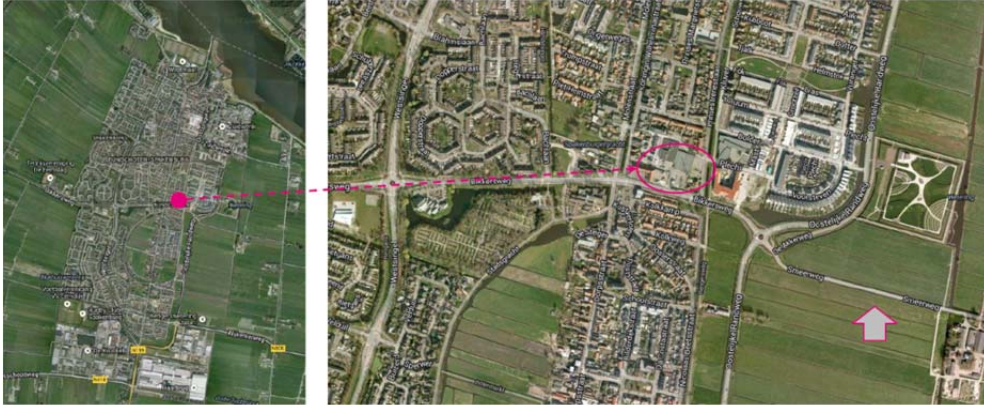


Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw brandweerkazerne

Bikkersweg te Bunschoten



impressie

bureau bos
architecten • ingenieurs • adviseurs



*Gemeente Bunschoten
RO&V
H. Reijnen / B. Dijkerman
26 oktober 2016*

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Begrenzing plangebied.....	4
1.3	Geldende planologische situatie.....	5
1.4	Procedure omgevingsvergunning	5
1.5	Opzet ruimtelijke onderbouwing.....	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Huidig gebruik	7
2.3	Noodzaak en behoefte.....	7
2.4	Toekomstige situatie / inrichtingsplan	7
3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Toets aan artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening.....	13
3.5	Afweging	14
4.	Randvoorwaarden	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Cultuurhistorie/Archeologie	15
4.3	Geluidhinder wegverkeer	16
4.4.	Bedrijven en milieuzonering	16
4.5	Luchtkwaliteit.....	17
4.6	Externe veiligheid.....	17
4.7	Bodemkwaliteit	18
4.8	Waterparagraaf.....	18
4.9	Flora en fauna	19
4.10	Kabels en leidingen	20
5.	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21
	Bijlagen	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De bestaande brandweerkazerne aan de Pr. Irenestraat is verouderd. Het pand dateert uit 1967 en is in het verleden onderdeel geweest van schoenfabriek Pantolux. Het gebouw kent de volgende knelpunten:

- Smalle poorten voor doorgang van de voertuigen
- De hoogte van de kazerne kan een probleem worden voor hogere voertuigen
- De routing in het gebouw voor personeel en de kleedruimten laten te wensen over
- De vloer van de kazerne heeft onvoldoende draagvermogen voor de voertuigen
- De gebreken aan de binnenriolering
- Bouwkundige/constructieve knelpunten, zoals scheurvorming in het metselwerk, slechte conditie systeemplafonds, verlichting, keukenrichting, minimale dakisolatie etc.

De gemeente is verantwoordelijk voor een adequate huisvesting van de brandweer en staat daarom aan de lat om de huisvesting van de brandweer op orde te brengen.

In 2012 besloot de gemeenteraad om de brandweer te handhaven op de huidige locatie Bickersweg/Pr. Irenestraat te handhaven. Toen is ook bepaald dat de gemeentewerf op de huidige locatie, naast de brandweerkazerne, blijft zitten.

In het coalitieakkoord 2014-2018 wordt ingezet op “een sterk en geoefend brandweerkorps met steun voor de plaatselijke vrijwillige brandweer, ook in het regionaal samenwerkingsverband”. Dit project sluit wat dat betreft goed aan op de doelstellingen en ambitie zoals opgenomen in het akkoord.

