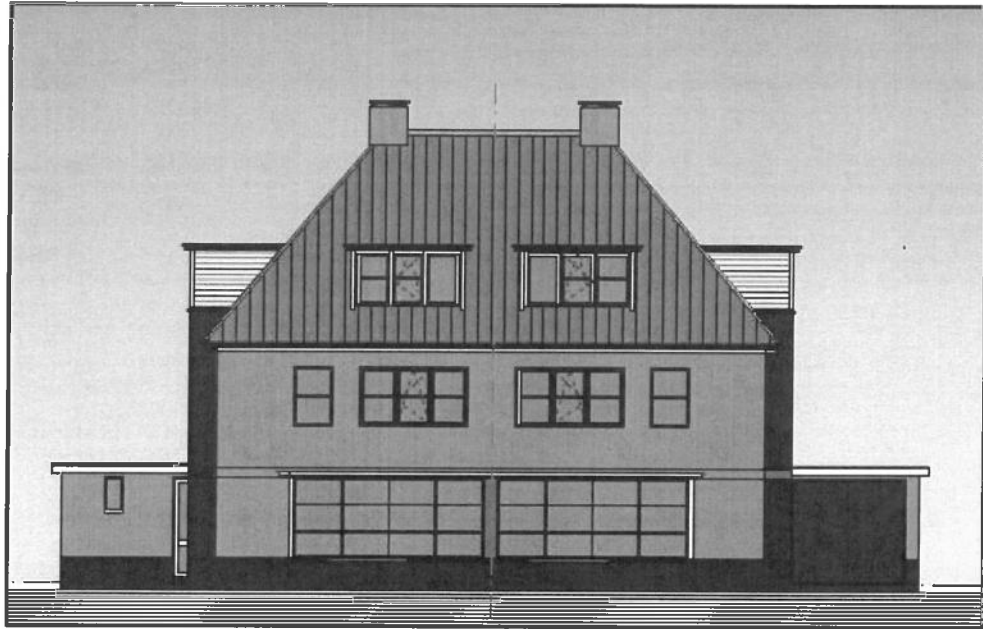


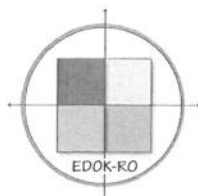
GEMEENTE BUNSCHOTEN - SPAKENBURG



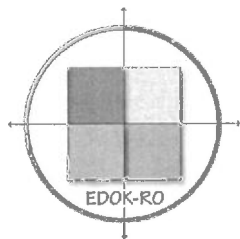
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HET ROER

DEFINITIEF



Mei 2016



EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 0342-422288

06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

🌐 www.edok-ro.nl

Documenttitel	Ruimtelijke Onderbouwing Het Roer Bunschoten
Status	DEFINITIEF
Datum	17 mei 2016
Projectnaam	Ruimtelijke Onderbouwing Het Roer Bunschoten
Projectnummer	2016-EB03
Opdrachtgever	— Bunschoten - Spakenburg
Contactpersoon	Architectenburo VD Brink.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	6
2	beleidskader	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	8
2.4.1	Toekomstvisie tot 2025	8
2.4.2	Woonvisie 2016 - 2021	9
2.4.3	Welstandsnota gemeente Bunschoten (2012)	9
2.4.4	Parkeerbeleid	9
3	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
3.1	Bodem	11
3.2	Geluid	11
3.3	Flora- en fauna	12
3.4	Luchtkwaliteit	12
3.5	Archeologie	13
3.6	Milieuhinder	14
3.7	Externe veiligheid	15
3.8	Water	16
4	Beschrijving van het plan	17
5	Economische en maatschappelijke uitvoerheid	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6	Conclusie	23





1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel Het Roer / Oostelijke Randweg, een twee onder één kap woning realiseren. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Koenraadswetering' is alleen de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk.

