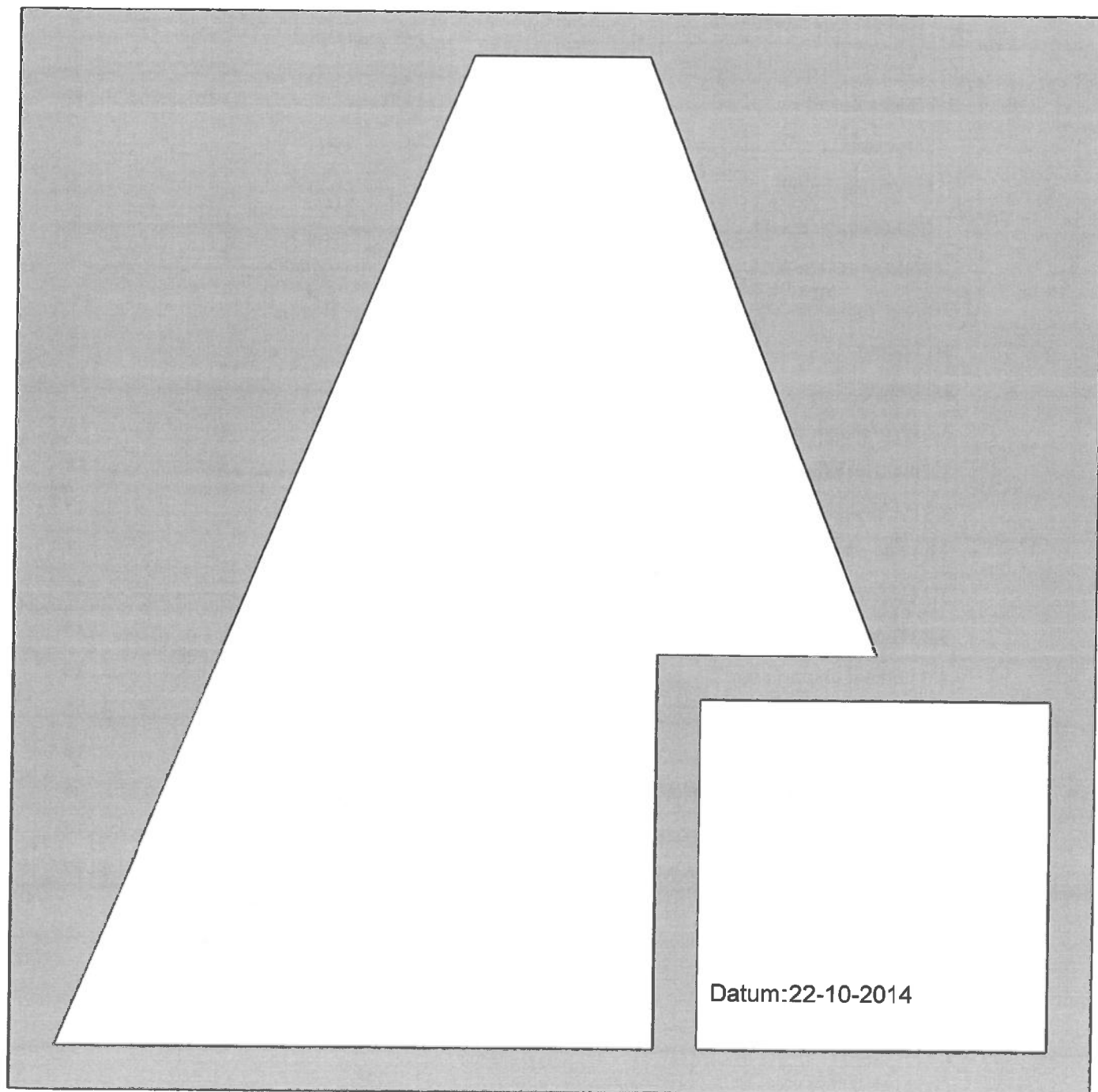


2737

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouw 5 woningen aan de Kuiperstraat te Bunschoten-Spakenburg



