



Sectie H
Perceel 425, 426

26 - 04 - 2019

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VOOR HET VERVANGEN VAN EEN
2-ONDER-1-KAP WONING DOOR EEN
APPARTEMENTENGEBOUW MET 8 WONINGEN
OOSTSINGEL 50-52
3751 AV TE BUNSCHOTEN

OPDRACHTGEVER;

[REDACTED] De Graaf

[REDACTED] locht JA

[REDACTED] 2 EA Bunschoten

T. 033 - 298 40 54
M. 06 - 195 014 66
E. jugra@casema.nl

ONDERSTEUNEND BUREAU;

VAN KAVEL TOT BOUW
Architecten | Planologen | Adviseurs

Energieweg 14-F
3751 LT, Bunschoten

T. 06 - 460 27 820 (architect)
T. 06 - 121 74 320 (planoloog)
E. info@vankaveltotbouw.nl
I. www.vankaveltotbouw.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van een omgevingsvergunning inzake het vervangen van een twee-onder-een-kap woning voor een appartementengebouw met 8 woningen en het vergroten van het bouwblok aan de Oostsingel 50-52 te Bunschoten - Spakenburg.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	
Aanleiding	3
Inhoud en leeswijzer	3
2 PLANBESCHRIJVING	
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Huidige planologische situatie	5
2.3 Toekomstige situatie en beeldkwaliteit	6
2.3.1 Hoofdbouwmassa	8
2.3.2 Aan- en bijgebouwen	13
2.3.3 Detaillering, materialisatie en kleurstelling	13
3 MOTIVERING	
3.1 Vigerend ruimtelijk beleid	13
3.1.1 Rijksbeleid	14
3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht	14
3.1.3 Gemeentelijk beleid	14
3.1.4 Conclusie beleid	15
3.2 Omgevingsaspecten	16
3.2.1 Milieuzonering	15
3.2.2 Mobiliteit en parkeren	16
3.2.3 Luchtkwaliteit	17
3.2.4 Geluid	18
3.2.5 Geurhinder	19
3.2.6 Externe veiligheid	20
3.2.7 Bodem	21
3.2.8 Water	21
3.2.9 Ecologie en Flora en Fauna	22
3.2.10 Archeologie & cultuurhistorie	25
4 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING	25
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
7 AFWEGING	26
8 BIJLAGE(N)	
Kadaster, luchtfoto, nieuwe situatie in kadaster, brief omwonende, Geluid en milieuonderzoeken.	

ONDERSTEUNEND BUREAU;

VAN KAVEL TOT BOUW

Architecten, planologen en adviseurs

Energieweg 14-F
3751 LT, Bunschoten

Dhr. M. Blokker (architect)
T. 06 - 460 27 820

Dhr. E. Bijsterbosch (planoloog)
T. 06 - 121 74 320

E. info@vankaveltotbouw.nl
I. www.vankaveltotbouw.nl



1 INLEIDING

AANLEIDING

Op het perceel Oostsingel 50-52 in Spakenburg wil eigenaar [REDACTED] een appartementengebouw realiseren. Er staat nu een 2-onder-1-kap woning. Deze wordt gesloopt en het nieuwe appartementengebouw komt op dezelfde plek. In het bestemmingsplan Zuidwenk uit 2012 is op deze locatie de bestemming "Wonen, twee aan één". In 2017 is in overleg met gemeente Bunschoten-Spakenburg aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, mits dit voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

Om deze afwijking te bewerkstelligen, dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld en de uitgebreide procedure conform Wabo wet moet worden doorlopen.

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

In deze notitie wordt onderbouwd waarom het plan voldoet aan een goede Ruimtelijke Ordening.

INHOUD EN LEESWIJZER

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

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

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

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

PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van zowel de fysieke als de planologische situatie ter plaatse van het plangebied en zijn omgeving. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van het bestemmingsplan "Zuidwenk 2012" en onderzoeken ter plaatse.

Bestaande bebouwing in de omgeving.



Bestaande bebouwing in de omgeving. Oostsingel 59, 57 te 80m tot 100m

Van Kovel tot 80m

2.1 LIGGING PLANGEBIED

Het perceel ligt aan de Oostsingel, aan de rand van bedrijventerrein Zuidwenk in Spakenburg. Aan de overzijde van de Oostsingel ligt de wijk De Zuidwenk. De planlocatie ligt in de kom van Bunschoten-Spakenburg. Naast het pand aan de zuidzijde is een rioolgemaalje gelegen. Aan de oostzijde van het terrein grenst het plangebied aan het bedrijventerrein Zuidwenk. De huidige en toekomstige situatie betreft een woonfunctie. Ten noorden en oosten van het perceel zijn enkele vishandels gevestigd.

2.2 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Zuidwenk 2012". Vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012. Onherroepelijk op 30 augustus 2012.

Deze onderbouwing gaat inhoudelijk in op het afwijken van het bestemmingsplan Zuidwenk.

Er moet worden afgeweken van de bestemming "Wonen, twee aan één" en het vergroten van het bouwblok voor dit appartementengebouw.



Ruimtelijke onderbouwing, Oostsingel 50-52 te Bunschoten

2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE EN BEELDKWALITEIT

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





Kavel	=	Kavel 1	Kavel 2	Totaal
Bruto bebouwd opp. woning	=	ca. 392 m ²	ca. 376 m ²	ca. 766 m ²
		ca. 62 m ²	ca. 66 m ²	ca. 128 m ²



Situering nieuwe situatie

Het appartementengebouw wordt in noord-zuidelijke richting gebouwd. Het gebouw komt in lijn met de bestaande bebouwing. Het volume is zo vormgegeven dat het zich voegt in het huidige straatbeeld. De ingang van de woningen geschiedt via de Oostsingel. Rondom het gebouw is voorzien in parkeergelegenheid. Elke woning beschikt over haar eigen buitenruimte.e.

2.3.1 Hoofdbouwmassa

Het huidige bestaande gebouw is een twee-onder-een-kap woning op een ruim perceel. Het bestaande gebouw heeft twee bouwlagen met een kap. Het nieuwbouwplan bestaat ook uit twee bouwlagen en een kap. Daardoor voegt het zich naar het huidige straatbeeld.

Het plan bestaat uit een appartementengebouw met acht woningen, acht bergingen en 15 parkeerplekken. Het gebouw krijgt een breedte van ca 20,6 meter, een diepte van ca 10,5 meter en bouwhoogte 12 meter. De goothoogte is 6 meter. De rooilijn ligt links op 3,50 meter van de perceelgrens, rechts 7,0 meter en aan de voorzijde op 3,25 meter van de perceelgrens. In de bijgevoegde tekeningen staat de exacte maatvoering.

In op de begane grond bevinden zich de twee grotere appartementen van circa 129 m² en 108 m², de inpandige bergingen voor alle woningen en 15 parkeerplaatsen. Op de 1e en 2e verdieping elk drie kleinere appartementen van elk circa 67 m².



verhoogde plint en keider is vervallen

Door een rode gemêleerde steen met donkere voeg te gebruiken in combinatie met antraciet kleurige kozijnen, ontstaat er een duidelijk contrast in samenwerking met de donkere pan. Daarbij steken de antraciet kleurige gordingen uit om het dak overstek te ondersteunen. Het dak overstek loopt in de nok uit, waardoor de woning wat moderner en scherpere belijning krijgt.

