



Sectie H
Perceel 2276

30 - 06 - 2017

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VOOR HET OPRICHTEN VAN 3 WONINGEN

O V E R S T A G 2 - 1

T E B U N S C H O T E N

D E F I N I T I E F

OPDRACHTGEVER;

[REDACTED]

[REDACTED]

T. [REDACTED]

E. [REDACTED]

T. [REDACTED]

E. [REDACTED]

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

vanKaveltoBouw.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van een omgevingsvergunning inzake het oprichten van drie nieuwe woningen (1 vrijstaande woning en een 2-onder-1-kap woning), het verkavelen van het bestaand perceel aan de Overstag 2-4 te Bunschoten.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

Aanleiding
Inhoud en leeswijzer

3
3

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging plangebied
2.2 Huidige planologische situatie
2.3 Toekomstige situatie en beeldkwaliteit
2.3.1 Hoofdbouwmassa
2.3.2 Aan- en bijgebouwen
2.3.3 Detaïllering, materialisatie en kleurstelling
2.3.4 Beeldkwaliteitsplan

5
6
7
9
9
9
8

3 MOTIVERING

3.1 Vigerend ruimtelijk beleid
3.1.1 Rijksbeleid
3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht
3.1.3 Gemeentelijk beleid
3.1.4 Conclusie beleid
3.2 Omgevingsaspecten
3.2.1 Milieuzonering
3.2.2 Mobiliteit
3.2.3 Luchtkwaliteit
3.2.4 Geluid
3.2.5 Externe veiligheid
3.2.6 Bodem
3.2.7 Water
3.2.8 Ecologie en Flora en Fauna
3.2.9 Archeologie & cultuurhistorie

12
13
13
13
13
14
14
14
14
14
15
16
17
18
18
19

4 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

20

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

21

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

21

7 AFWEGING

21

8 BIJLAGE(N)

Kadaster
Bodemonderzoek
Sonderingsrapport

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



Ruimtelijke onderbouwing, Overstag 2-4 te Bunschoten

Van Kavel tot Bouw

1 INLEIDING

AANLEIDING

Op het perceel Overstag 2-4 in Bunschoten willen [REDACTED] 3 woningen realiseren. Een vrijstaande woning en een 2-onder-1-kap. Het perceel is momenteel onbebouwd. In het bestemmingsplan Koenraadswetering uit 2010 zijn op deze locatie twee vrijstaande woningen bestemd. In 2016 is in overleg met gemeente Bunschoten-Spakenburg aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het wijzigen van het bouwblok en het toevoegen van een woning op deze locatie. Inhoudende dat zij wil afwijken bestemmingsplan Koenraadswetering.

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

Het perceel heeft nu tweemaal de bestemming "Wonen Vrijstaand" in het bestemmingsplan Koenraadswetering. Eén van de te ontwikkelen woningen wordt een 2-onder-1-kap woning. Ook dient het bouwblok van de 2-onder-1-kap te worden vergroot, om zo de geplande woningen te kunnen inpassen. Tevens moet het noordelijke bouwblok iets naar het noorden worden opgeschoven om de vrijstaande woning op de juiste plek te kunnen bouwen. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan Koenraadswetering.

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

Het toevoegen van een woning op deze locatie valt binnen de rode contour van de gemeente en is in lijn met de bebouwing in de omgeving, waar een mix van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen is.

Op 14 maart 2017 is de principe aanvraag ingediend voor de 2-onder-1-kap woning, welke in principe is goedgekeurd door welstand op 1 mei 2017. Het temporiseringsbeleid van de gemeente ten aanzien van het toestaan van extra woningbouw is losgelaten. Daarmee is de gemeente bereid af te wijken van het bestemmingsplan Koenraadswetering.

Op 20 juni 2017 is de principeaanvraag akkoord bevonden.

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.

Bestaande bebouwing in de omgeving.



Ruimtelijke onderbouwing, Overslag 2-4 te Bunschoten

2 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 "Koenraadswetering" en onderzoeken ter plaatse.

2.1 LIGGING PLANGEBIED

Overstag ligt aan het rand van de Koenraadswetering. De weg ligt parallel aan de Oostelijke randweg. Ten noorden van Overstag ligt bedrijventerrein Zuidwenk, waar vooral lokaal gebonden bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.