Datum:22-10-2014

BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna

Kamerlingh Onnesstraat 3 – 3817 JR Amersfoort – Telefoon 033-4613972 – Fax 033-4621332
www.blokhuisbraakman.nl – architectenbureau@blokhuisbraakman.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.4 Overig beleid	8
Rijksbeleid	8
Provinciaal beleid	8
Gemeentelijk beleid	9
Welstandsnota 2012 gemeente Bunschoten	9
3 Uitvoeringsaspecten	11
3.1 Bodem	11
3.2 Geluid	11
3.3 Archeologie en cultuurhistorie	11
3.4 Flora en fauna.....	12
3.5 Luchtkwaliteit	13
3.6 Milieuhinder bedrijvigheid	13
3.7 Externe veiligheid	13
3.8 Water	14
3.9 Verkeer en parkeren.....	15
3.10 Kabels en leidingen.....	15
4 Afweging.....	16
5 Economische uitvoerbaarheid	16
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
Bijlage 1: I.P.A. Welstandsadvies	17

1 Inleiding

Er is bij de gemeente Bunschoten een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van twee 2-onder-1-kapwoningen en één vrijstaande woning aan de Kuiperstraat te Bunschoten.

In het huidige bestemmingsplan Bunschoten Wonen West, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013, is de functie van de bebouwing vastgelegd. Hierdoor is het binnen het huidige bestemming Horeca niet mogelijk om woningen te situeren. Wel past de voorgenomen ontwikkeling grotendeels in de wijzigingsregels conform “WRO-zone wijzigingsgebied 1”.

De gemeente is in principe bereid, medewerking te verlenen aan het bouwen van vijf woningen. Deze onderbouwing toont aan dat de bouw van de 5 woningen inpasbaar zijn.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in Bunschoten-Spakenburg, op de hoek van de Kuiperstraat met de Colijnstraat.



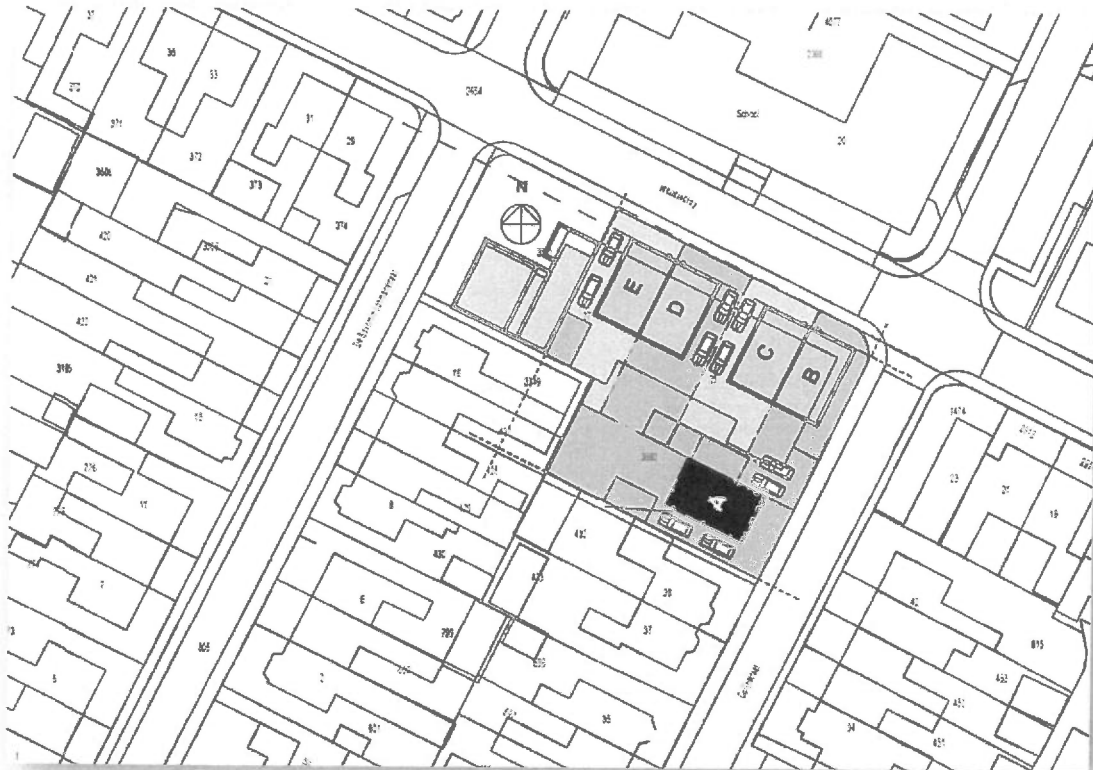
Situatie met
plangebied, bron:
Google maps