De VeiligheidsRegio Utrecht (VRU) heeft de kwaliteit van alle uitrukposten binnen de regio laten onderzoeken door een onafhankelijke inspectie. Dit onderzoek, uitgevoerd door BBN adviseurs, heeft uitgewezen dat de post Bunschoten qua onderhoud te wensen overlaat. De conditiescore die hieruit komt is “slecht, grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte”.

In opmaat naar de vaststelling van een totaal huisvestings- en onderhoudsbeleid heeft de VRU een basis-handreiking en Programma van Eisen opgesteld voor een uitruklocatie die op Bunschoten kan worden toegepast. Daarnaast zijn handreikingen opgesteld voor de specifieke zaken voor de post Bunschoten zoals de voorziening van de duikers en bedrijfsvoering uitrusting materieel en logistiek (uml). Uitgangspunt voor de VRU is het innovatief, modulair en flexibel bouwen van een sober en doelmatig gebouw.

Doelstelling van dit project is de realisatie van een adequate (genoveerde of nieuwe) brandweerkazerne die (tenminste) voldoet aan de huidige functionele eisen van de VRU, de overige voorwaarden ten aanzien van de (ruimtelijke) inpassing en past binnen de beschikbaar te stellen financiële middelen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft één groot kadastraal perceel aan de Bickersweg/Prinses Irenestraat. Het perceel is nu al deels in gebruik ten behoeve van bebouwing van de brandweerkazerne en deels als bebouwing en buitenopslag voor de gemeentewerf (hierna: werf).



Ligging plangebied

1.3 Geldende planologische situatie

Op 31 oktober 2013 is het bestemmingsplan Centrale As vastgesteld. Het bestemmingsplan Centrale As is een samenvoeging van twee oudere plannen, namelijk de oude plannen Bunschoten-Stad (uit 2005), Ongerweges (2005) en het bestemmingsplan Bunschoten-Zuid (uit 2007). Het bestemmingsplan biedt een scala aan bestemmingen voor de diverse gebruiksvormen in het centrum van Bunschoten en de aangrenzende gebieden.

In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied (van percelen kan je eigenlijk niet spreken) waar de nieuwbouw zal plaats vinden de bestemmingen Bedrijf, met voor de brandweerkazerne de aanduiding “brk” gekregen. Dit bestemmingsplan is uiteindelijk per 23 april 2014 onherroepelijk, na hernieuwde overweging over het genomen besluit in de raadsvergadering van 23 januari 2014. De bouwvlakken binnen de bestemming Bedrijf zijn beperkt tot de bestaande hoofdgebouwen. Op de verbeelding is opgenomen dat de totale hoogte van de bebouwing 6 meter mag bedragen. Daarnaast is binnen het plangebied nog een telecommunicatiemast aanwezig, welke de bouwaanduiding “am” (antennemast) heeft, met een maximale hoogte van 42 meter. Het voorgenomen bouwplan (zie elders) past niet binnen de bepalingen (verbeelding en regels) van het nieuwe (geldende) bestemmingsplan, omdat de nieuwe brandweerkazerne op een andere plek aan de Bickersweg – buiten het vigerende bouwvlak – is gesitueerd. Dit is weliswaar in de bestemming Bedrijf, maar bouwen buiten het bouwvlak is niet zonder meer mogelijk. Daarvoor wordt een procedure omgevingsvergunning doorlopen voor de activiteit bouwen in afwijking van het bestemmingsplan.

1.4 Procedure omgevingsvergunning

Nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen, wordt conform de bepalingen in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) gestart.

De kennisgeving van publicatie van de ontwerp-vergunning wordt eveneens langs elektronische weg gedaan. Na ontvangst van eventuele zienswijzen wordt een beslissing op de ingediende aanvraag genomen. Vervolgens wordt de eventueel verleende vergunning wederom gepubliceerd.

1.5 Opzet ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt het bouwplan kort omschreven. In hoofdstuk 3 het beleidskader (rijk, provincie en gemeente). De randvoorwaarden en beperkingen die onder andere op basis van milieu (bodem en water), archeologie, geluid en externe veiligheid worden gesteld, komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 worden de economische uitvoerbaarheid en inspraak en overleg, beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het huidige gebruik van de locatie, de noodzaak en behoefte aan een nieuwe brandweerkazerne en het toekomstig gebruik. Aan de hand van het voorlopig architectonisch ontwerp wordt een beeld gegeven van hoe de nieuwe kazerne er hoogstwaarschijnlijk uit komt te zien. Ook worden de ontsluiting en de situatie tijdens de bouw geschetst.