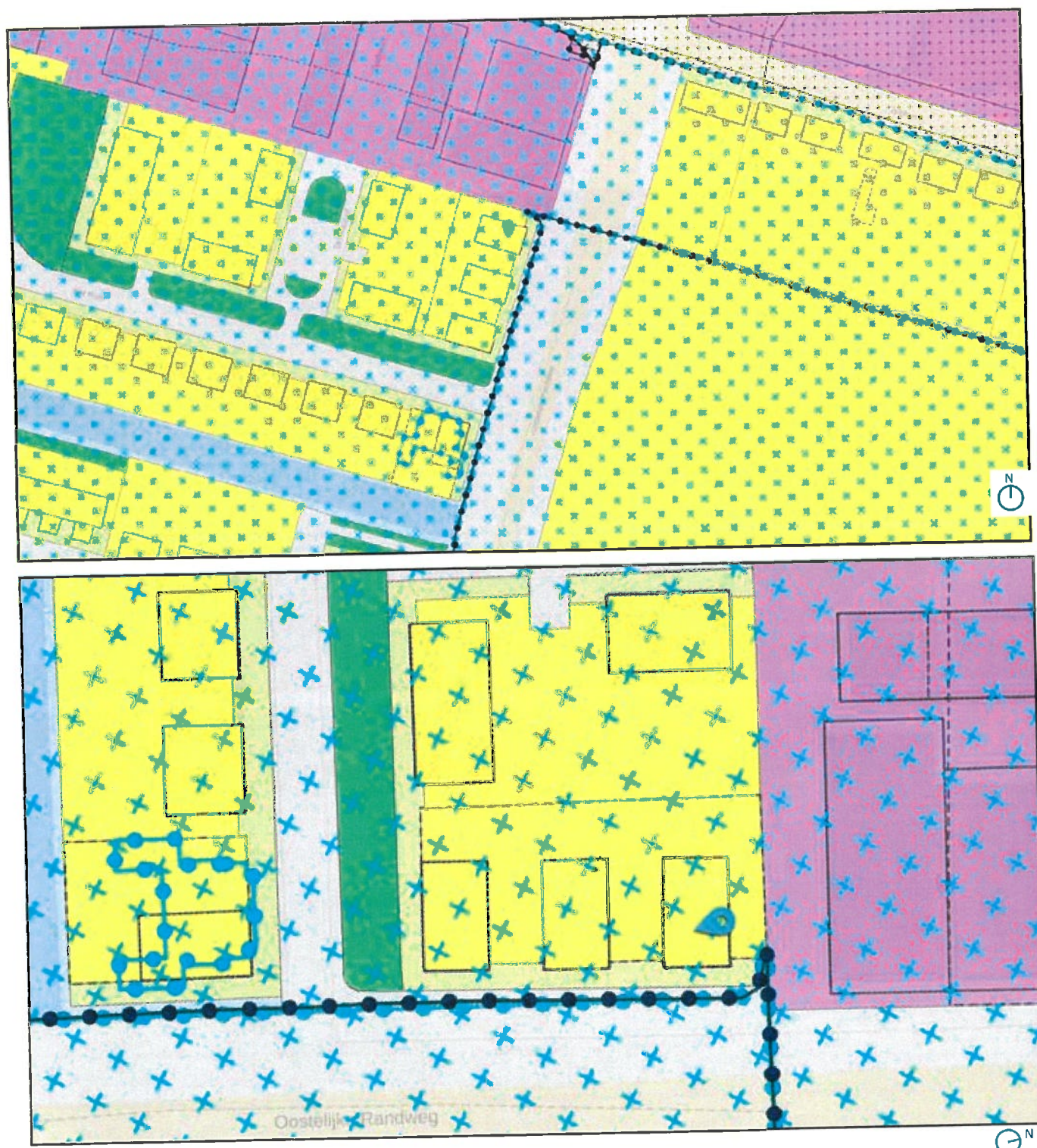
Ruimtelijke onderbouwing: Overstag 2-4 te Bunschoten

2.2 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Koenraadswetering".

De ruimtelijke onderbouwing betreft het afwijken van het bestemmingsplan Koenraadswetering. De onderbouwing gaat inhoudelijk in op het afwijken van het bestemmingsplan Koenraadswetering. Er moet worden afgeweken van de bestemming "Wonen Vrijstaand" naar "Wonen - Twee aaneengesloten", het vergroten van het bouwblok voor deze twee aaneengesloten woningen en het verschuiven van het noordelijke bouwblok naar het noorden, conform tekening.