Het huidige
perceel aan de
Kuiperstraat
heeft nu de
bestemming
horeca.

perceelnummer:
3592, (Bron:
Gemeente
Bunschoten)



2.2 Toekomstige situatie



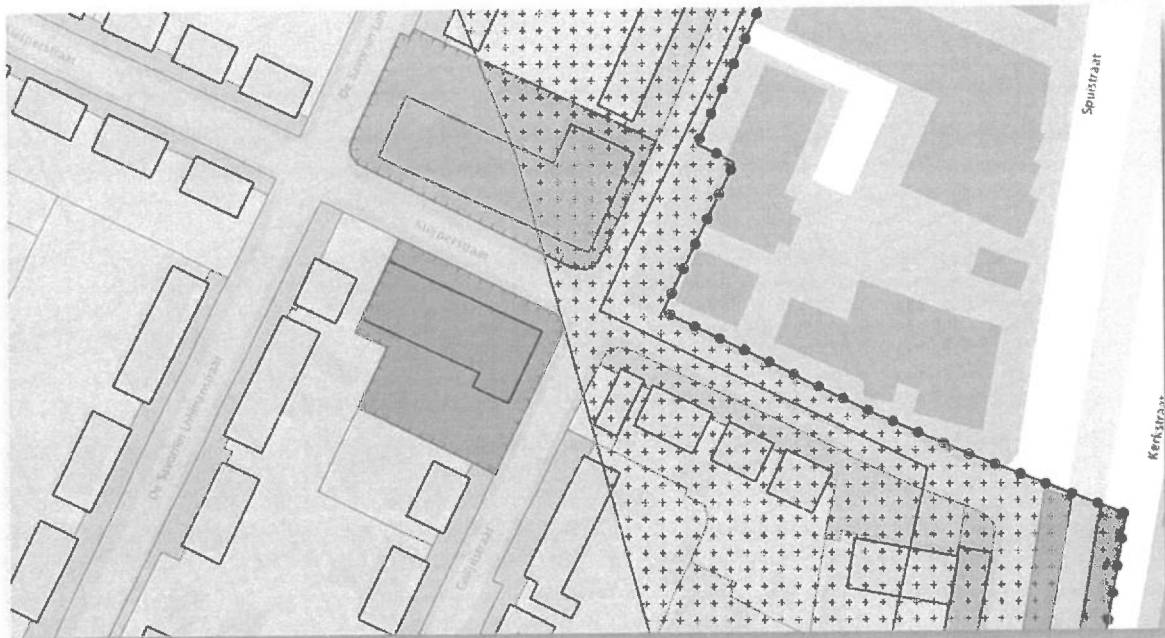
De opdrachtgever wil het huidige perceel met de bestemming horeca omvormen naar een woonfunctie met daarop 5 woningen. Waarvan twee 2-onder-1-kap woningen en één vrijstaande woning.

De typologie komt overeen met omliggende woningen, namelijk één bouwlaag met kap evenwijdig aan de weg. De goothoogte komt op ca. 3 meter, de nok op ca. 8,7 meter. Kleur- en materiaalstelling zijn overeenkomstig omliggende woningen. De woningen zijn ingetogen gedetailleerd.

De woningen worden direct via de straat ontsloten en hebben parkeergelegenheid op eigen terrein.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de perceel is het bestemmingsplan “Wonen West” van toepassing. De huidige bestemming van dit perceel is Horeca. Het oprichten van woningen past niet binnen de bestemming Horeca. Op de betreffende locatie is een zogenaamde “WRO-zone wijzigingsgebied 1” van toepassing.