De gemeente Bunschoten wordt verzocht om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en/of c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° Wabo jo artikel 6.5 Bor. De gemeente heeft aangegeven in te stemmen met de realisatie van de twee woningen. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Ook geeft de gemeente aan dat qua parkeren de drie parkeervakken langs de openbare weg behouden moeten blijven. Dit wordt opgelost door twee vakken tussen de inritten aan te leggen en een vak ten oosten van de meest oostelijk gelegen inrit. De garages moeten dusdanig gesitueerd zijn dat twee auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de bouw van een twee onder één kap woning inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied



Ligging plangebied (bron google earth)

Het plangebied ligt in Koenraadswetering. Koenraadswetering ligt aan de oostzijde van de bebouwde kom van de gemeente en wordt aan de zuidoostzijde en oostzijde begrensd door de Oostelijke Randweg. Aan de noordzijde vormt de Zuidwenk de begrenzing en de westelijke grens is de oever van de watergang die langs de Prinses Irenestraat loopt. Het plangebied aan het Roer grenst aan de oostelijke randweg.



igging plangebied met globale begrenzing

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Koenraadswetering", dat op 02 juli 2009 door de gemeenteraad van Bunschoten is vastgesteld en op 19 mei 2010 onherroepelijk is geworden. Voor het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming "Tuin" en "Wonen - Vrijstaand" en de functieaanduiding specifieke vorm van wonen - verruiming beroep en bedrijf aan huis.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de elementen, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied en

in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 sluit af met de conclusie.

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor de ruimtelijke onderbouwing voor Het Roer op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de onderhavige ontwikkeling. Het beschreven beleidskader is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende wijzigingsplan past in die lijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bunschoten. Voor dit gebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het Barro.



2.3 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 verbeelding van de structuurvisie heeft de bouwlocatie, die binnen de rode contour ligt, de aanduiding 'Stedelijk gebied'.

Het beleid van de provincie is het aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 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.

Om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats, volgens vanuit deze pijlers twee belangrijke beleidsopgaven:

1. 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.

2. 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 contramal 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 wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voorgroenconstructies 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).

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie tot 2025

Op 11 juli 2013 is door de gemeenteraad van Bunschoten de toekomstvisie tot 2025 vastgesteld. Deze toekomstvisie is tot stand gekomen in samenspraak met bestuurders, bewoners, organisaties, bedrijven en verenigingen.

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. Het vormt derhalve het meest actuele ruimtelijke kader voor de gemeente Bunschoten.

Voor het wonen binnen de gemeente, is beschreven dat trends en ontwikkelingen van invloed zijn op de variatie en prijzen van het aanbod van woningen. De gemeente Bunschoten kiest daarom voor een gevarieerd woningaanbod van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen. Inwoners kunnen bij woningbouwplannen betrokken worden.

In de gemeente Bunschoten is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voor handen. Die ruimte is er zowel voor inbreiding (bouwen binnen bestaande wijken, bijvoorbeeld op vrijgekomen grond) als voor uitbreiding (het uitbreiden van de gemeente, bijvoorbeeld via de aanleg van nieuwbouwwijken).

De realisatie van de twee woningen aan Het Roer past binnen de doelstellingen van de gemeente Bunschoten.



2.4.2 Woonvisie 2016 - 2021

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

Het bouwen van een twee onder een kap past uitstekend in het doelgroepenbeleid dat de gemeente hanteert op basis van de Woonvisie.

In de afgelopen tijd zijn door de regio diverse onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de woningbouwprogrammering. De uitkomsten van deze onderzoeken hebben geresulteerd in het Convenant woningbouwprogrammering Regio Amersfoort 2014 - 2018. In het Convenant wordt onder meer het volgende geconcludeerd:

- Er dreigt een te hoog planaanbod tot 2018
- Sinds de eerdere inventarisatie (2012) is het aanbod reeds met circa 30% naar beneden bijgesteld voor 2013 en 2014. Er vinden continu aanpassingen plaats.
- Er is meer sprake van concurrentie tussen plannen binnen de gemeenten dan tussen plannen van verschillende gemeenten. Prioritering van projecten binnen gemeenten is een belangrijk aandachtspunt.
- Regionale afstemming tussen projecten van verschillende gemeenten leidt niet tot meer woningverkoop. Regionale afstemming tussen projecten kan wel nuttig zijn in de sociale huursector.

Er zijn twee scenario's voor de woningbouwprogrammering doorgerekend in de Woonvisie: behoedzaam en gunstig. In het behoedzame scenario dreigt er een potentieel overschot van 2.300 woningen, in het gunstige scenario ongeveer 900 woningen. Houden we rekening met een planologische reserve aan plancapaciteit van 30% (bij eventuele planuitval), dan is het aanbod in het behoedzame scenario toereikend om in de behoefte te voorzien, in het gunstige scenario is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Van dit laatste scenario wordt in de nieuwe Woonvisie uitgegaan. De visie heeft de instemming van de regiogemeenten.

De realisatie aan het Roer van een twee onder een kap woning voorziet dus op een adequate wijze in de woningbehoefte en past binnen het totaal van regionale afspraken.