Door het overstek wit te accentueren wordt de mansarde kap beter benadrukt en versterkt door de schaduwwerking.

De entree is een open verkeersruimte geworden, waarin het houtwerk in terugkomt. Dit houtwerk is in de ander kopgevel ook weer terug te vinden. Hierin is dezelfde breedte gehouden als de berging aan de linkerzijgevel en de lift aan de rechterzijgevel.

Het hoofdgebouw is symmetrisch opgebouwd, zodat er een bepaalde rust en eenvoud ontstaat. De terugkomende openslaande deuren is een thema in de architectuur en lees je als een ritme in de gevel. Het trappenhuis is daar onderdeel, maar staat wel op de achtergrond. Door een afwijkend materiaal te gebruiken zoals houten gevelbekleding bij de liftschacht valt hij terug in de compositie van de voorgevel 'coulisse werking'.

In de achtergevel is de kwaliteit van de balkons vertaald in een galerij. Het stalen UNP-profiel gecombineerd met het hekwerk en de onderkant in hout uit te voeren zijn daarin kenmerkende details. De bovenste goot in de knik van de mansarde kap, wordt met dezelfde UNP-profiel gedetailleerd.

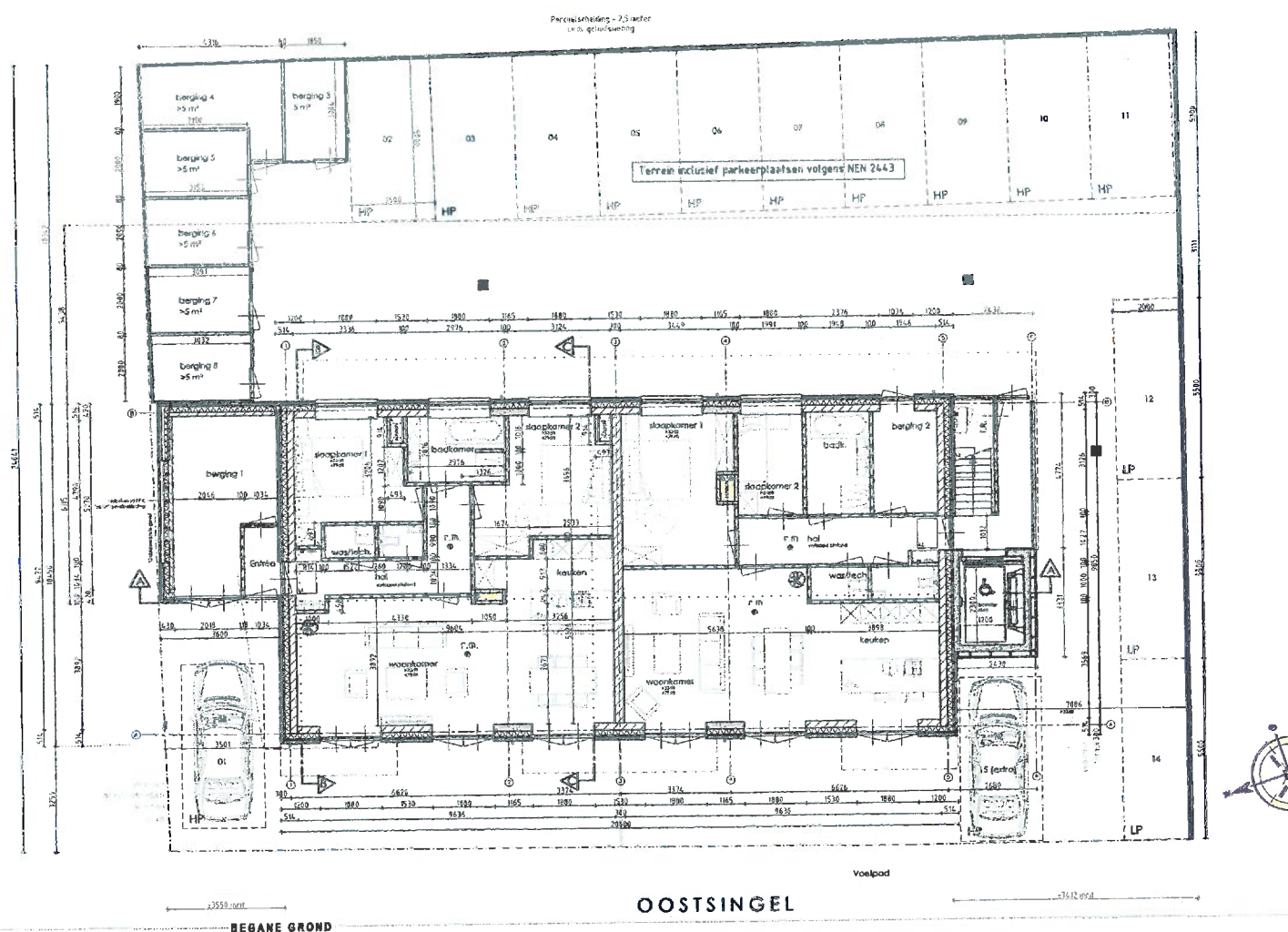


Ruimtelijke onderbouwing: Oostingel 30-32 te Bunnichoten

Van Kavel tot Bouw

Bouwhoogte = ca. 12,0 meter

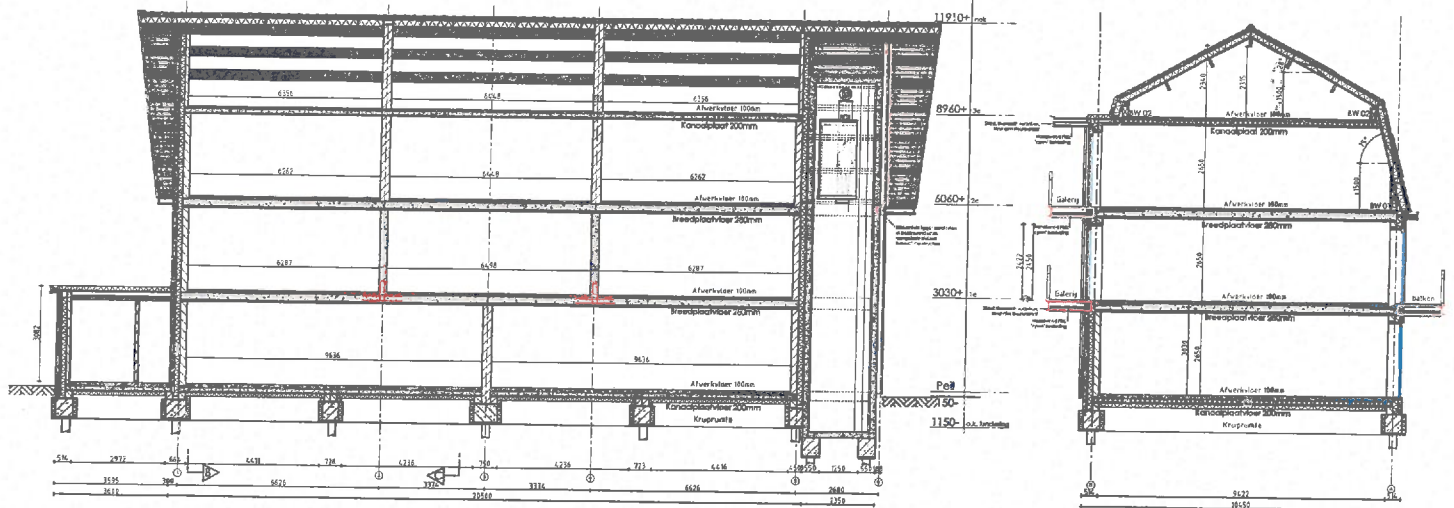
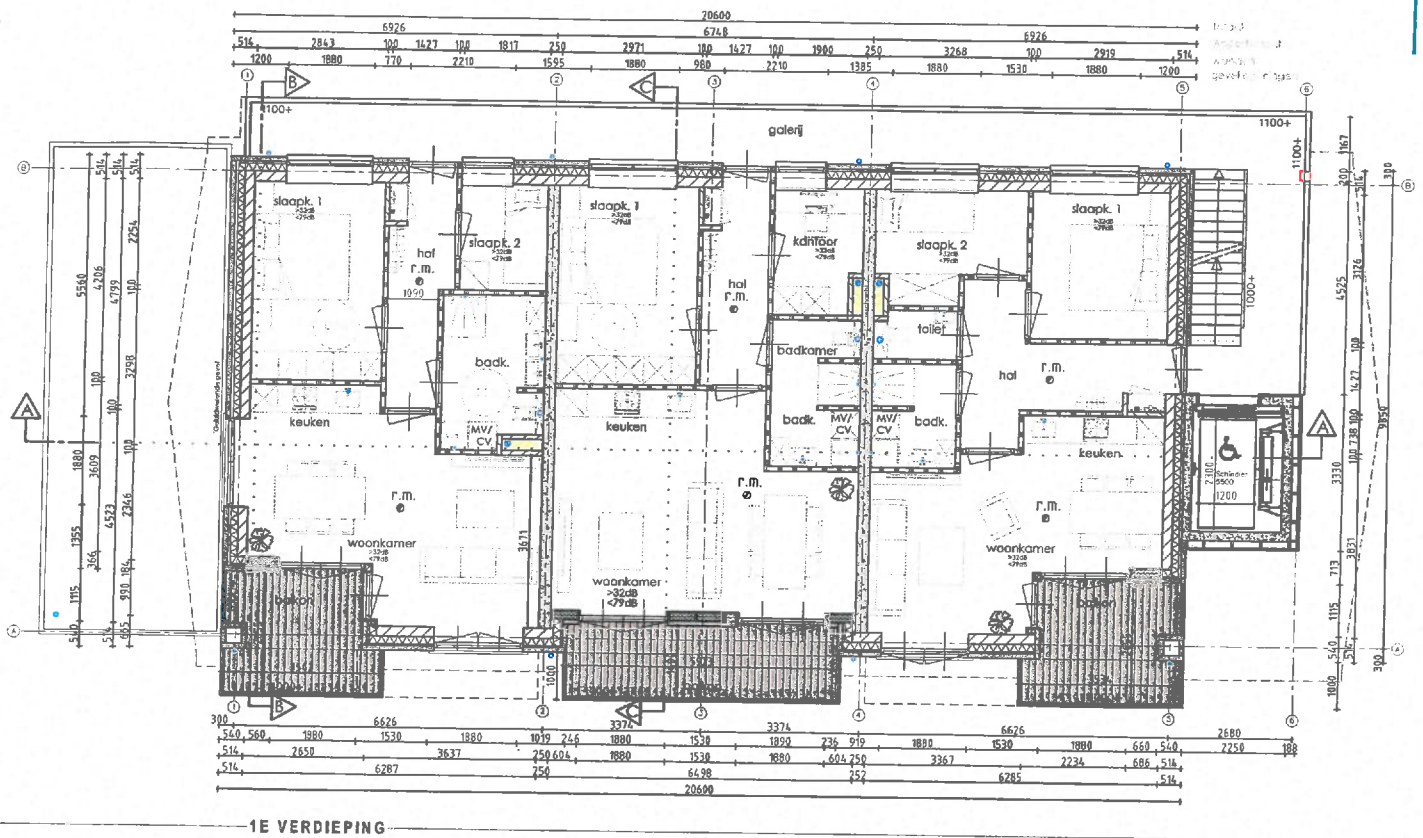
Verhoogde plint en kelder is vervallen