Plankaart bestemmingsplan (Bron: Gemeente Bunschoten)

Best./inp.plan e.d.	water	maatvoering
bestem.plangeb.	wonen	Figuren
inpassingsplangeb.	woongebied	as van de weg
Best.hoofdgroepen	Dubbelbestemmingen	gevellijn
bedrijf	waterstaat	
detailhandel	leiding	
gemengd	waarde	
groen	onbekend	
horeca	Bouwvlakken	
kantoor	bouwvlak	
maatschappelijk	Gebiedsaanduidingen	
natuur	wetgevingzone	
recreatie	overige zone	
sport	Bouwaanduidingen	
tuin	bouwaanduiding	
verkeer	Funcctieaanduidingen	
	funcctieaanduiding	
	Maatvoeringen	

De aanduiding WRO-zone wijzigingsgebied 1 maakt de functie wonen voor:

- Het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 5, tot een maximum van 2 aaneen;
- De goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 4m en 8m;
- Voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- Voldaan wordt aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde parkeernormen;
- Voor het overige het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing is

Het bouwplan valt binnen deze regels, met inachtneming van de algemene afwijkingsregel (10% conform art. 30.2 bestemmingsplan “Wonen West”) voor de nokhoogte van 8,7 meter , deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord.

2.4 Overig beleid

Rijksbeleid

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

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

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

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

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Op de plankaart van het streekplan heeft de bouwlocatie, die binnen de rode contour ligt, de aanduiding 'Stedelijk gebied'.

Hierin wil de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor ons ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

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

Vanuit waar we staan leiden deze pijlers tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

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

Wij hebben een aantrekkelijk landelijk gebied. We willen deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarisch cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt

afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang. *(passage uit Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2028)*

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Bunschoten 2025 (vastgesteld op 11 juli 2013)

In de toekomstvisie heeft de gemeente, samen met de bewoners, een visie neergelegd voor de periode tot 2025. Het gemeentebestuur van Bunschoten heeft een Toekomstvisie tot 2025 opgesteld om de strategische positie van de gemeente te bepalen.

Welstandsnota 2012 gemeente Bunschoten

De noordwestelijke wijk Broerswetering

Gebiedsbeschrijving

De woningen in deze wijk, aan de noordwest kant van Bunschoten-Spakenburg, zijn gerealiseerd in de jaren zestig toen er een grote vraag naar woningen was. Er is in zeer korte tijd veel gebouwd en de woningen lijken sterk op elkaar. In deze wijk staat veel sociale woningbouw.

Ruimtelijke structuur

De woonwijk met een traditionele blokverkaveling grenst aan de oostkant aan de achterzijde van de bebouwing aan de Molenstraat-Spuistraat, de oorspronkelijke lintbebouwing van Spakenburg. Kenmerkend voor deze periode zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. Door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen ontstaat rust in het bebouwingsbeeld. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar de zijstraten. De opzet van deze wijken is ruim en er is veel ruimte voor groen. De hoeveelheid gebruiksgroen is echter gering. Een vrij groot aantal woningen aan de westkant van de wijk is gesitueerd aan zes identieke, pleinachtige ruimten. In de wijk zijn veel waterpartijen en groenvoorzieningen aangebracht. De aanwezige voorzieningen bestaan uit verzorgingstehuis 'De Haven', twee kerken en twee basisscholen.

Plaatsing

De woningen staan in een vast patroon in de wijken. De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken van twee lagen en een lage kap evenwijdig aan de straat. De bebouwing staat in één rooilijn per bouwblok op bepaalde afstand van de straat.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit rijenwoningen en een aantal twee-onder-één-kapwoningen. De bebouwing in dit gebied vertoont weinig afwisseling.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. In dit gebied is veel lichtbruine baksteen gebruikt in combinatie met dakpannen in een bruine of antracietkleur.

Steeds meer woningen zijn voorzien van uitbreidingen en toevoegingen om de woonruimte te vergroten. Het gaat daarbij vooral om uitbreidingen aan achtergevels en kopgevels, en het toevoegen van dakkapellen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De waarde van dit gebied bestaat uit de rust die uitgaat van de eenvoudige en heldere structuur. De ruime opzet, met veel water en groen in de wijk, draagt bij aan de kwaliteit van dit gebied. Op architectonisch niveau zijn er geen bijzondere kwaliteiten. Deze buurt is "af", wat inhoudt dat nagenoeg alle geplande bebouwing is gerealiseerd. Het gebied maakt deel uit van bestemmingsplan Wonen-West. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in 2013. Gezien de leeftijd van de bebouwing moet er rekening worden gehouden met vernieuwing van de wijk in de toekomst.

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 detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- bestaande rooilijn respecteren.