2.4.3 Welstandsnota gemeente Bunschoten (2012)

In de welstandsnota 2012 (in werking getreden op 26 april 2012) gaat het om het formuleren van gebiedsgerichte en objectgerichte toetsingscriteria.

De welstandsnota formuleert het welstandsbeleid van de gemeente en bevat criteria voor de beoordeling in het kader van welstandstoezicht. In de welstandsnota gaat het om het formuleren van gebiedsgerichte toetsingscriteria. Daarbij dienen de criteria voor welstand en de regelingen in het bestemmingsplan goed op elkaar aan te sluiten. De algemene regel daarbij is dat "wat het bestemmingsplan toestaat (zoals hoogtes en plaatsting van gebouwen), vormt het uitgangspunt voor de welstandsadvisering".

De locatie aan Het Roer valt in de welstandsnota onder het gebied "De oostelijke wijk Koenraadswetering".

De criteria die gelden voor dit gebied zijn o.a.:

- De bestaande gebouwde omgeving hanteren als referentie. D.w.z. bestaande stedenbouwkundige structuur, typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik als uitgangspunt hanteren.
- Plaatsingscriteria zoals oriëntatie voorgevel op straat, aansluiten op het bestaande verkavelingsprincipe, voortzetten bestaande variatie.
- De opbouw van gevels is consistent en goed van verhouding.
- Overeenkomstige detaillering, aansluiten bij het bestaande, kleur- en materiaalgebruik per straatwand.

De woningbouw sluit aan op de bestaande omgeving en bestaande verkavelingsprincipes. De voorgevels zijn georiënteerd op de straat.

2.4.4 Parkeerbeleid

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 parkeercijfers gehanteerd op basis van door de CROW (2012) opgestelde parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden deze normen gehanteerd om eventuele parkeerproblemen niet te vergroten.



Voor dit plan geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.



3 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

3.1 Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is 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 bouwvergunning 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 een verontreinigde grond.

De gemeente heeft aangegeven dat de bouwgrondverklaring uit 2011 nog steeds bruikbaar is.

3.2 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.

Aangezien er een woning (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Het plan is gelegen aan de Oostelijke Randweg. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Aangezien dit in het verleden al is uitgevoerd voor geplande bebouwing in het gebied.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Oostelijke Randweg ter plaatse van het gebied tot circa 37 meter van de weg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De kortste afstand van de woningen tot het hart van de Oostelijke Randweg is 20 meter. De geluidbelasting op de gevel is daar 54 dB. Om binnen dit gebied woningbouw te kunnen realiseren is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde afgegeven door de provincie.

Op basis van dit onderzoek is in het verleden een hogere grenswaarde verleend. Dit vervangende nieuwbouwplan komt niet dichterbij de as van de Oostelijke Randweg te staan dan het oorspronkelijke plan. Derhalve voldoet dit plan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder kent ook normen voor de maximale geluidsbelasting binnen. De norm voor de binnenwaarde van woningen is maximaal 33 dB, hieraan wordt voldaan.

3.3 Flora- en fauna

Inleiding

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.

De bouwlocatie bestaat momenteel volledig uit gras.



Op basis van bovenstaande is het aannemelijk dat de relatief geringe omvang van de locatie en de ligging ervan in bestaand en stedelijk gebied, geen significant nadelige effecten oplevert voor de aanwezige en beschermde dier- en plantsoorten.

Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 tot en met 12) van de Flora- en Faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

3.4 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 (PM_{10}) en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide (NO_2). 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 NO_2 als PM_{10} 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 $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ (3% van $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$) 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 2 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.