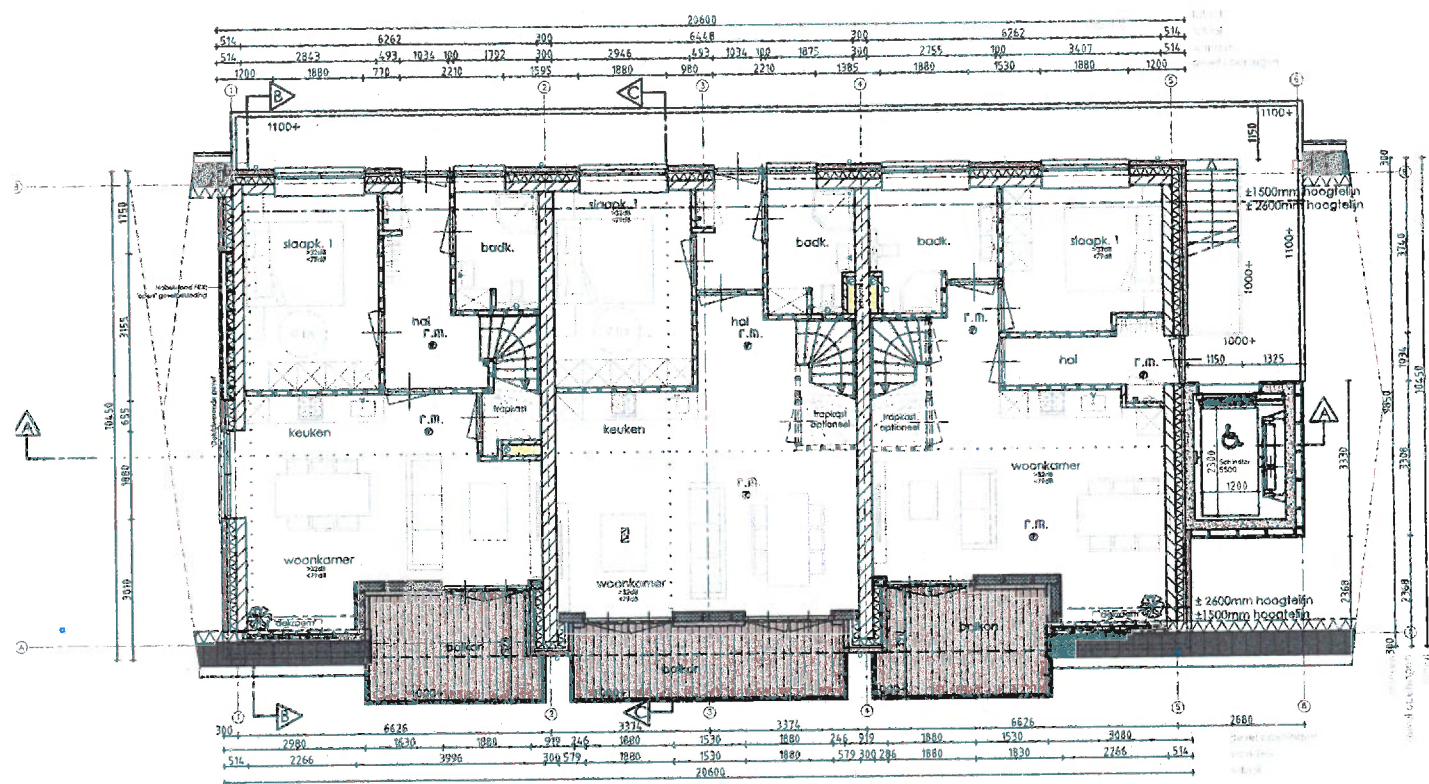


bron; M Blokter Architecten

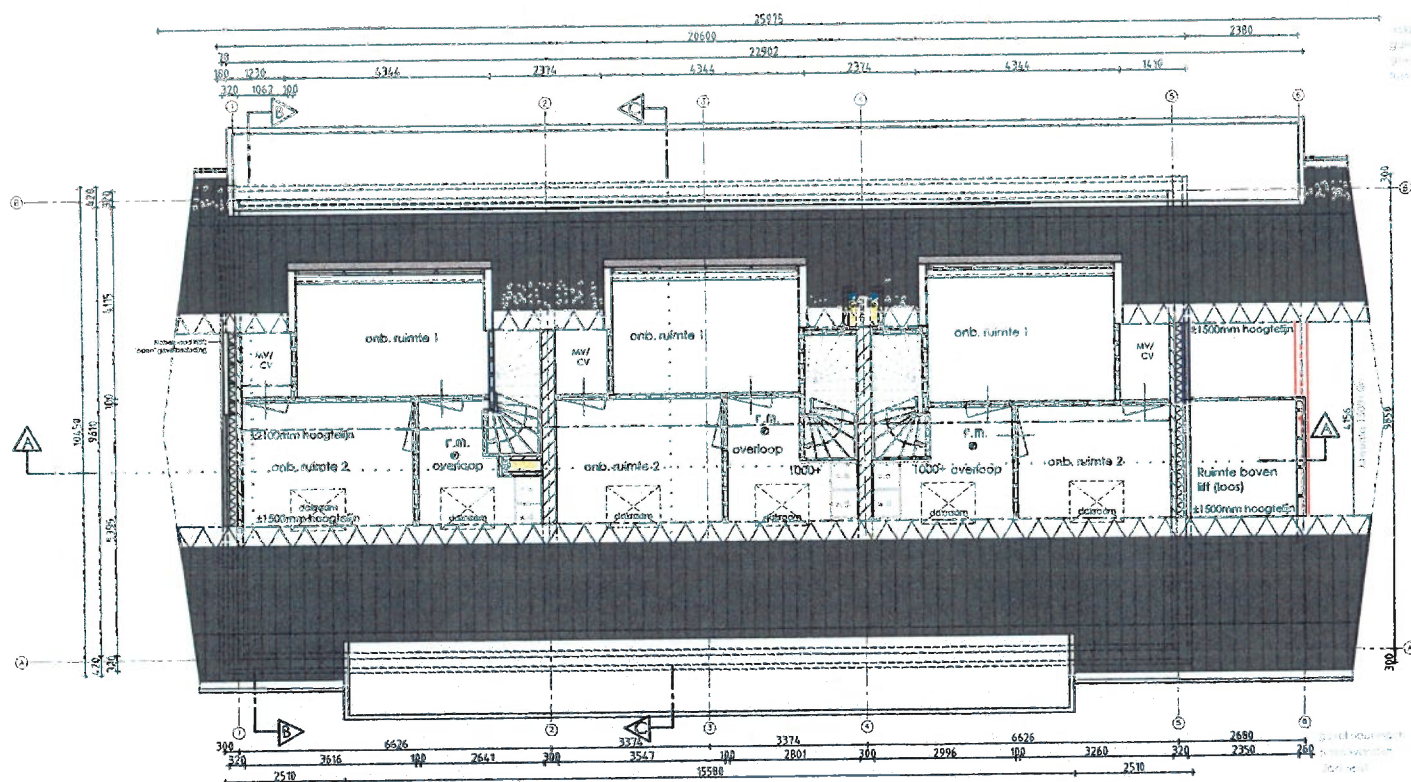
Kunstmatige onderbouw, Oostsingel 15-17 te Amsterdam

van Nijvel tot Bouw





2E VERDIEPING



3E VERDIEPING

2.3.2 Aan- en bijgebouwen

De bijgebouwen zijn ondergebracht onder het gebouw achter de parkeerplaatsen. Elk appartement krijgt zijn eigen (fietsen)berging van 5 m² volgens de norm.

Eén appartement (noordzijde van het gebouw) heeft een berging met carport naast de woning.

Dit is in samenspraak en naar wens met de huidige bewoner van nr. 50.

2.3.3 Detaillering, materialisatie en kleurstelling

Het gebouw bestaat in hoofdlijnen en 3 soorten materialen voor de gevel;

- 1) Metselwerk -> Rood gemêleerd metselwerk met donkere voeg voor de gevel en een donkere steen voor de plint;
- 2) Houtwerk -> Gevelbekleding kopgevels en onderkant balkon en galerij;
- 3) Antraciet kleurstelling -> Kozijnen, UNP-profiel, hekwerk, afrastering, brievenbus, beslag e.d.

3 MOTIVERING

Inleiding

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

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

Voor een groot deel wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Zuidwenk'.

3.1 VIGEREND RUIMTELIJKE BELEID

3.1.1 Rijksbeleid

Relevant rijksbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan Zuidwenk.

3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht

Herijkte Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. Dit is een herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) gemaakt. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

In de herijking is voor Bunschoten het volgende opgenomen ten aanzien van wonen: "Voor wat betreft woningbouw heeft Bunschoten nog voldoende plancapaciteit, met name op de locatie Rengerswetering".

De oorspronkelijke PRS schrijft het volgende over woningbouw in Bunschoten: "In de gemeente Bunschoten liggen de bebouwingskernen Bunschoten/Spakenburg en Eemdijk. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1750 woningen. Van dit programma wordt de ontwikkeling van 1690 woningen voorzien op diverse locaties in het stedelijk gebied van Bunschoten-Spakenburg, onder andere in de projecten Rengerswetering, Zuidwenk en Zuyderzee". De toevoeging van netto zes woningen past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Bunschoten.