Massa en vorm bebouwing

- de bebouwing heeft een enkelvoudige hoofdvorm;
- de maatvoering en verhoudingen zijn afgestemd op de belendingen en/of het bouwblok;
- de situering van aan- en uitbouwen van bijgebouwen is ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- bij rijtjeswoningen is de individuele woning een onderdeel van het gehele blok.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op belendingen en/of bouwblok. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw;
- eenvoudige, ingetogen detaillering;
- materialisering, kleurgebruik en detaillering afgestemd op blokniveau;
- gevelaccenten zijn een onderdeel van het geheel;
- kleur van gevels en dakpannen afstemmen op blokniveau.

Er wordt voldaan aan de Welstandscriteria, door een zadeldak op het hoofdgebouw met de nok evenwijdig aan de weg, ondergeschikte bijgebouwen, kleur-, materiaalgebruik en detaillering komen overeen met omliggende bebouwing. Zie ook bijlage 1: IPA Welstandscommissie 12-05-2014.

3 Uitvoeringsaspecten

3.1 Bodem

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

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

Er is een verkennend bodemonderzoek, (uitgevoerd door PJ milieu bv, proj.nr.1405101A, 25 februari 2014).

Uit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteiten. Er zijn in de geanalyseerde parameters slechts lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarden of streefwaarden aangetroffen. Deze vormen geen belemmering voor de bouw en activiteit 'wonen met tuin' op het perceel.

3.2 Geluid

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

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

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

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De Archeologische beleidsadvieskaart van de Gemeente Bunschoten geeft het plangebied een lage archeologische waarde. Het project heeft minder dan 10.000m² bodemingrepen dieper dan 30 cm, hierdoor is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde

Bij projecten groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gebied met lage archeologische verwachtingswaarde

Bij projecten groter dan 10.000 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gebied met hoge archeologische waarde

Bij projecten groter dan 50 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gebieden met archeologische verwachting

Gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde

Bij projecten groter dan 100 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Bunschoten, archeologische beleidsadvieskaart versie 1, december 2010)

3.4 Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking tredende Flora- en Faunawet met de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

De bouwlocatie is grotendeels bebouwd, het terrein is verder geheel verhard en ligt in de bebouwde kom van Bunschoten-Spakenburg. Op basis van bovenstaande is het aannemelijk dat, gezien de huidige terreinomstandigheden van de beoogde locatie (bebouwing en bestrating) en de ligging ervan in bestaand stedelijk gebied, geen significante nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten.

De sloop van de bebouwing, het grondverzet, de nieuwbouw en het gebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 t/m 12) van de Flora- en Faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.



Natuurbeheerplan 2011, publicatiedatum: 2010-09-28, 2009-10-14, (Bron: www.provincie-utrecht.nl)

3.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB “Niet in betekende mate bijdragen” (NIBM), de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Dit bouwplan is niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit en hoeft daarmee niet nader op dit aspect te worden onderzocht.

3.6 Milieuhinder bedrijvigheid

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

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Door het wijzigen van de functie van het perceel van horeca naar wonen vervalt ook de milieuhinder bedrijvigheid. Door de afwezigheid van milieuhinderlijke bedrijven in de omgeving kan er voldoende leefkwaliteit van de bewoners gewaarborgd worden.

3.7 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):