2.2 Huidig gebruik

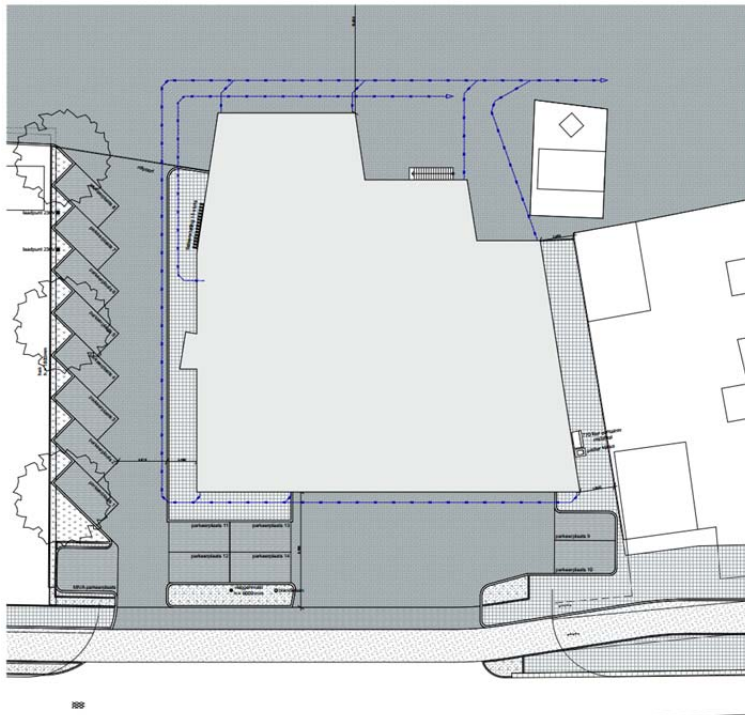
Het plangebied is op dit moment enerzijds in gebruik bij de buitendienst van de Gemeente Bunschoten als buitenterrein en buitenopslag. Aan de zijde van de Prinses Irenestraat staat het huidige oude gebouw van de brandweer met een voorterrein.

2.3 Noodzaak en behoefte

In de provinciale kwaliteitstest scoorde de brandweershuisvesting Bunschoten slecht (zie 1.1). Op basis hiervan is een studie opgesteld die zich richt op de mogelijkheden van de locatie om tot goede herhuisvesting te komen. Nieuwbouw is één van de opties en onderzocht is welke aspecten hierbij van belang zijn. Ontsluiting van de kazerne vanaf de Bickersweg is hierbij het uitgangspunt. Sloop van de bestaande kazerne maakt verhuizing van de materialenopslag van de werf naar de vrijgekomen plek mogelijk. Stedenbouwkundige herschikking zal in samenhang hiermee nader moeten worden bekeken. Toegangen tot het nieuwe binnenterrein, parkeren en inpassing van aanvullende woningbouw komen aan de orde. De bushalte met fietsenstalling aan de Bickersweg dient verplaatst te worden met het oog op het uitrukken van de brandweer.

2.4 Toekomstige situatie / inrichtingsplan

Voor de geplande toekomstige situatie van de nieuwe brandweerkazerne is een verkavelingsstudie opgesteld, die tot het onderstaande resultaat heeft geleid.



terreinplan DO

De inrichting van dit plangebied is zodanig, dat er een uitwisseling van functies plaatsvindt, zonder dat dit tot een groter ruimtegebruik leidt. Eerder is er sprake van een intensivering van het ruimtegebruik. De bestaande functies werf en brandweer worden als het ware binnen de bestaande grenzen herschikt.

Het Rode Kruis blijft in principe op zijn huidige plek gehandhaafd.

De oude brandweerkazerne wordt in zijn geheel gesloopt en een deel van het gebouw van de werf wordt gesloopt.

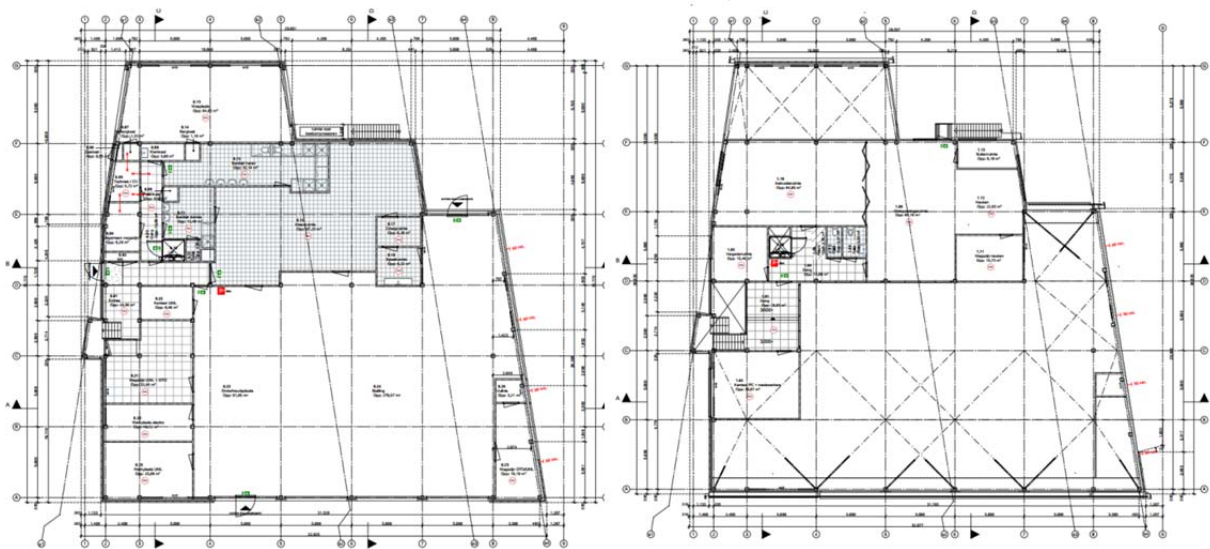
Architectuur

Bij de totstandkoming van het gebouwontwerp heeft de architect (Bureau Bos) de verschijningsvorm afgeleid van de bestaande gebouwen langs de Bickersweg. Er is een grote diversiteit aan gebouwen langs de Bickersweg tussen de Westsingel en de Oostelijke Randweg, zoals de kerk, het gemeentehuis, het nieuwe gezondheidscentrum, de school en appartementengebouw Hermitage. Wat al deze gebouwen gemeen hebben, zijn de schuine daken. Daarom is ervoor gekozen om voor de nieuwe kazerne ook schuine dakvlakken toe te passen. Het hoge gebouwdeel aan de noordzijde loopt in die richting schuin af, het lagere gebouwdeel aan de zuidzijde loopt in zuidelijke richting schuin af.

Het programma van eisen van de VRU vraagt om een brutovloeroppervlak van ca. 1.100 m². Dit is meer dan de footprint van de huidige kazerne. Door functies op de verdieping te situeren, is het gelukt de footprint van de nieuwe kazerne beperkt te houden.

De beelden hierna zijn afkomstig van het Definitief Ontwerp, dat in oktober 2016 door de Stuurgroep is vastgesteld.