3.5 Archeologie

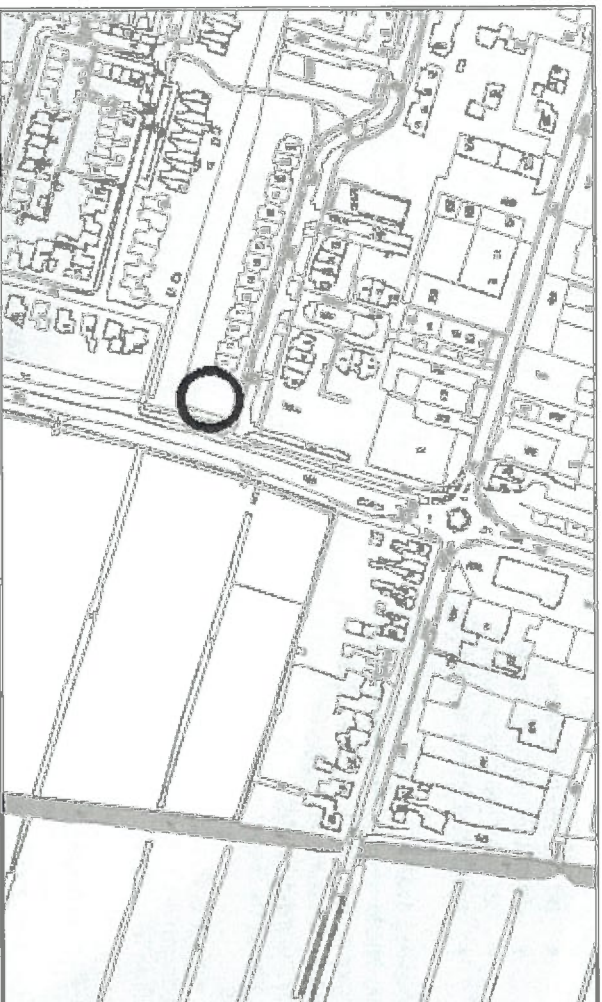
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht 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 er voor 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 perceelsniveau 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 planaanpassing 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 versterking 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 veilig gesteld.

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 lage archeologische verwachtingen. Hiervoor geldt dat bij projecten groter dan 10.000 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld een voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de Archeologische Beleidsadvieskaart is voor dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.





Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Het is verplicht bij bodemverstorende 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.

3.6 Milieuhinder

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).
- Wet milieubeheer.

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond bedrijven. De publicatie deelt bedrijven onder in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter



Het plan is getoetst aan:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).
- Wet milieubeheer.

In de directe omgeving van het bouwplan zijn geen bedrijven aanwezig die vanuit het milieuaspect een belasting vormen voor de realisatie van de twee woningen.

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

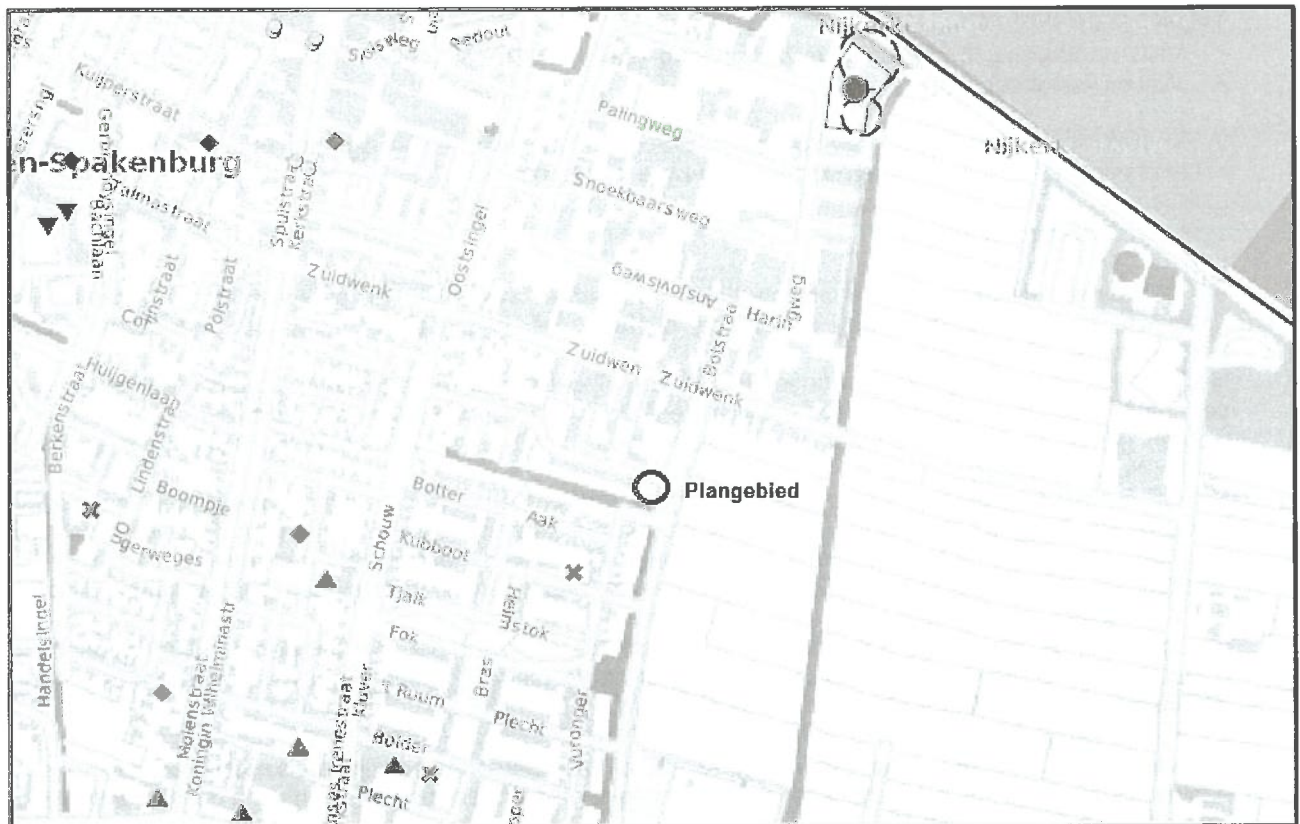
- Groepsrisico (GR):