Verder stelt de structuurvisie het volgende: "Provinciaal belang: Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling en Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte." De toe te voegen woningen zijn een inbreiding en passen binnen het optimaal gebruik maken van de binnenstedelijke ruimte.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

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

Toekomstvisie 2025

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

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

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

Woonvisie 2016-2021

De appartementen op de Oostsingel zijn gericht op senioren. De woonvisie omschrijft het volgende over deze groep:

“De groep senioren zal de komende jaren het sterkst groeien. Dit is echter een zeer gedifferentieerde groep. Voor de vitale senior (groot deel van de 55- tot 75-jarigen, maar deels ook 75-plussers) is het vooral van belang dat zij tijdig na gaan denken over het aanpassen van de eigen woning. We zien immers dat steeds minder ouderen op latere leeftijd nog verhuizen naar een aangepaste woning. Ze wonen vaak in een ruime koopwoning die qua ruimte en indeling voldoende mogelijkheden biedt om eventueel aanpassingen aan te brengen (zoals een slaapkamer en badkamer op de begane grond). Bij het speerpunt ‘faciliteren langer zelfstandig wonen’ gaan we hier nader op in. Toch zal een deel van deze vitale senioren ook willen verhuizen. Bij nieuwbouw voor senioren richten we ons op levensloopgeschikte huurwoningen, deels in het sociale segment (voor senioren met een passend inkomen), deels in de vrije sector. Met name in dat laatste segment zullen we bij de ontwikkeling het product goed moeten afstemmen op de woonwensen van de potentiële doelgroep, omdat de meeste senioren gewend zijn aan lage maandlasten (omdat hun huidige koopwoning vaak voor een groot deel is afbetaald). Initiatieven op dit vlak moeten daarom voorafgegaan worden van een degelijk onderzoek waarin de specifieke behoefte aan het woonconcept is getoetst inclusief aanvullende woonwensen (zoals prijscategorie, serviceniveau, locatie).

Verder is er enige ruimte voor nieuwbouw van grondgebonden, levensloopgeschikte koopwoningen (vooral tussen € 200.000 en € 300.000). In totaal zal 25% van onze nieuwbouw uit woningen voor de doelgroep senioren bestaan. Dit aandeel is wat lager dan in de vorige woonvisie. Dit komt omdat we in de basis alle nieuwbouwappartementen levensloopgeschikt en alle nieuwbouw grondgebonden woningen maximaal aanpasbaar willen realiseren. We streven daarmee naar nieuwbouw die zowel voor senioren als andere doelgroepen aantrekkelijk is. Het onderscheid naar seniorenwoningen in het woningbouwprogramma is vooral gemaakt met het oog op de gewenste locatie van deze woningen (beperkte afstand tot voorzieningen). We zullen slim met onze ruimte om moeten gaan en indien er ruimte vlakbij (centrum)voorzieningen vrijkomt, deze voorbestemmen als woonlocatie voor senioren. Echter, mocht blijken dat we er niet in slagen om al onze nieuwbouw levensloopgeschikt te realiseren, dan stellen we ter compensatie daarvoor het aandeel seniorenwoningen in de nieuwbouwprogrammering naar boven bij.”

Het uitvoeringsprogramma uit de woonvisie noemt hier het volgende:

Vitale senioren

- We bouwen ongeveer 115 nieuwe woningen voor senioren in verschillende marktsegmenten. Deze woningen moeten zoveel mogelijk in de nabijheid van centrumvoorzieningen gerealiseerd worden.
- In de basis zal onze nieuwbouwopgave voor appartementen 100% levensloopgeschikt en onze grondgebonden woningen maximaal aanpasbaar gebouwd worden, waarbij ze wel aantrekkelijk worden gemaakt voor meerdere doelgroepen (geen specifieke seniorenlabel). Mocht deze ambitie niet gerealiseerd worden, dan vergroten we het aandeel seniorenspecifieke woningen in ons nieuwbouwprogramma.
- Nieuwe initiatieven voor seniorenwoningen in vrije sector huur dienen onderbouwd te worden met een onderzoek naar de kwantitatieve behoefte en aanvullende woonwensen met betrekking tot het ontwerp en invulling van het complex of de woningen.

De nieuwe appartementen aan de Oostsingel geven invulling aan dit beleid en uitvoeringsprogramma.

3.1.4 Conclusie beleid

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het voorgenomen initiatief niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van zes extra woningen en het wijzigen van een 2-onder-1-kap woning naar een appartementengebouw past echter wel binnen het rijks-, provinciaal-, waterschap en overig gemeentelijk beleid. Het voorliggend plan voldoet aan de beleidskaders van het Rijk, provincie Utrecht en de gemeente Bunschoten-Spakenburg.

3.2 OMGEVINGSASPECTEN

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

3.2.1 Milieuzonering

Er is voor dit plan een milieutechnisch onderzoek benodigd. Er staat een gemaal ten zuiden van het perceel en er zijn diverse naastgelegen bedrijven. Beoordeeld moet worden of de bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsactiviteiten, anderzijds moet beoordeeld worden of de nieuwe bewoners kunnen wonen in een gezond leefmilieu.

Er is door het bureau Groenewold reeds een memo richtafstanden Bedrijven en Milieuzonering Oostsingel 50-52 Bunschoten-Spakenburg opgesteld. Deze is bijgevoegd.

Conclusie uit dit rapport is als volgt:

Conclusie is op basis van deze verkenning dat de aspecten geur en geluid vanwege het rioolgemaal geen probleem lijken voor de realisatie. Aan te houden afstand is bij voorkeur 13 meter (vergelijkbaar met dichtstbijzijnde woning).

In de architectuur en opzet van het gebouw is hier rekening mee gehouden, door de trap en liftopgang aan deze zijde te plaatsen. Verblijfsgebieden blijven hierdoor buiten de richtafstanden. Uitgebreider onderzoek te denken aan metingen op locatie, zijn daardoor niet relevant. Omwonenden hebben in verleden hiervoor niet geklaagd, terwijl die dichter bij het rioolgemaal zijn gevestigd.

Voor wat betreft de bedrijven op het bedrijventerrein zijn alleen de dichtst bijgelegen bedrijven van belang (Zuidwenk 13a en 13). In zowel de huidige als de nieuwe situatie lijken de maximale niveaus bepalend. De effecten van de vergroting en verhoging zoals voorgesteld geeft een iets hogere geluidbelasting aan de oostgevel (zuidkant) en een iets lagere belasting aan de oostgevel (noordkant) door het wegvallen van de reflectiebijdrage. Omdat de bestaande situatie al beperkend is (ook de woning Oostsingel 54) geeft dit geen onevenredige nadelen voor de bestaande bedrijven. Bij het voldoen aan het Activiteitenbesluit is aan te nemen dat voor het geluidaspect dan ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

Ook hierin is rekening gehouden met het geluid in de architectuur en de opzet van het gebouw. De galerij en het parkeren is aan de achterzijde gesitueerd. Daarnaast komt het gebouw ca. 3,5 meter van de rooilijn te staan, waardoor de afstand wordt vergroot tussen de achtergevel en de belendende bebouwing van het bedrijventerrein de 'Zuidwenk'.

3.2.2 Mobiliteit en parkeren

De aanleg van de extra woningen creëert extra verkeersbewegingen. De doorlopende straat Oostsingel kan de verwachte extra verkeersbewegingen aan.

In januari 2014 heeft de gemeente de beleidsregel parkeernormen vastgesteld. Bij de beoordeling van de benodigde parkeercapaciteit bij zowel inbreidings- als stedenbouwkundige plannen en bij gebruikswijzigingen van gebouwen en/of percelen worden de parkeerkencijfers gehanteerd op basis van door de CROW (2012) opgestelde parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden deze normen gehanteerd om eventuele parkeerproblemen niet te vergroten.