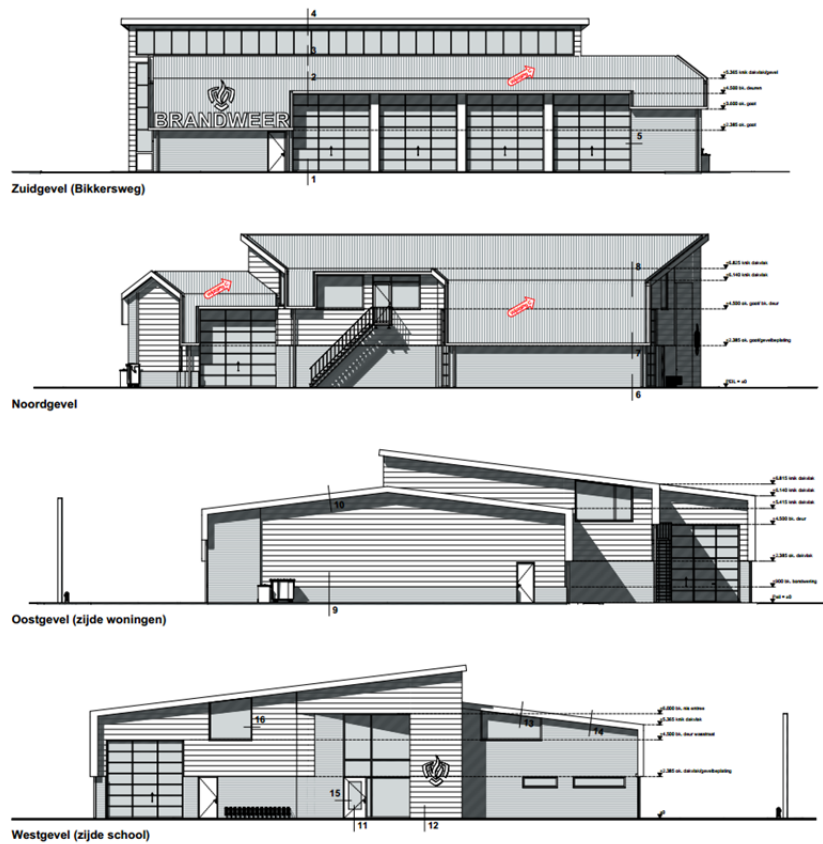
Het nieuwe gebouw heeft een bouwhoogte van ca. 8,5 m. aan de noord- en zuidrand heeft het gebouw een goothoogte van ca. 6,0 resp. 5,25 m.



Plattegronden begane grond en verdieping DO

Inpandig is een voor de brandweerlieden zo logisch mogelijke interne routing toegepast. Dit geldt zowel voor de routing bij een uitruk als bij terugkomst op de post. Bij een uitruk parkeren de brandweerlieden aan de westzijde van het gebouw op de aangegeven parkeerplaatsen tegen het schoolterrein aan. Vervolgens gaan ze via de hoofdentree aan de westzijde het pand binnen naar de kleedruimte en daarna direct naar de voertuigstalling om in de voertuigen al rijdend het pand te verlaten, de Bickersweg op. Bij terugkomst volgen de brandweerlieden de route van vuil naar

schoon. Het waterongevallenvoertuig (met aanhanger met boot) rijdt bij terugkomst via de westzijde van het gebouw door de wasstraat aan de achterzijde van het gebouw en vervolgens door de daarvoor bestemde extra lange stalling in (oostzijde gebouw).



Gevelaanzichten DO

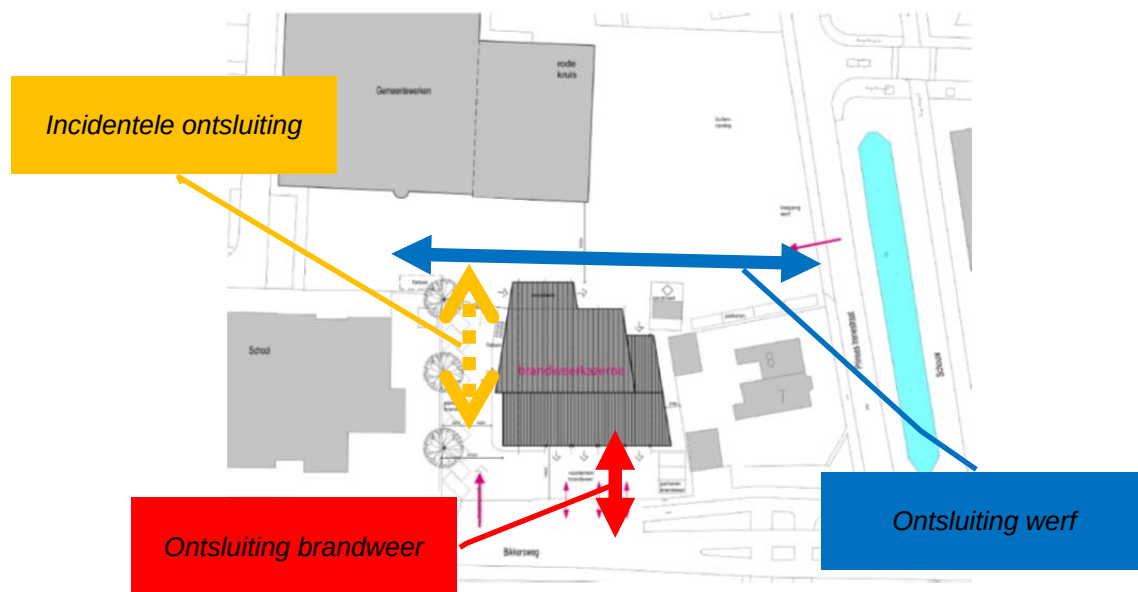
In het DO is de volgende materialisering voorgesteld. De plinten van alle gevels en de hogere delen van de zijgevels worden voorzien van een robuuste baksteen. De overige gevelbekleding is stalen gevelbeplating. De roldeuren voor de voertuigen worden zo transparant mogelijk om in ieder geval vanaf de Bickerswegzijde duidelijk te laten zien dat de brandweer hier huisvest. De daken worden uitgevoerd in stalen dakplaten

Tot slot hieronder een artist impression gezien vanaf de Bickersweg (zuidwestelijk).



Ontsluiting plangebied (verkeer en parkeren)

In de huidige situatie zijn de ontsluitingen van de brandweer en werf gescheiden. De brandweer is ontsloten aan de Prinses Irenestraat en de werf is bereikbaar vanaf de Bickersweg. Conflicten van verkeersstromen en parkeren zijn zo geminimaliseerd. Na de bouw van de kazerne en sloop/aanpassing van het bestaande gebouw van de werf worden de verkeersstromen tussen brandweer en werf – ter voorkoming van conflicten – opnieuw gescheiden. Dat betekent dat de brandweer een ontsluiting aan de Bickersweg krijgt (zie **rode** pijl). En de werf een hoofdontsluiting aan de Prinses Irenestraat (zie **blauwe** pijl). Er komt tussen het terrein van de werf en de brandweer aan de kant van de Bickersweg ook nog een extra (calamiteiten)ontsluiting (zie **oranje** pijl). Deze (incidentele) ontsluiting is voor brandweer om de gezamenlijke wasstraat te bereiken en kan bij nood door werf worden gebruikt als extra ontsluiting. Zie ook onderstaande schets.



Ontsluitingsprincipes (met het VO als ondergrond)

Vervolg

Het VO is in februari aan de Commissie Ruimte en in maart aan de buurt gepresenteerd. De input hieruit wordt in het traject van VO naar DO en bestek afgewogen en waar mogelijk verwerkt.

Situatie tijdens de bouw

Tijdens de bouw blijven de brandweerkazerne en gemeentewerken in bedrijf. De brandweer blijft in die periode een in-/uitrit houden aan de Pr. Irenestraat. Gemeentewerken gebruikt zo veel mogelijk de ontsluiting op de Bickersweg en in beperkte mate de noordelijke ontsluiting via de Pr. Irenestraat. Het bouwverkeer gaat via de Bickersweg. Verkeersoverlast op de Bickersweg is daarom niet uitgesloten, bijv. tijdens laden en lossen van bouwmaterialen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

Een tweetal van deze nationale belangen die gevolgen hebben voor dit plan zijn als volgt geformuleerd:

1. *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's*
Met de herontwikkeling van dit gebied kan op twee manieren een hogere milieukwaliteit bereikt worden. Enerzijds door het nieuwe gebouw zelf energiezuiniger te maken en anderzijds door voor een inrichting van het gebied te kiezen, waardoor de overlast voor de omgeving verder teruggebracht kan worden.
2. *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*
Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op realisatie van plannen, met bijbehorende activiteiten binnen de bebouwde kom, waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Het provinciale ruimtelijke beleid is gericht op drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

In de structuurvisie wordt bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid onder andere een belangrijke keuze gemaakt voor het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling, zoals dat voor de toelichting op dit uitwerkingsplan van belang is.

Tenminste 2/3^e van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. 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.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien.

In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Conclusie voor het provinciaal beleid is dat brandweerkazerne niet expliciet staan vermeld en is de nieuwbouw niet een item, maar dat het als een maatschappelijke/overheids-/bedrijfsfunctie prima binnenstedelijk is in te passen door herontwikkeling van de locatie aan de Bikkersweg / Pr. Irenestraat.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid worden hier kort die zaken genoemd, welke ook specifiek van toepassing kunnen zijn op dit plangebied.

3.3.1 Toekomstvisie Bunschoten 2015

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking (Wro) getreden. In artikel 2.1 van deze wet staat onder meer beschreven dat de gemeenteraad verplicht is om een structuurvisie vast te stellen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad van iedere gemeente een structuurvisie vast te stellen. Middels enkele aanvullende documenten is de Toekomstvisie beleidsneutraal omgezet naar een structuurvisie.

In de Toekomstvisie is de ruimtelijke visie op de gemeente Bunschoten beschreven. Bunschoten wil voldoende ruimte houden voor opvang van de eigen bevolking en de ontwikkeling van de plaatselijke werkgelegenheid. Bunschoten ambieert geen sterke groei, maar staat zelfs niet afwijzend tegenover een bijdrage in de verstedelijkingsopgave van de regio, mits dit niet ten koste gaat van haar 'groene' rol en de eigen identiteit van de gemeente.

Bunschoten is een vitale samenleving met een eigen karakter die open staat voor nieuwe impulsen van buiten. Een zekere groei van de bevolking, en vooral het vasthouden van jongeren, is noodzakelijk om Bunschoten op langere termijn vitaal en leefbaar te houden en om voldoende draagvlak voor het voorzieningenniveau te waarborgen.

Bunschoten wil zijn toeristisch-recreatieve potenties, mede ten behoeve van de regio, beter benutten. Hierbij wordt niet gestreefd naar grootschaligheid, maar naar handhaving en versterking van haar bestaande kenmerken en kwaliteiten: kleinschaligheid, cultuurhistorie, rust en natuur en de ligging aan het water.

De toekomstvisie doet geen concrete uitspraken over deze binnenstedelijke ontwikkeling.

Toekomstvisie 2025

Inmiddels is er voor gemeente veel veranderd, vele ontwikkelingen hebben hun invloed op de samenleving. De gemeente heeft alles in zich om met vertrouwen en een open vizier naar de toekomst te kijken. Het is immers goed wonen, werken en in Bunschoten. De gemeente is trots op wat het heeft en wil dat graag in stand houden. Het is belangrijk de bestaande kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken.

Samen met de inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisatie is een nieuwe toekomstvisie in voorbereiding. Met de nieuwe toekomstvisie 2025 wordt een nieuwe stip op de horizon geplaatst. De nieuwe toekomstvisie is op 11 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ook in deze nieuwe visie wordt niet op de herbouw van de brandweer kazerne in gegaan.

Coalitieakkoord 2014-2018

In dit document wordt over de brandweer het volgende gezegd: er is voldoende aandacht voor de veiligheid. De gemeente heeft een stevige vinger in de pap bij het beleid van de VRU. Er is een sterk en geoefend brandweerkorps en er is steun voor de plaatselijke vrijwillige brandweer, ook in het regionaal samenwerkingsverband.

Hierin wordt dus niet specifiek in gegaan op een nieuwe kazerne, maar een sterk en geoefend brandweerkorps is gebaat bij een moderne en adequate kazerne.

3.4 Toets aan artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6. voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de volgende aspecten worden opgenomen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a.

Ten aanzien van dit onderdeel kan het volgende gesteld worden.

Er is hier sprake van het uitwisselen van bestaande bebouwing en bestaand ruimtegebruik. De nu bij de brandweer in gebruik zijnde gebouwen worden gesloopt (incl. een deel van het werfgebouw) en elders binnen het plangebied, op maximaal 50 meter afstand, wordt een nieuw gebouw voor de brandweer opgericht. Een brandweerkazerne langs een centrale verkeersas in het dorp kan als een basisbehoefte binnen een gemeente worden beschouwd. De dichtstbijzijnde naburige post ligt in een naburige gemeente toch minimaal op enkele kilometers afstand. Hierbij kan niet voldaan worden aan de minimale opkomsttijd als die naar een melding in de gemeente Bunschoten moeten komen. Gelet hierop kan gesproken worden van het voorzien in een acute (regionale) behoefte.