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 ongevoon 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.





Uitsnede risicokaart Bron: www.risicokaart.nl

3.8 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 het Roer wordt een twee onder één kapwoning gerealiseerd. Het bouwplan wordt 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. Door de hoge grondwaterstand zal dit niet mogelijk zijn.

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

In de nabije omgeving zijn geen waterkeringen of waterzuiverings installaties aanwezig. Het gescheiden hoofdrioolstelsel ligt in de straat verwerkt.

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

4 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de realisatie van een twee onder één kap woning goed inpasbaar op deze locatie aan Het Roer in plaats van een vrijstaande woning. Op de kavel is ruim voldoende ruimte om deze twee onder één kap woning te realiseren. De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens is een gebruikelijke afstand voor een twee onder één kap woning. De garage die op de erfgrans wordt gebouwd was planologisch ook mogelijk geweest in geval van een vrijstaande woning.

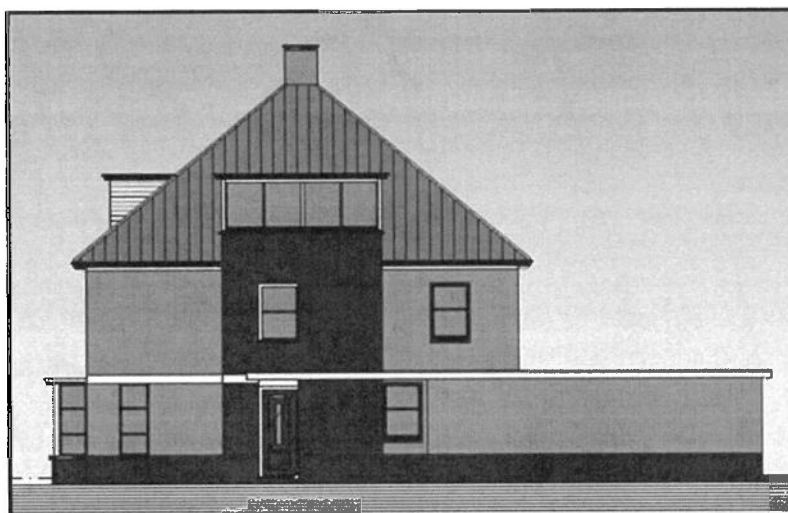
De twee onder één kap woning bestaande uit twee lagen met kap is een logische voortzetting van de aanwezige bebouwing.



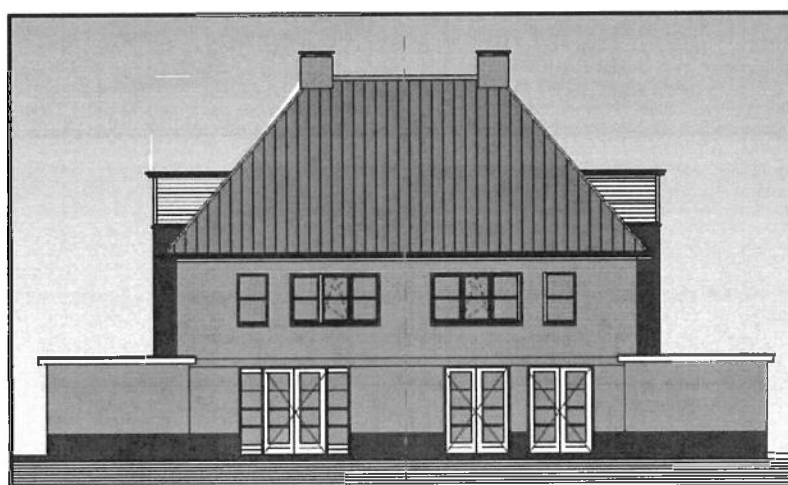
Door architecten bureau Evert van de Brink uit Barneveld zijn impressie tekeningen gemaakt van de gevels.