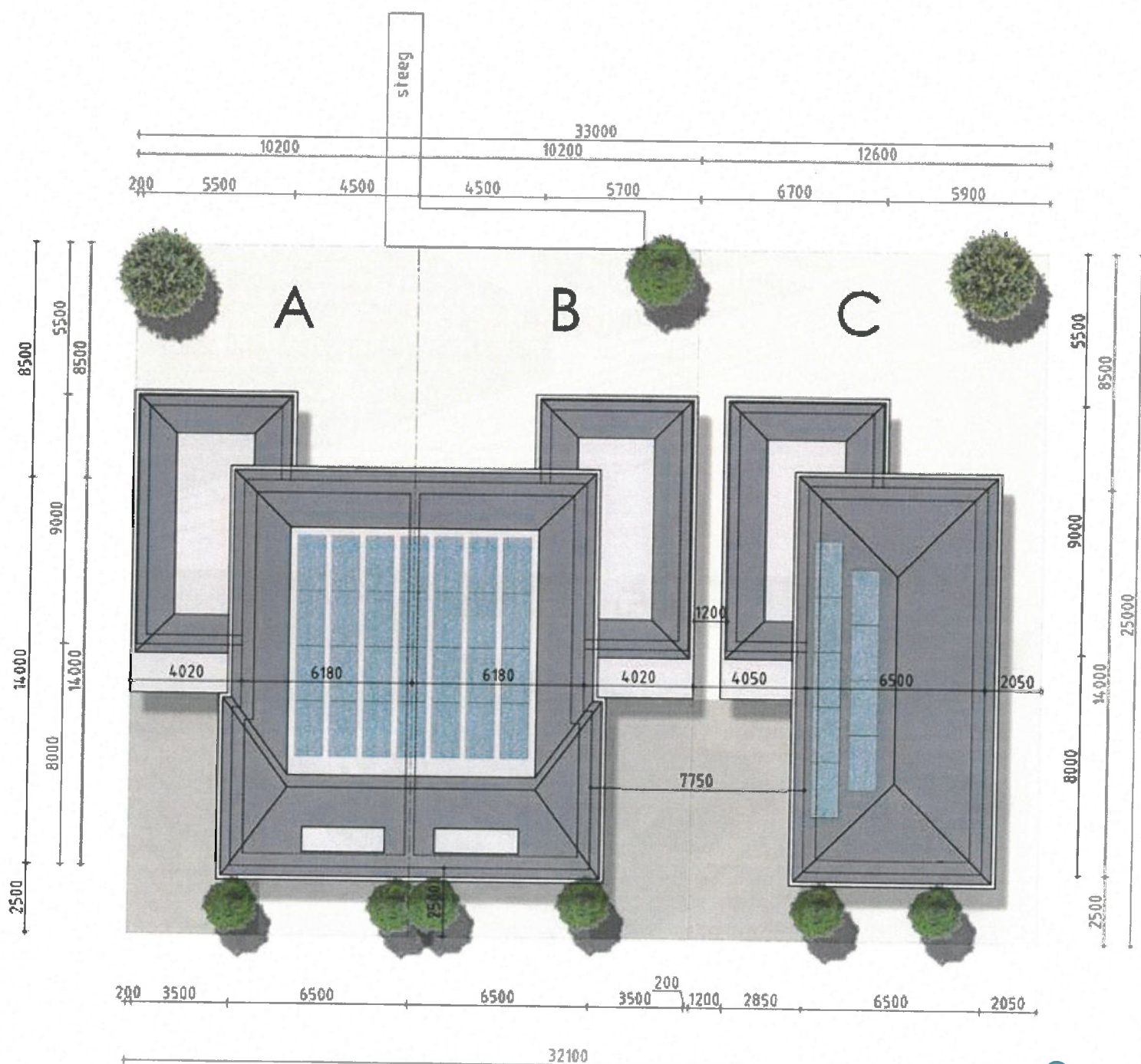
2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE EN BEELDKWALITEIT