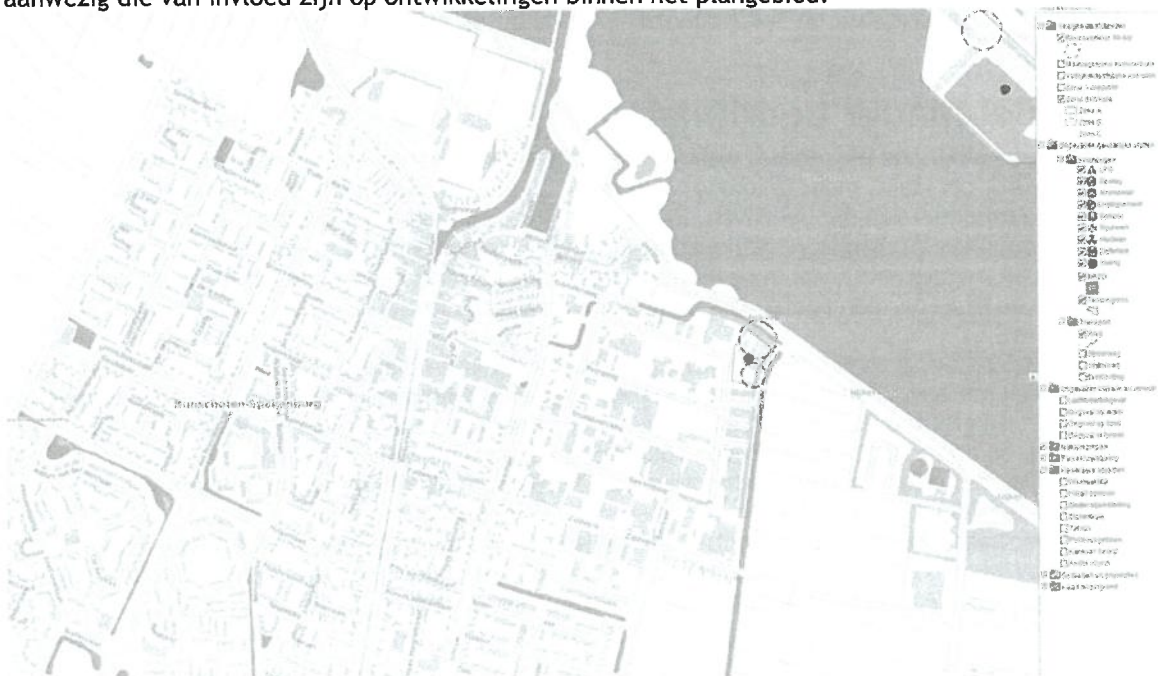
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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



Risicovolle inrichtingen (bron: risicokaart.nl, datum geraadpleegd 20/06/2014)

3.8 Water

De functie van de bebouwing wordt gewijzigd, maar er worden geen wijzigingen aangebracht in het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil). Het totaal bebouwd oppervlak neemt door de wijziging af, het nieuwe bebouwd oppervlak wordt met ca 450 m² ca 25 m² minder dan bestaand. Het verhard oppervlak neemt af, in de bestaande situatie is het gehele kavel verhard, dit wordt in de nieuwe situatie fors minder.

3.9 Verkeer en parkeren

Door de wijziging van de bebouwing is er in de nieuwe situatie voor iedere woning één oprit benodigd.

De gemeente Bunschoten hanteert voor de parkeernorm een beleidsregel op basis van de CROW 317. Deze beleidsregel is vastgesteld door het College van B&W. Voor de Gemeente Bunschoten moeten er afgerond per woning twee parkeerplaatsen opgenomen worden om te voldoen aan de parkeernorm. Deze parkeerplaatsen zullen per woning op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de totale parkeervraag voor de nieuwbouw opgelost op eigen terrein.

3.10 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Hierdoor zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC melding worden gedaan.

4 Afweging

Geconstateerd is dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemming Horeca van het geldende bestemmingsplan, aangezien deze bestemming geen woonfunctie toestaat op dit perceel. Wel past het bouwplan grotendeels in de wijzigingsregels, van de “WRO-zone wijzigingsgebied 1”, zoals geformuleerd in paragraaf 2.3.

Het voorgestelde plan gaat uit van het realiseren van vijf woningen aan de Kuiperstraat te Bunschoten-Spakenburg. De nieuwe bebouwing, met een goothoogte van 3 meter en een nok van ca 8,7 meter, past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Bunschoten. De welstandscommissie heeft in principe ingestemd met het bouwplan (zie bijlage 1: in principe akkoord Welstandsadvies). Er wordt voldoende parkeergelegenheid binnen het plan aangelegd op eigen terrein. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.

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

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

Middels een uitgebreide Wabo procedure conform artikel 2.1 lid 1 sub c & artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° & artikel 6.5 van de Bor.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

Het plan wordt door een particuliere partij ontwikkeld. De gemeente zal met initiatiefnemer een planschade-overeenkomst sluiten. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Bunschoten.

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

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

Bijlage 1: I.P.A. Welstandsadvies



BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna
architectenbureau@blokhuisbraakman.nl

document datum: 22 oktober 2014
17 van 17
22 oktober 2014

P:\PROJECTEN\2737 - Kuiperstraat woningen\2737 - OVERIGE DOCUMENTEN\2737 - OVERIGE\2737 2014\022 Ruimtelijke onderbouw.docx printdatum:

