseerde panden van beeld-ondersteunende kwaliteit.

Historische As

De Spakenburger Gracht met aan weerszijden de Koningin Wilhelminastraat en de Molenstraat maakt deel uit van de historische ontginningsas die ook de verbindingsas vormt tussen de kernen Spakenburg en Bunschoten. Extra aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit van de straten die deel uitmaken van deze as. Ze hebben elk hun specifieke kenmerken qua massaopbouw en architectuur. In Ongerweges wordt de as gekenmerkt door kleinschalige wisselende dorpsbebouwing langs het lint. Daarbij kent vooral de vooroorlogse bebouwing vele markante kapvormen zoals het mansardedak en de gebogen kap. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de bestaande karakteristieke bebouwing als uitgangspunt.

In 2014 is bestemmingsplan De Centrale As Bunschoten vastgesteld. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gebied binnen de zogenoemde erfgoedcontour is een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bij beoordeling van bouwplannen en advisering over ontwikkelingen in dit gebied houdt de commissie hiermee rekening. Zie hiervoor ook het bij het bestemmingsplan behorende Cultuurhistorisch basisonderzoek (CBO).

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;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
- de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd.

Massa en vorm bebouwing

- de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar;
- nieuwbouw langs de Spakenburger Gracht sluit aan bij de typerende massavormen in de omgeving.
- bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt

Detailtering, 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.

Historische (voormalige) boerderijen en woningen

- zie Bijlage III : Lijst met waardevolle objecten
- voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria 'langhuisboerderij'

De woning op het perceel Prinses Julianastraat 23 staat niet in de lijst met waardevolle objecten in bijlage III bij de welstandsnota. De commissie zal dus toetsen op de redelijke eisen van welstand, zoals in deze paragraaf is beschreven.

4. Nader onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig 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. Vandaar dat er een verkennend en nader bodemonderzoek¹ is uitgevoerd en de conclusies zijn als volgt.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. In de ondergrond van één van de boringen is een sterk verhoogd gehalte zink aangetoond. Bovendien zijn enkele parameters licht verhoogd aangetoond. Een nader onderzoek naar het sterk verhoogde gehalte zink ter plaatse van deze boring wordt aanbevolen en uitgevoerd en behandeld in hoofdstuk 4 van het onderzoeksrapport. Door middel van het nader bodemonderzoek blijkt dat de verontreiniging zich uitsluitend tot deze boring beperkt. Ingeschat wordt dat ter plaatse van deze boring circa 4 m³ grond (5 m², dikte 0,7 m) sterk verontreinigd is, in het traject 0,0 tot 0,7 m-mv. De oorzaak ligt vermoedelijk in het langdurige gebruik van de locatie. Aangenomen wordt dat er sprake is van een verontreiniging ontstaat voor 1987. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De sanering is niet spoedeisend (geen saneringsverplichting).

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Bij werkzaamheden in de grond ter plaatse van de zink-verontreiniging dienen de veiligheidsmaatregelen conform de CROW 400 (werken in of met verontreinigde bodem) in acht genomen te worden. Bij afvoer dient de grond naar een erkende verwerker te worden gebracht. Aanbevolen wordt de verontreiniging met zink te verwijderen, gelijktijdig met de voorgenomen bouwactiviteiten.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (KWALIBO) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat bodem geen belemmering vorm voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar wonin-

¹ PJ Milieu BV, Verkennend en nader bodemonderzoek Prinses Julianastraat 23 Bunschoten-Spakenburg, 21031401A, Nijkerk, 26 juli 2021

gen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Prinses Julianastraat en Prinses Irenestraat behoren tot een 30 kilometer/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Flora- en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een natuurtoets² uitgevoerd.

4.3.1. Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Omdat huismusnesten niet op voorhand waren uit te sluiten is nader onderzoek uitgevoerd. Conform het Kennisdocument huismus en het soortprotocol van de Groene bureaus zijn 2 gerichte bezoeken nodig tussen 1 april en 15 mei. Uit het onderzoek blijkt dat de huismus wel broedt in de omliggende panden, maar met zekerheid niet in de te slopen woning. Wel broeden er spreeuwen. Alle broedende vogels zijn beschermd tot dat de jongen zijn uitgevlogen. Met de sloop van het dak moet worden gewacht totdat de jonge vogels zijn uitgevlogen. De geplande eerdere sloop van de erker is op zich geen probleem.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Interim Omgevingsverordening Utrecht). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in het buitengebied van Bunschoten-Spakenburg, op 1.6 km afstand van Natura 2000-gebied Arkemheen. Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde soorten en habitats. De dichtst bijgelegen voor verzuring gevoelige gebieden zijn het Naardermeer en de Veluwe, beide op ruim 16 km afstand.

² Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quicksan en nader onderzoek Pr. Julianastraat 23 te Spakenburg, Dossiernummer 2021-058, Versie Mei.21-v1, Ermelo, 11 mei 2021

In de gewenste situatie is er sprake van de sloop van een woning en realisatie van een nieuwe gasloze woning. In de gebruiksfase is er daarmee een afname van de stikstofemissie en daarmee per definitie geen toename van de stikstofdepositie. Op basis van de Handreiking Woningbouw en Aerius, blijkt dat bij de bouw van 100 woningen op 10 km afstand in de gebruiksfase een stikstofdepositie is te verwachten van 0.00 mol/ha/jaar. In de aanlegfase geldt dat ook voor de bouw van 50 woningen. De handreiking is vanwege nieuwe emissiegetallen van mobiele werktuigen niet overal direct bruikbaar. Maar in deze situatie mag duidelijk zijn dat de realisatie één woning met zekerheid niet zal leiden tot een depositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar.

Conform het beleid van de provincies is overigens ook een tijdelijke bijdrage ≤ 0.05 mol/ha/jaar niet significant als dit korter duurt dan 2 jaar en het gevolg van is van transport maken onderdeel uit van de totale stikstofdeken van Nederland. Daarmee zal het project met zekerheid niet leiden tot significant negatieve effecten.

Een vergunning Wet natuurbescherming voor gebieden is niet nodig.

4.3.3. Nationaal Natuurnetwerk en Groene Contour

Het plan ligt buiten de begrenzing van het NNN en de GC. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzingen mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN en de GC. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek zijn niet nodig.

4.3.4. Voorbehoud en zorgplicht

De natuurtoets is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten (bijv. vogels) op het werkterrein te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten.

Algemene zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb).

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen

geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Beschermde soorten

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4.3.5. Ecologische kansen / natuurinclusief bouwen

Overigens zijn in het nieuwe gebouw relatief eenvoudig extra voorzieningen te realiseren voor vogels en/of vleermuizen. Door de betere isolatie van woningen verdwijnen openingen, kieren e.d. en daarmee nest- en schuilplaatsen, die vroeger heel gewoon waren. De maatregelen kosten weinig geld maar betekenen veel voor de betreffende soorten. Zo is een bijdrage te leveren aan het behoud van deze soorten voor de toekomst. Bijvoorbeeld een speciale nestkast of plank voor gierzwaluwen (eten veel muggen). Een nestkast, neststeen of andere voorziening voor de huismus. Eén of meer duurzame kasten voor vleermuizen, bij voorkeur op minimaal 3m hoog en op het noorden of oosten. Het realiseren van openingen in een dakoverstek is ook een passende maatregel. Het voorkomen van verstening van de tuinen zorgt voor de opvangen van regenwater in het gebied. Een aantal voorbeelden welke zijn opgenomen in Bijlage 4 van de natuurtoets zouden in de plannen kunnen worden meegenomen.

4.3.6. Advies en conclusie

1. Initiatiefnemer heeft het plan om aan de Pr. Julianastraat 23 te Bunschoten- Spakenburg, de bestaande woning gefaseerd te slopen en op een andere plek op het perceel een nieuwe gasloze woning terug te bouwen.
2. Er zijn in de te slopen woning geen beschermde soorten of jaarrond beschermde verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten. Een ontheffing Wnb voor soorten is niet nodig.
3. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 1.6 km van het plangebied. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor beschermde soorten of habitats. De dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige gebieden zijn het Naardermeer en de Veluwe, beide op ruim 16 km afstand. Op basis van de Handreiking woningbouw en Aerius is een stikstofdepositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar uit te sluiten, in zowel de gebruiks- als de aanlegfase. Een vergunning Wnb gebieden is niet nodig.

4. Het plan valt buiten de begrenzing van het Nationaal natuurnetwerk (NNN) en de Groene Contour (GC). Aanvullend onderzoek is niet nodig.
5. Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wet natuurbescherming), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten zoals broedende vogels, te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
6. Concreet betekent de zorgplicht hier dat de sloop van de woning moet plaatsvinden buiten de broedtijd. De beste tijd voor uitvoering van de werkzaamheden is dan tussen juli en februari.
7. Te overwegen is natuurinclusief te bouwen door in de nieuwe woning één of meer voorzieningen mee te nemen voor vogels (bijv. huismussen) en/of voor vleermuizen.

Op basis van voorgaand kan worden geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningen en kantoren komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Onderhavig plan betreft de sloop van een vrijstaande woning en de bouw van twee nieuwe woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap woning. Vergeleken met een woningbouwlocatie als bedoeld in de regeling NIBM is deze ontwikkeling vele malen kleinschaliger draagt het plan niet in betekenende mate bij tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

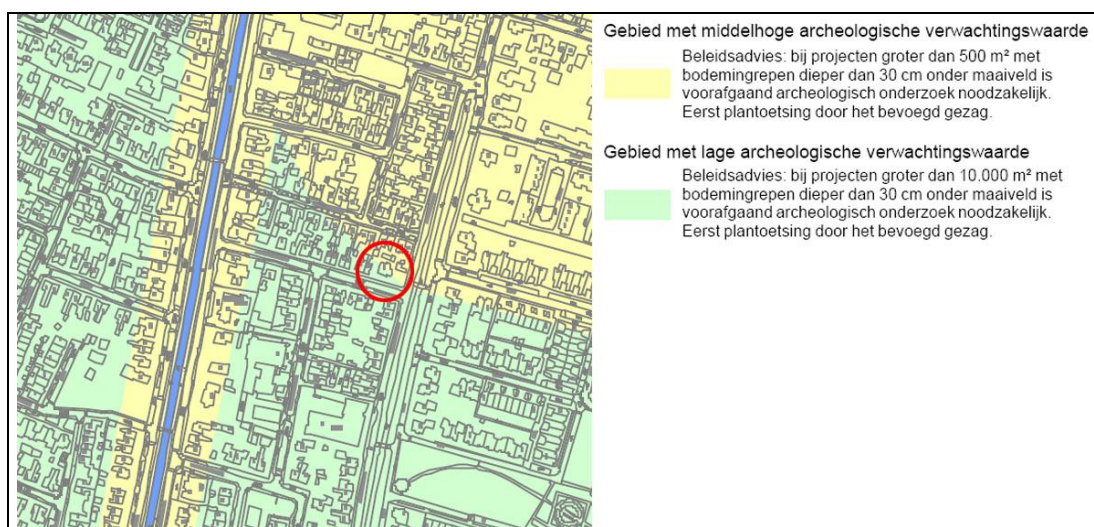
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied een dubbelbestemming in verband met de archeologische waarde (zie ook paragraaf 1.2). Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Deze waarden en verwachtingen binnen de gemeente zijn aangegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart, zoals die op 10 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De kaart kan gezien worden als een uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen archeologische (verwachtings)waarden.

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart geldt voor de gronden die ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' kennen het beleidsadvies dat projecten groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt het beleidsadvies dat projecten groter dan 10.000 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiervoor is geen dubbelbestemming opgenomen.

Afbeelding 9: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



In dit geval is geen sprake van bodemingrepen groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en daarmee is archeologisch onderzoek niet nodig. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2. Cultuurhistorie

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Het plangebied bevindt zich binnen de erfgoedcontour en een aantal woningen in de omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 'beeldbepalend' of 'beeldondersteunend'. De woning op het perceel Prinses Julianastraat 23 is op de cultuurhistorische beleidskaart, waarop rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende en – ondersteunende panden staan, als 'neutraal' aangemerkt. Voor als 'neutraal' aangemerkte panden geldt dat hier de reguliere welstand, zonder een bezinningsmoment bij sloop, van toepassing is. Bij neutraal zijn nieuwe ontwikkelingen een optie en soms zelfs gewenst. De sloop van de woning vormt dus geen probleem. En het nieuw te bouwen pand zal getoetst worden aan de welstandseisen als omschreven in paragraaf 3.2.1.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Milieuhinder bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van bedrijven in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische 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 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.

Het perceel Prinses Julianastraat 23 kent een woonbestemming. Wonen is geen milieubelastende functie waar milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd en kent dus ook geen hin-

dergevend milieuaspect. Omliggende milieugevoelige functies zullen dus geen hinder ondervinden van de nieuw te bouwen twee-onder-één-kap woning.

Daarnaast is een woning een milieugevoelige functie en daarom moet worden gewaarborgd dat de nieuwe twee-onder-één-kap woning geen hinder ondervindt van omliggende bedrijven. In de huidige situatie kent het plangebied ook een woonbestemming, waarbij dit dus ten opzichte van de toekomstige situatie niet wijzigt. Voor de volledigheid is gekeken welke milieubelastende bestemmingen in de buurt van het plangebied liggen. Er liggen dan enkel een aantal functies die als maatschappelijk bestemd zijn in de buurt van het plangebied. Het gaat dan om de locaties Kon. Wilhelminastraat 41, Kon. Wilhelminastraat 31, Pr. Margrietstraat 17 en Pr. Margrietstraat 20. Het gaat daarbij om twee tandartspraktijken, een kerk en een basisschool. Deze locaties liggen allemaal op meer dan 100 meter van het plangebied en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-bedrijvenlijst. De omliggende functie geven geen milieuhinder voor de nieuw te bouwen woning en anderzijds worden bedrijven niet in hun milieuruimte beperkt.

Er is daarom geen reden om aan te nemen dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. 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.

- 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 ongevoorn voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Op basis van www.risicokaart.nl blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat er zich geen routes, leidingen of bedrijven in de directe omgeving van het perceel bevinden, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

4.8. Water

Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoud-

kundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Op 22 juni 2021 is de digitale watertoets³ doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 22 juni 2021 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

³ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Prinses Julianastraat, 20210622-10-26902, Apeldoorn, 22 juni 2021

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particulier. De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt niet onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien de oprichting van bijgebouwen niet worden genoemd in artikel 6.12 lid 1 Wro j^o artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Er zal een planschade-overeenkomst worden opgesteld en ondertekend. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is 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 een grote mate van beleidsvrijheid hebben.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.