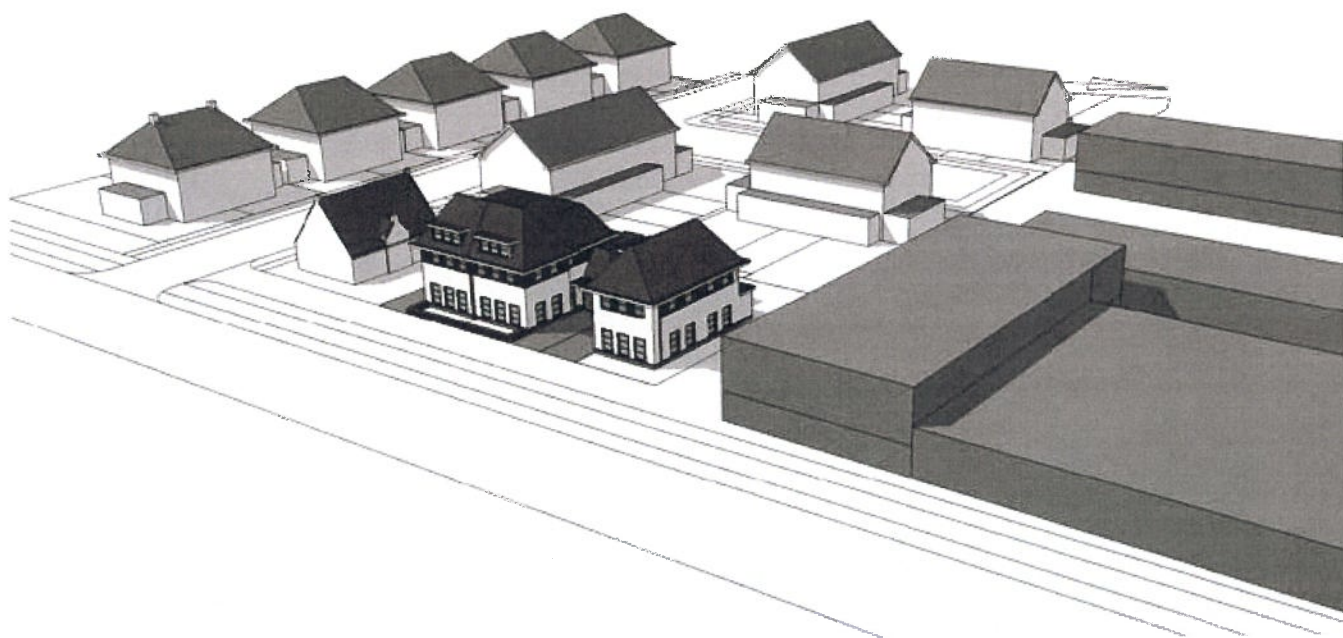


Als het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan kan de gemeente meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan of afwijken van dit bestemmingsplan. Het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan wijkt af van het bouwblok en het aantal bestemde woningen, alsmede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

Situering nieuwe situatie

Het noordelijke kavel wordt bebouwd met een vrijstaande woning. Het zuidelijke kavel wordt een 2-onder-1-kap woning. Met deze inrichting kunnen de 2-onder-1-kap woningen nog gebruik maken van de achterliggende (bestaande) steeg.





Ruimtelijke onderbouwing, Overstag 2-4 te Bunschoten

Impressies kunnen afwijken van omgevingsvergunning

Van Kavel tot Bouw

2.3.1 Hoofdbouwmassa

Voor de hoofdbouwmassa's is gebruik gemaakt van een stedelijke opzet conform de context waar de kavels zich in bevinden. De hoofdgebouwen worden onderdeel van de verschillende kapvormen van het straatbeeld. De drie woningen krijgen een schildkap waarvan de nokrichting van de 2-onder-1-kap woning parallel op de Oostelijke Randweg ligt en van de vrijstaande woning haaks op de Oostelijke Randweg ligt. Achter de schildkap komt bij de 2-onder-1-kap een plat gedeelte, dit ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen. De woningen vormen een setje bij elkaar, wat te herkennen is aan terugkomende elementen. De woningen maken onderdeel uit van de bebouwing aan de Oostelijke Randweg. Op deze weg zijn momenteel alleen de achtergevels van de woningen zichtbaar. Doordat de straat 'Overstag' wordt gerealiseerd komen de woningen van de Oostelijke Randweg af te staan en wordt er een straat met voorgevels gerealiseerd, zichtbaar vanaf de Oostelijke Randweg.

Bouwhoogte is ca. 10 meter voor de 2-onder-1-kap woningen en de vrijstaande woning. Mogelijk wordt er gebruik gemaakt van de 10% afwijkingsregeling.

Voor de rooilijn wordt uitgegaan van de overige kavels. Deze ligt op 2,5 meter van de erfgrans.

Het plangebied voor de kavels is 825 m².

Kavel A = nr. 2 =	255 m ²	bruto bebouwd (BBO) van ca. 127 m ²
Kavel B = nr. 3 =	255 m ²	bruto bebouwd (BBO) van ca. 127 m ²
Kavel C = nr. 4 =	315 m ² +	bruto bebouwd (BBO) van ca. 125 m ²
Totaal	825 m ²	

Deze afmetingen blijven binnen de maximale afmetingen die vastgesteld zijn in het bestemmingsplan 'Koenraadswetering'.

2.3.2 Aan- en bijgebouwen

De bijgebouwen zijn ontworpen in de stijl van de woningen en is per woning ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw komt meer naar voren, waardoor de 'coulisse' werking versterkt wordt in het straatbeeld.

De vrijstaande woning krijgt een garage aan de linkerzijde in verband met de smalle straat in de openbare ruimte. Wanneer de garage aan de andere kant van de woning wordt gebouwd is de draai met de auto niet meer te maken.