Op de begane grond van het gebouw bevinden zich 15 parkeerplaatsen die de toenemende parkeerdruk kan opvangen. Hierbij is rekening gehouden met de parkeernorm van de gemeente. Twee grotere appartementen x 2,3 = 4,6 pp en zes kleinere appartementen x 2,1 = 12,6 pp = in totaal 17 parkeerplaatsen. Er worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Voor de huidige bebouwing zijn reeds twee plekken in de openbare ruimte beschikbaar. Deze worden in overleg met gemeente Bunschoten in het nieuwbouwplan overgenomen. Hiermee komt het totaal van parkeerplekken op 17.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Nederland moet vanaf 2011 voldoen aan de Europese normen voor fijnstof (PM10) en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide (NO2). In 2008 is daarom het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. De NSL-partijen werken gebiedsgericht samen aan een scala van landelijke en lokale beheersmaatregelen, zowel fysieke maatregelen als bestuurlijke afspraken.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO2 als PM10 niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m3 (3% van 40 µg/m3) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Afweging

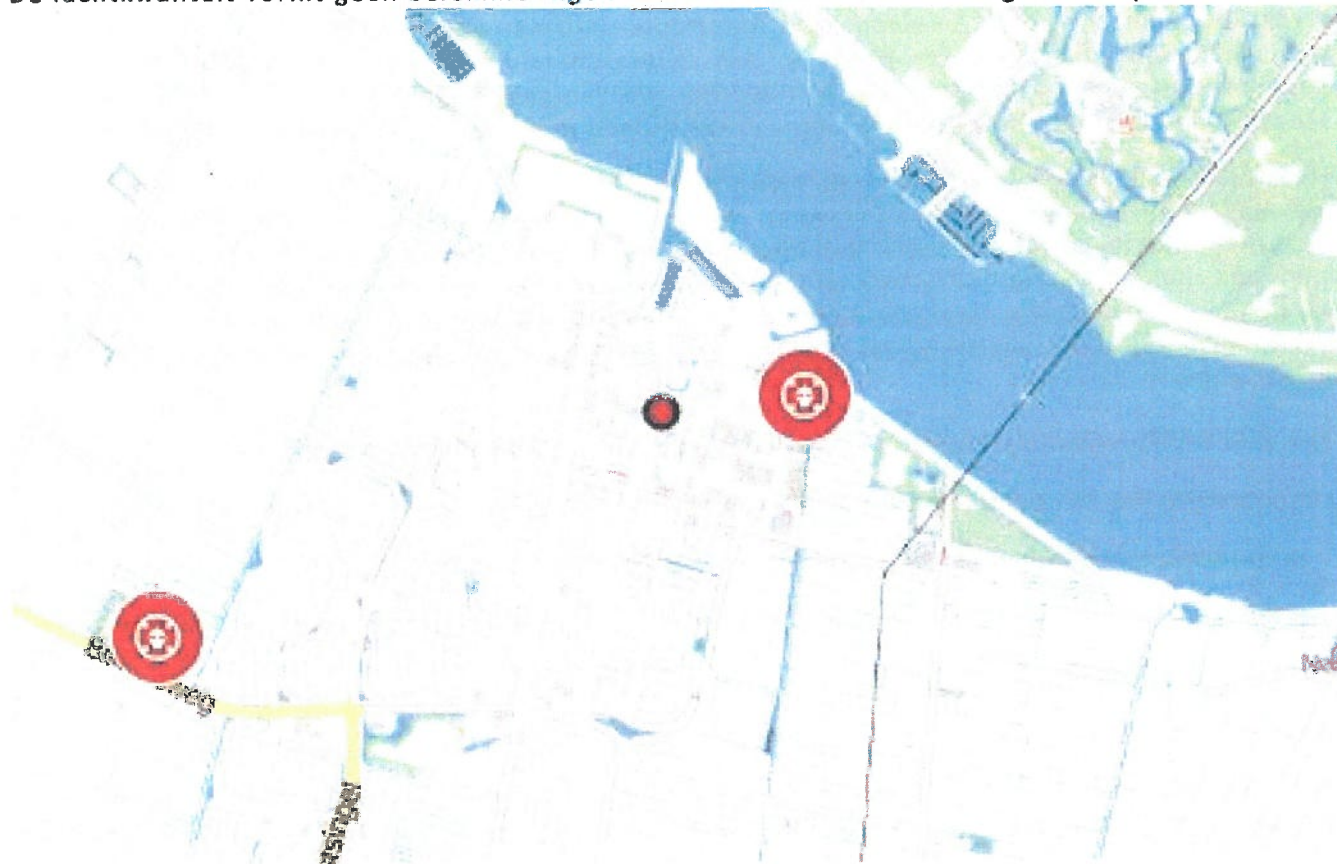
In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwalificatie opgenomen wanneer zo'n project als NIBM kan worden beschouwd. De cijfermatige kwalificatie bedraagt 1.500 nieuwe woningen bij een ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

In dit plan worden in totaal netto zes nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt een NIBM-project.

Conclusie

Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm levert de realisatie van het voorliggende bouwplan geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het plan is realiseerbaar zonder maatregelen aangaande luchtkwaliteit te treffen.

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



3.2.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied worden gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Door Groenewold advies (Memo Richtafstanden Oostsingel 50-52 Bunschoten versie: 4 april 2019) is onderzocht of de woningen negatieve effecten uitoefenen of ondervinden op bedrijven in de omgeving. Bevindingen uit dit rapport:

Op bedrijventerrein Zuidwenk is in de nabije omgeving van het plangebied ruimte voor bedrijven tot milieucategorie 3.1. Dit impliceert een grootste afstand van 50m en als wordt uitgegaan van een gemengd gebied 30m. Verder weg liggen bedrijven tot milieucategorie 3.2. De gemeente heeft aangegeven de categorieën van bedrijven op het terrein op termijn te willen verlagen.

Op het bedrijventerrein liggen diverse bedrijfswoningen. Rondom het bedrijventerrein zijn woningen van derden gelegen. Voor de bedrijfswoningen van derden op het bedrijventerrein geldt een 5 dB ruimere norm dan voor de woningen buiten het bedrijventerrein.

Voor de meeste bedrijven op het terrein geldt, dat andere woningen dan die in het plangebied reeds beperkend zijn voor de bedrijfsvoering.

Ter indicatie van het effect op de geluidbelasting is voor drie omliggende bedrijven een aantal transportbewegingen ingevoerd van een marktwagen in alle etmaalperioden. Uit de rekenresultaten blijkt dan dat de Oostsingel 54 bepalend is, voor de in-/uitrit van Zuidwenk 13a op de Oostsingel.

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege transportbewegingen en laden en lossen voor de bestaande en nieuwe situatie zijn vergelijkbaar en liggen met een etmaalwaarde van 40 dB(A) of lager, ruim onder de normen uit het Activiteitenbesluit.

Voor de piekniveaus kan dit anders liggen. Daarom is ook gekeken naar de maximale niveaus welke kunnen optreden in zowel dag-, avond-, als nachtperiode. Het blijkt dat de nachtperiode maatgevend is, zoals blijkt uit onderstaande vrije veld berekening.

Nu in de nachtperiode (bestaande en nieuwe situatie) niet zonder meer kan worden voldaan aan het maximale geluidniveau van $L_{Amax}=60$ dB(A), is gekeken of er maatregelen mogelijk zijn om de piekbelasting te reduceren.