Vorgevel



Rechterzijgevel



Achtergevel



Linkerzijgevel

Parkeren

De gemeente heeft aangegeven dat qua parkeren de drie parkeervakken langs de openbare weg behouden moeten blijven. Dit wordt opgelost door twee vakken tussen de inritten aan te leggen en een vak ten oosten van de meest oostelijk gelegen inrit. De garages moeten dusdanig gesitueerd zijn dat twee auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden. Dit is goed mogelijk aangezien de oprit een lengte heeft van 12 meter. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Bunschoten, welke gebaseerd zijn op de CROW-kerncijfers.

Het feit dat er een schoonheidssalon aan huis komt levert geen probleem op voor de parkeergelegenheid in de directe omgeving. De werktijden van de schoonheidssalon zijn overdag waardoor sprake is van dubbel gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen.

Sociale veiligheid

Bij de inrichting van de openbare buitenruimte is rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid. De woning krijgt een voorkant die gericht is naar het openbaar gebied. De sociale veiligheid wordt hiermee vergroot.

De ladder van Duurzame Verstedelijking

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

De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving van de mate waarin het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Deze trede wordt in 2016 waarschijnlijk aangepast tot een beschrijving waarin de 'nut en noodzaak' van het plan wordt aangetoond¹.
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio in de behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte wordt voorzien op locaties die passend ontsloten zijn, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

In de afgelopen tijd zijn door de regio diverse onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de woningbouwprogrammering. De uitkomsten van deze onderzoeken hebben geresulteerd in het Convenant woningbouwprogrammering Regio Amersfoort 2014 - 2018. In het Convenant wordt onder meer het volgende geconcludeerd:

- Er dreigt een te hoog planaanbod tot 2018
- Sinds de eerdere inventarisatie (2012) is het aanbod reeds met circa 30% naar beneden bijgesteld voor 2013 en 2014. Er vinden continu aanpassingen plaats.
- Er is meer sprake van concurrentie tussen plannen binnen de gemeenten dan tussen plannen van verschillende gemeenten. Prioritering van projecten binnen gemeenten is een belangrijk aandachtspunt.
- Regionale afstemming tussen projecten van verschillende gemeenten leidt niet tot meer woningverkoop. Regionale afstemming tussen projecten kan wel nuttig zijn in de sociale huursector.

Er zijn twee scenario's voor de woningbouwprogrammering doorgerekend in de Woonvisie: behoedzaam en gunstig. In het behoedzame scenario dreigt er een potentieel overschot van 2.300 woningen, in het gunstige

scenario ongeveer 900 woningen. Houden we rekening met een planologische reserve aan plancapaciteit van 30% (bij eventuele planuitval), dan is het aanbod in het behoedzame scenario toereikend om in de behoefte te voorzien, in het gunstige scenario is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Van dit laatste scenario wordt in de nieuwe Woonvisie uitgegaan. De visie heeft de instemming van de regiogemeenten.

Tevens biedt jurisprudentie ook enkele aanknopingspunten. Hieruit blijkt dat het bij de ladder van Duurzame Verstedelijking namelijk moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van twee woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

Dit houdt in dat voor dit plan waarbij slechts twee woningen wordt gerealiseerd de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is en het plan tevens op een adequate wijze past in de woningbehoefte binnen het totaal van regionale afspraken.



5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Met het besluit van 27 mei 2010 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan dat hoort bij de wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a Wro, of bij een projectbesluit (de juridische voorganger van de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan) gedelegeerd aan het college van de burgemeester en wethouders.

Op grond van artikel 6.12 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er geen sprake van gemeentelijke kosten en betreft het dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning mag er vanuit worden gegaan dat het college dan ook zal besluiten géén exploitatieplan vast te stellen.

Ook wordt er een planschade-overeenkomst opgesteld en ondertekend. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

5.2 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.



6 CONCLUSIE

De initiatiefnemer van de kavel aan het Roer heeft het voornemen om een twee onder één kap woning vrijstaande woning te bouwen.

De nieuwe woningen passen binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Bunschoten. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aangelegd. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.