2.3.3 Detaillering, materialisatie en kleurstelling

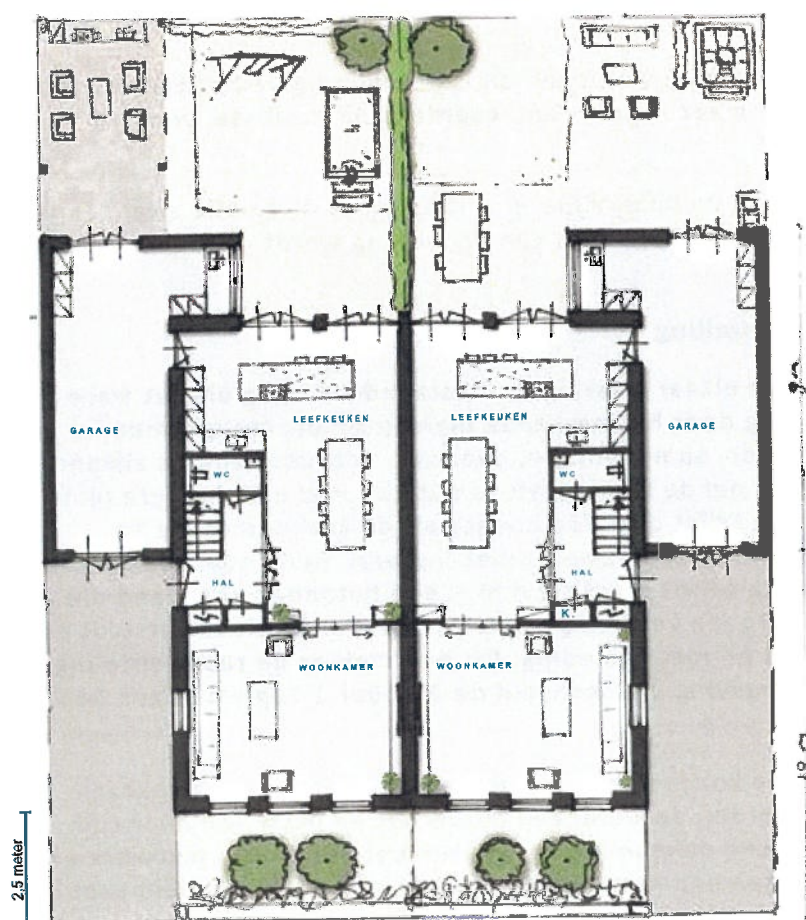
De 2-onder-1-kap woning is gespiegeld van elkaar waarbij de vrijstaande woning als het ware familie wordt van de 2-onder-1-kap woning door kenmerkende elementen die terugkomen in alle drie de woningen. Elementen zoals goot- en nokhoogte, overstek, voordeur aan de zijkant, roede verdeling. Daarnaast is gekozen voor om de woning wit te stuccen met een donkere plint in combinatie met houtwerk. Dit houtwerk krijgt dezelfde hoogte als de kozijnen op de 1e verdieping. De onderkant van het overstek wordt afgewerkt met 'naturel' Red Cedar planken. De overgang tussen stucwerk en het houtwerk wordt gesplitst d.m.v. een betonnen spekbond die de horizontale lijn extra benadrukt naast de roede verdeling en het overstek. Hierdoor ontstaat een soort stapeling van materialen in de gevel en meer geleiding. Dit overstek en de raamverdeling is kenmerkend voor de woningen in deze omgeving bijvoorbeeld de 2-onder-1-kap woningen aan het Roer.

Door rust te brengen in de gevel is voor de kozijnen een horizontale roede verdeling gekozen die 'de stapeling' benadrukt. Hierdoor worden de woningen moderner en meer van deze tijd. Er is gekozen voor een antraciete keramische dakpan in combinatie met houtwerk, stucwerk en antracieten kozijnen, waardoor de woningen een herkenbare stijl krijgen, wat is afgeleid vanuit z'n context.

Verder is er in het ontwerp rekening gehouden met duurzaamheid. Naast goede isolatie, energiebesparende installaties is er verdiept plat dak ontworpen, waardoor het mogelijk is om de zonnepanelen uit het zicht te plaatsen.