Op de begane grond is een aanvullend scherm noodzakelijk vanaf de noordoostgrens van het perceel tot de achtergevel van de nieuwbouw (zie figuur hiernaast). Benodigde hoogte is 2.5m. Aan de zijde van de bedrijven is een galerij gepland.

Door deze massief uit te voeren (min. 10 kg/m²) kan de balustrade als scherm fungeren.

Ter beoordeling van de geluidbelasting is een rekenmodel gemaakt, met de balustrade van de galerij als afscherming. Omdat in het rekenmodel een scherm altijd doorloopt van de bovenzijde tot de grond is dit per verdieping apart berekend. Zoals hierboven al opgemerkt zal het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geen belemmering vormen en gaat het feitelijk alleen om de maximale niveaus in de nachtperiode (bijv. Vertrekkende marktwagen voor 7.00 uur). In de bijlage (Memo Richtafstanden) zijn ter illustratie een aantal figuren opgenomen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de galerij op de 1e verdieping een hoogte moet hebben van 1.10m +vloer en die op de 2e verdieping 1.10m+vloer. Het verdient aanbeveling het plafond boven de galerij op de 1e verdieping absorberend uit te voeren ter voorkoming van reflecties. Met deze maatregelen zijn de maximale niveaus op de appartementen te beperken tot $L_{Amax}=60$ dB(A) of lager. De kopgevels van het pand worden 'doof' uitgevoerd. Daarmee is de geluidbelasting op de nieuwe appartementen feitelijk lager dan op de bestaande woningen. Uitbreiding van de bestaande geluidruimte wordt al beperkt door andere aanwezige woningen.

Van de andere bedrijven is geen bijdrage boven de normen uit het Activiteitenbesluit te verwachten. Daarmee is er voor de bedrijven geen onevenredig nadeel en is voor de nieuwe woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd voor het geluidaspect. De Oostsingel en de Zuidwenk zijn 30km wegen en hebben daarmee geen wettelijke zone.

3.2.5 Geurhinder

Op het bedrijventerrein Zuidwenk is een groot aantal visverwerkende bedrijven gevestigd. Van de gemeente is een overzicht verkregen van de bestaande geurcirkels. Daaruit blijkt dat voor een aantal bedrijven de planlocatie op de grens ligt van deze geurcirkels. Alleen voor de Zuidwenk 13 ligt de geurcontour half over de kavel. Ten opzichte van de bestaande situatie wijzigt er voor de geursituatie eigenlijk niets. Het betreft in zowel de bestaande als de nieuwe situatie wonen. Er zijn geen geurklachten bekend. De overheersende windrichting is zuidwest. De verwachting is dan ook dat de geurhinder ter plaatse van de planlocatie beperkt zal zijn. Uitbreiding van de geurcontour wordt beperkt door de andere al aanwezige woningen. De uitbreiding van 2 woningen naar 9 appartementen is geen grote stedenbouwkundige wijziging. Het gebouw is daarbij iets opgeschoven richting de Oostsingel, waardoor de geurbelasting iets lager is dan in de bestaande situatie. Daarmee worden de rechten van de bedrijven niet onevenredig belemmerd. Ter plaatse van de woningen is een acceptabel geurniveau te verwachten. (zie ook rapport Memo richtafstanden in de bijlage).

Conclusie Geur en Geluid:

Uit deze verkenning blijkt dat de aspecten geur en geluid vanwege het rioolgemaal geen probleem lijken voor de realisatie van het plan. Door de situering van het trappenhuis en het liftgebouw aan de zuidzijde en de overigens dove zuidgevel is geluidhinder uit te sluiten. Vanwege de nabijheid van andere woningen is toename van de geuremissie niet mogelijk. Voor wat betreft de bedrijven op het bedrijventerrein zijn vooral de dichtst bijgelegen bedrijven van belang (Zuidwenk 13a en 13). Voor wat betreft geur geldt dat in zowel de bestaande als de nieuwe situatie de geurcontour halverwege over het plangebied ligt en ook tegen de bestaande woningen aan de zuidzijde van het bedrijf. Daarmee ligt de geurcontour vast en is planrealisatie niet onevenredig belemmerend voor de bedrijven.

De oostgevel komt daarbij verder weg te liggen dan in de huidige situatie. Gezien de ligging van de contour en de overheersende west/zuidwesten wind is de verwachting dat ter plaatse van de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur.

De langtijdgemiddelde niveaus voldoen ruimschoots aan de normen uit het Activiteitenbesluit. In zowel de bestaande als de nieuwe situatie zijn de maximale geluidniveaus in de nachtperiode bepalend. Maximale niveaus liggen rond de $L_{Amax}=64$ dB(A) of lager. Daarom is gekeken naar mogelijke maatregelen. Er is aan de oostelijke perceelgrens, langs de parkeervakken gerekend met een scherm van 2.5m hoog. Het pand krijgt dove kopgevels en gesloten balustrades met een iets grotere hoogte, dan gebruikelijk. Op zowel de 1e als de 2e verdieping is een hoogte van 1.10m nodig.

Daarmee kan op de alle appartementen worden voldaan aan de norm van $L_{Amax}=60$ dB(A) in de nachtperiode. De geluidbelasting is daarmee feitelijk lager dan op de bestaande woningen. Op een dove kopgevel behoeft geen toetsing plaats te vinden aan de geluidnormen.

Omdat de bestaande situatie al beperkend is (bijv. de woning Oostsingel 54) geeft realisatie verder geen onevenredige nadelen voor de bestaande bedrijven. Hiermee is aannemelijk ook gemaakt dat voor het geluidaspect een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

De aspecten geur en bedrijfsgeluid vormen hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

3.2.6 Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.



Risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Archeologische Verwachtingen Overstap

- Groepsrisico (GR):

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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

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

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

3.2.7 Bodem

Het voorgenomen gebruik is gelijk aan het huidige gebruik (sloop nieuwbouw). Ten aanzien van dit gebruik is niet de verwachting dat er schadelijke stoffen in de ondergrond aanwezig zijn. Echter, voor het afgraven ten behoeve van de garage, dient grond te worden afgevoerd. Hier is een schoon grond verklaring voor noodzakelijk. Om die reden is een bodem en grond-onderzoek noodzakelijk.

3.2.8 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 worden acht woningen opgericht. De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. In overleg met het waterschap wordt bezien of dit afkoppelen op deze locatie mogelijk is.

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

In de nabije omgeving zijn geen waterkeringen of waterzuivering installaties aanwezig, wel ligt er een rioolgemaal naast het perceel. beide functies interfereren niet met elkaar. Het gescheiden hoofdrioolstelsel ligt in de straat verwerkt.

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

3.2.9 Ecologie, Flora en Fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is geregeld dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

Aan de Oostsingel 50 en 52 te Bunschoten is men voornemens om de twee-onder-één-kapwoning met bijbehorende garages en groen op het perceel te slopen om zodoende ruimte maken voor nieuwbouw van een appartementencomplex voor 8 appartementen. Voor deze werkzaamheden plaatsvinden, moeten de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties met betrekking tot de natuur wet- en regelgeving in beeld zijn gebracht. Onderstaande geven de conclusies en aanbevelingen van het rapport weer:

Gezien de grotendeels bebouwde en verharde situatie met gecultiveerde tuinen, is de algemene natuurwaarde laag, en worden vooral soorten van de bebouwde omgeving verwacht.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in of direct nabij het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de afstand en de lokale aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten.