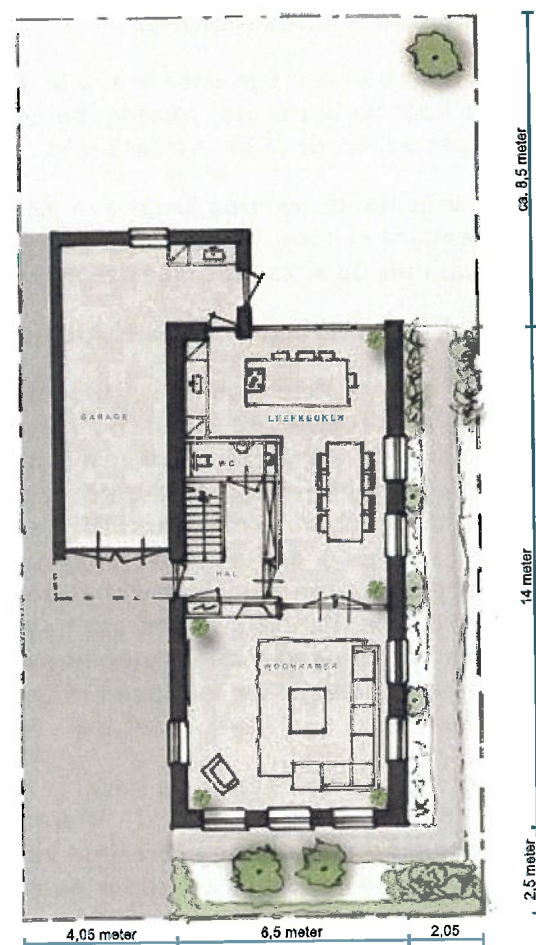


2-onder-1-kap woning



- PELANE GROND -

Vrijstaande woning



Er kunnen verschillen zitten in bovenstaande tekening en de omgevingsvergunning.
bron; M Blokker Architecten

Ruimtelijke onderbouwing: Overslag 2-4 te Bunschooten

Van Kavel tot Bouw



Rabbat delen Red Cedar met een Matte finish
(Materiaal komt terug in voordeur en garagedeur)
Gepoldekseld zwart Douglas hout



Horizontale geleiding door betonnen spekkbanden en plinten

Wit stucwerk gecombineerd met antracietse kozijnen voor een contrast



Ruimtelijke onderbouwing: Overstap 2-4 te Bunschoten

Van Kavel tot Bouw

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 "Koenraadswetering".

3.1 VIGEREND RUIMTELIJKE BELEID

3.1.1 Rijksbeleid

Relevant rijksbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan Koenraadswetering.

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 uitbreiding van Eemdijk is opgenomen in het stedelijk gebied.... Het stedelijk programma voor wonen en werken is ongewijzigd."

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 1 woning 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 woning is een inbreiding en past binnen het optimaal gebruik maken van de binnenstedelijke ruimte.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Het plan dient te voldoen aan het bestemmingsplan Koenraadswetering. 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 Koenraadswetering 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 twee verschillende woningtypes draagt hier aan bij. Verder is het temporiseringsbeleid los gelaten.

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 een extra woning en het wijzigen van een vrijstaand naar een 2-onder-1-kap woning past echter wel binnen het rijks-, provinciaal-, waterschap en overig gemeentelijk beleid. Het voorliggend plan voldoet aan de beleidskaders van het Rijk, provincie Utrecht en de gemeente Bunschoten.

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 zijn geen milieuzoneringen in de omgeving die een belemmering vormen voor het voorgenomen plan. Op het naastgelegen bedrijventerrein zijn alleen bedrijven in de categorie 1+2 van de Staat bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hierdoor vormen zij geen belemmering voor de bouw van de woningen en zal de toevoeging van de woningen geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten vormen.

Wel verkoopt fietsenwinkel Steven Koelewijn in december vuurwerk. Qua afstand vormt dit echter geen bezwaar.

3.2.2 Mobiliteit en parkeren

De aanleg van de extra woning creëert extra verkeersbewegingen. De doodlopende straat Overstag 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.

De garages zijn zodanig gesitueerd dat 2 auto's op de inrit geparkeerd kunnen worden. Daarnaast beschikken alle woningen over een garage. Aan het eind van de doodlopende weg is ook parkeerruimte beschikbaar. Evenals aan Het Roer.

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3% van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) 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 3 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

Er zijn geen geluidsproducerende bedrijven in de omgeving. Ook veroorzaken de woningen geen extra geluid in haar omgeving.

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.

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 is hoger 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 (bron: bestemmingsplan Koenraadswetering).

3.2.5 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.

- Groepsrisico (GR):

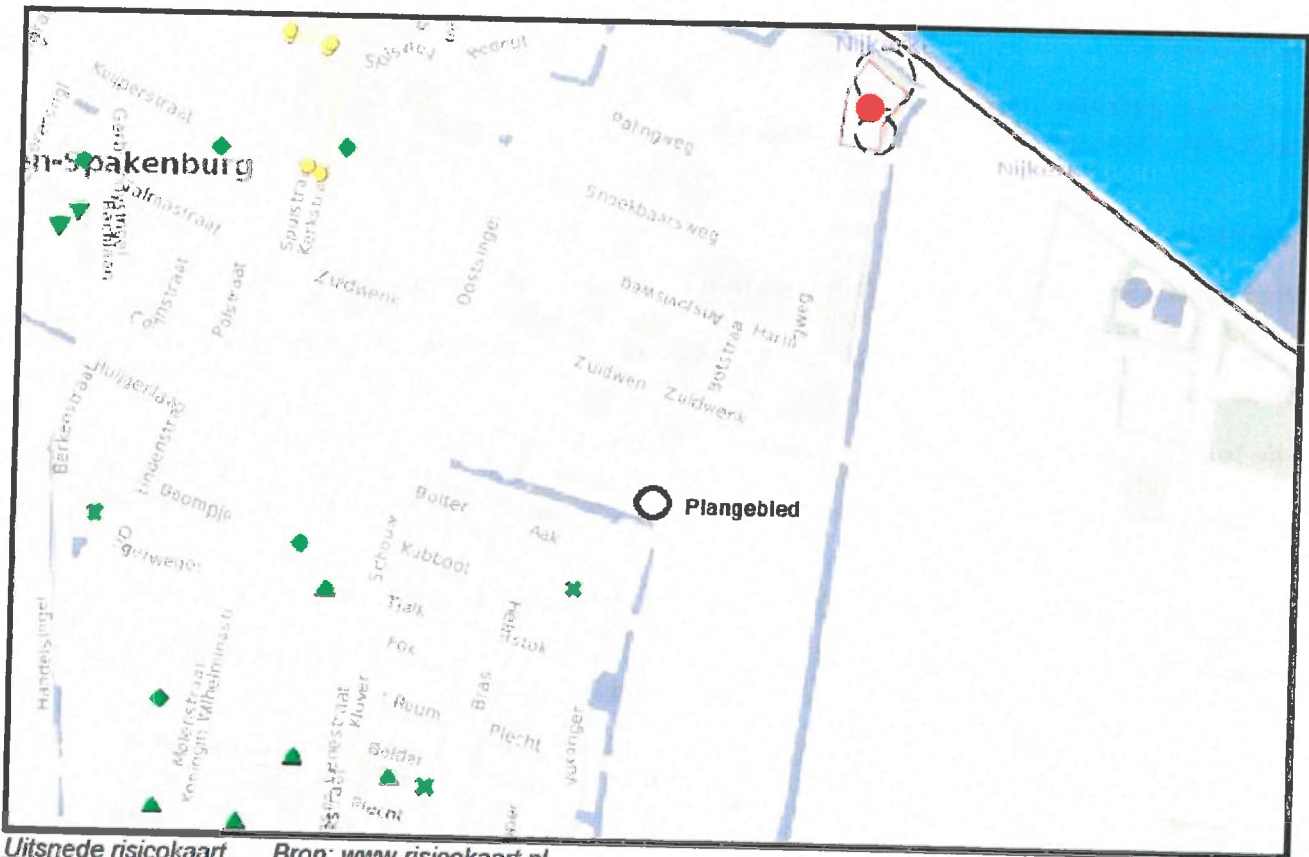
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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.



3.2.6 Bodem

Op 11 oktober 2016 is door Antea Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies en waarnemingen. Het gehele rapport, evenals het sonderingenrapport uit 2011, zijn bijgevoegd bij deze onderbouwing

Bodemopbouw, veldwaarnemingen en grondwater

De bodem bestaat in het algemeen vanaf maaiveld tot circa 1,75 m -mv. uit veenhoudend zandgevolgd door veen, klei en/of zand. In boring 3 is een sterk puinhoudende laag van 0,15 cm dik aangetroffen (traject 0,4 – 0,55 m -mv.), verder zijn er geen antropogene bijmengingen in de bodemaanwezig. Het grondwater bevindt zich op circa 1,3 m -mv.

Kwaliteit grond en grondwater

In de grond is in het sterk puinhoudende zand van boring 3 een licht verhoogd gehalte aan kwik gemeten. In de overige onderzochte grond(meng)monsters zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten.

Aanbevelingen

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt ons inziens geen belemmering voor de verkoop van de grond. Mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten of herinrichtingswerkzaamheden grond van de locatie te worden afgevoerd. Dit onderzoek is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond buiten het onderzoeksterrein. Hiervoor kan een aanvullend onderzoek nodig zijn, zoals omschreven in het Besluit bodemkwaliteit.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Conclusie bodem

De bodem is geschikt voor het voorgenomen gebruik. Indien de vrijgekomen grond elders wordt hergebruikt, dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.

3.2.7 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 drie 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. 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.

3.2.8 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.

De bouwlocatie bestaat momenteel volledig uit gras (bouwrijp).

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.

3.2.9 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 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 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 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 middelhoge archeologische verwachtingen. Hiervoor geldt dat bij projecten groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld een voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de Archeologische Beleidsadvieskaart en het voorliggend plan is voor dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het bruto bebouwd oppervlak voor de woningen en bijgebouwen is totaal ca 400 m² en blijft derhalve onder de 500 m².

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.