Wet Natuurbescherming – onderdeel gebiedsbescherming

- Gierzwaluw, nestplaatsen (Vogelrichtlijn). Onderzoek vindt plaats door in de periode; 1 juni – 15 juli drie maal onderzoek te doen conform de Onderzoeksprotocollen (Netwerk Groene Bureaus, 2017).

Twee algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming zijn altijd van toepassing:

- De start van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - o werkzaamheden, zoals graafwerkzaamheden en het verwijderen van begroeiing, starten buiten het voortplantingsseizoen (april – augustus);
 - o het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

Aanbevelingen

De Rugstreeppad is in staat om snel nieuwe gebieden te koloniseren. Een geschikte habitat kan al bestaan uit een plas water in een bandenspoor of een stuk afgegraven grond. Om dit te voorkomen moeten natte plekken gedempt worden en braakligging van grond beperkt worden in de periode april tot oktober.

Er zijn vanuit ecologisch oogpunt vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting:

- Er wordt aanbevolen om de nieuwbouw van de woningen geschikt te maken voor vleermuizen door het aanbrengen van 2 cm brede open stootvoegen op minimaal 2,5 meter hoogte in bij voorkeur de zuidelijke spouwmuur (niet boven ramen en deuren) of een houten wand met een kierende plank;
- Ook kan worden gedacht aan het geschikt maken van het pand voor huismussen door het 1-2 dakpannen hoger plaatsen van vogelschroot;
- Door de nokpannen 3 cm. te laten oversteken en de boeiboorden er onder op te ruwen, wordt het dak ook geschikt voor de gierzwaluw.

Conclusie Flora & Fauna

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat nader onderzoek naar enkele bijzondere soorten noodzakelijk is. Dit nadere onderzoek zal worden uitgevoerd en de eventuele maatregelen die daaruit volgen worden toegepast. Wel wordt er voor gekozen om de procedure in gang te zetten. Het nadere onderzoek evenals de mogelijke maatregelen worden in de vergunningsvoorwaarden opgenomen.

3.2.10 Archeologie & cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente ervoor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend te zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtingskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

De op de gemeente Bunschoten toegespitste Archeologische Beleidsadvieskaart heeft de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) en Archeologische Monumentenkaart (AMK) vervangen. In tegenstelling tot de IKAW en AMK geeft de Archeologische Beleidsadvieskaart tot op perceel niveau aan of er een archeologische bekende waarde of verwachting is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels plaanpassing of het behoud van informatie opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om te voorkomen dat er verstoring van archeologische resten in de bodem voorkomt moet de gemeente erop toezien dat er op kosten van de verstoorder een gedegen wetenschappelijk onderzoek komt en dat de archeologische vondsten worden veiliggesteld.

Aan elk gebied met archeologische waarde of verwachting is beleid gekoppeld, welk voorschrijft wanneer (vanaf welke oppervlakte en diepte) een vergunningsaanvraag op archeologie getoetst moet worden. Zodat bepaald kan worden of voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

De Archeologische Beleidsadvieskaart (2015) is geraadpleegd. Op deze kaart ligt het plangebied in een zone met middelhoge archeologische verwachtingen (Eemdal en Kuststrook). Hiervoor geldt dat bij projecten groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld een voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het bruto bebouwd oppervlak voor het gebouw is totaal ca 294 m² en er wordt geen kelder of bak gerealiseerd. Op basis van de Archeologische Beleidsadvieskaart en het voorliggend plan is voor dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

LADDER DUURZAME VERSTEDELIJKE

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, is eerst de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het betreft in dit geval één compact gebouw met 8 wooneenheden. De ladder is dus niet van toepassing.

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

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Alle omgevingspartijen krijgen de mogelijkheid om zienswijzen of bezwaren te uiten via de Wabo procedure. De omliggende panden worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. Ook wordt de omgeving betrokken en nader geïnformeerd zodra de bouw start. Er is een brief (zie bijlage 4) naar de omwonenden gestuurd. Hierop is vooralsnog één reactie geweest van de bewoners Zuidwenk 13 met de vraag of de nieuwe bebouwing consequenties heeft voor de zonnepanelen op het achtergelegen bedrijfspand. Aangezien het nieuwe pand ten noorden ligt van zijn bebouwing zal dit weinig tot geen invloed hebben op de zonnepanelen. Dit wordt tevens ondersteund door een zonnestudie.

7 AFWEGING

Op grond van het vigerend bestemmingsplan Zuidwenk is het voorgenomen initiatief niet mogelijk en derhalve in strijd met gemeentelijk beleid.

Het onderhavige plan aan de Oostsingel 50-52 te Bunschoten is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse van de Oostsingel 50-52 te Bunschoten in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten verantwoord is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	BUNSCHOTEN
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	426
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 november 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Rechtspraak: de onderbouwling, Gattlingel 50-53 tot Bunschoten Van Ravel tot Bopw			

M.B.L.A.

14-17-2018

M Blokker Architecten
Energieweg 14 F
3751 LT Bunschoten - Spakenburg

Geachte omwonende,

Graag willen wij u, als omwonende rondom de 2-onder-1-kap woning aan de Oostsingel 50-52, met deze brief op de hoogte brengen van de nieuwe ontwikkelingen. Het huidige pand is op dit moment niet meer courant voor de wensen van dit moment en mede daarom is de wens ontstaan om het huidige pand te slopen, zodat er ruimte komt voor de nieuwbouw van een mooi pand met een woonbestemming voor appartementen. De eigenaar van nr. 50 komt na realisatie ook weer op deze plek te wonen.

"Elk goed ontwerp heeft een goed verhaal"

M Blokker Architecten is gevraagd om een mooi, goed functionerend appartementengebouw te ontwerpen wat past in de omgeving. Daarom is er voor een ontwerp gekozen dat meer neigt naar een grote woning dan naar een appartementen complex. Daarnaast verandert de verkeersactiviteit rond het pand minimaal, omdat er maar 8 appartementen komen. Evengoed is er voor parkeerplaatsen achter het gebouw gekozen om de verkeersdruk te minimaliseren. De appartementen zijn bedoeld voor met name senioren en/of jong gepensioneerden die een levensloopbestendige koopwoning zoeken.

"In samenwerking met de gemeente"

We zijn in een vroeg stadium de samenwerking met de gemeente aangegaan om op alle fronten een goed pand neer te zetten. Hierbij is het plan getoetst op aspecten als; ruimtelijke ordening, parkeren, groen, privacy, bergingen, uitzicht, verharding etc. Daarnaast zijn we ook tot een akkoord met de welstandscommissie gekomen, hier is o.a. gekeken naar de kwaliteit van het gebouw en de inpasbaarheid in z'n omgeving, waar de privacy wordt gewaarborgd voor de omwonenden en de nieuwe bewoners. Daarvoor is er gekozen om de balkons en loggia's aan de voorzijde ter realiseren.

Als er nog verdere vragen en/of onduidelijkheden zijn, kunt u contact op nemen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

2.

[Redacted signature]

M Blokker Architecten
Energieweg 14-F, 3751 LT Bunschoten
033 - 870 37 38

BIJLAGE 3