Ruimtelijke onderbouwing, Overstag 2-4 te Bunschoten

Archeologische Verwachtingen Overstag

Van Kavel tot Bouw

LADDER 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 aangetoond.
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 drie 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 drie 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 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

De verwachting is dat het plan geen grootschalige maatschappelijke consequenties heeft. Dit zal echter worden voorgelegd aan de maatschappij door middel van de te doorlopen uitgebreide Wabo procedure.

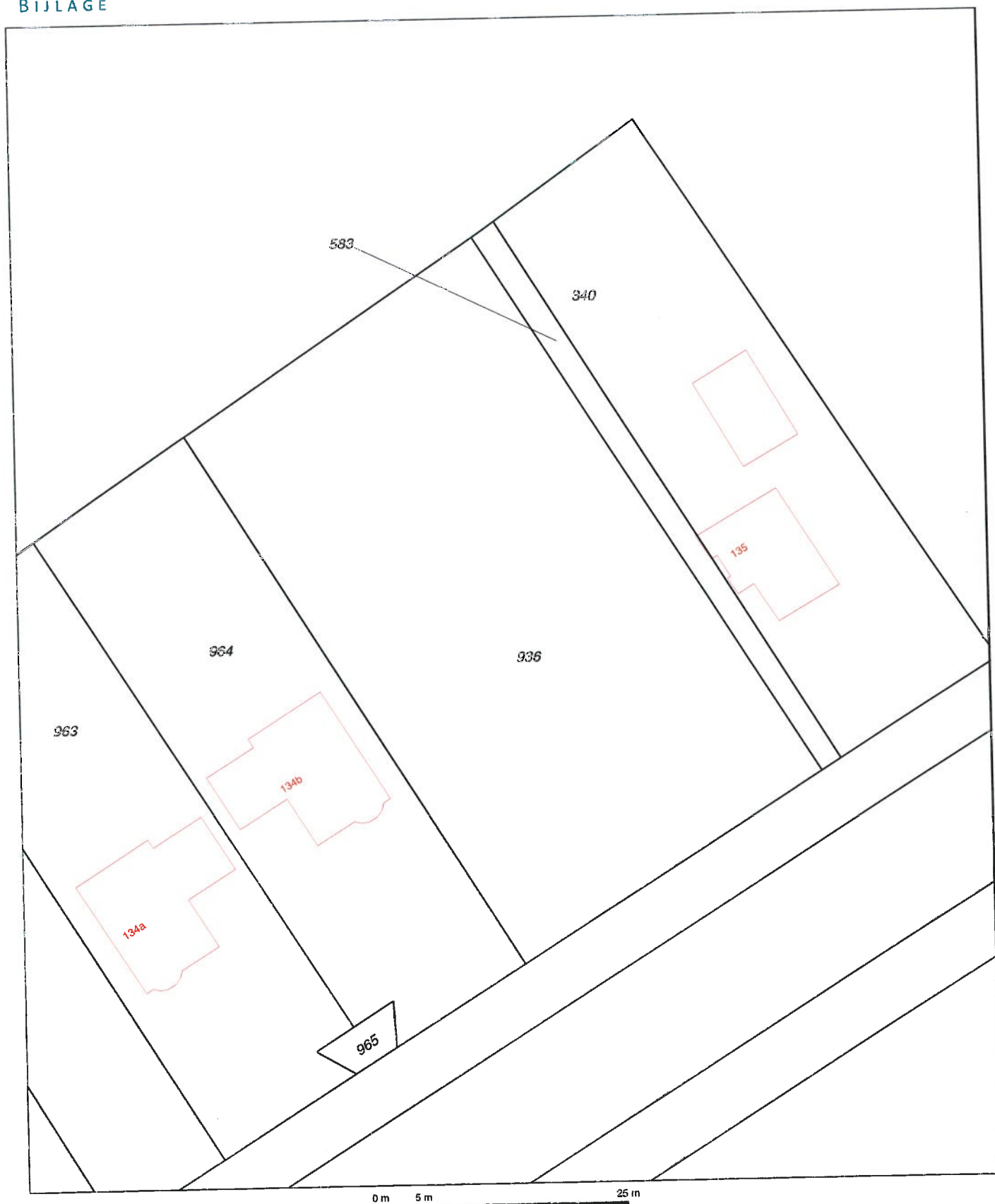
7 AFWEGING

Het onderhavige plan aan de Overstag 2,3 en 4 te Bunschoten is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan Koenraadswetering is het voorgenomen initiatief niet mogelijk en derhalve in strijd met gemeentelijk beleid. Middels een afwijkingsprocedure is de gemeente in principe bereid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse van de Overstag 2-4 te Bunschoten in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten verantwoord is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 31 januari 2017
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

WIJDEWORMER

A

936



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.

Buimtelijke onderbouwing, Overstap 2-4 te Bunschooten

Van Kavel tot Bouw