Ad b.

Nu uit het bovenstaande blijkt dat er een duidelijke behoefte is, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarvan is in dit plan sprake. Er is sprake van de concrete herinvulling van een bestaande locatie. In feite vindt er een uitwisseling van functies plaats. Waar nu de buitenopslag van de buitendienst is, komt de nieuwe brandweerkazerne. Op een gedeelte van het vrijkomende terrein wordt dan weer een deel van de opslag van de buitendienst van de gemeente gerealiseerd. Derhalve is er geen sprake van een extra ruimtebeslag.

Daarmee kan de vraag voor deze locatie binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen.

Beantwoording van trede 3 is daarmee niet meer aan de orde.

3.5 Afweging

Geconstateerd is dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan valt buiten het bouwvlak van de bestemming Bedrijf.

De voorgestelde invulling (herverkaveling) van het plangebied en het gebouwwontwerp, op basis van de gepresenteerde plannen, heeft op dit moment de instemming van bij het proces betrokken partijen, waaronder het college, de raadscommissie Ruimte en de Welstandscommissie. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.

Met betrekking tot de uitvoerbaarheidsaspecten (zie paragraaf 5.1) zijn ook geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling.

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

4. Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In het bestemmingsplan Centrale As zijn diverse algemene aspecten wat betreft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan besproken. Voor deze specifieke ontwikkeling wordt dat in dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

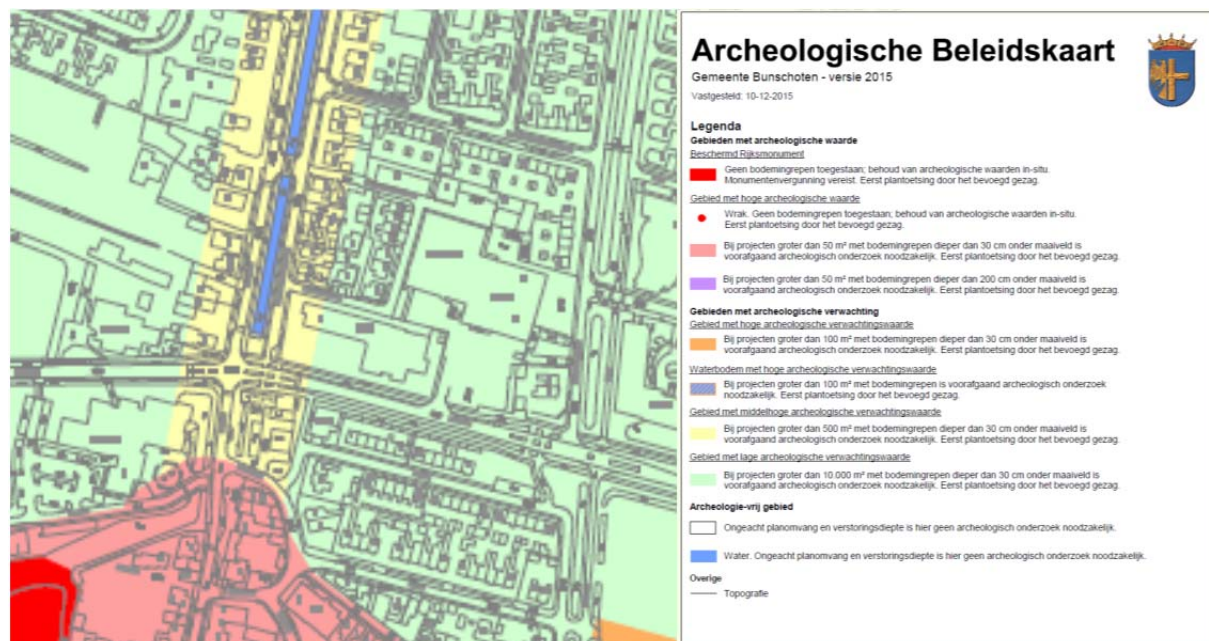
4.2 Cultuurhistorie/Archeologie

Archeologie algemeen: wetgevend kader

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 de 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 zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Beleidsadvieskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De op de gemeente toegespitste Archeologische Beleidskaart (versie welke op 10 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld) vervangt de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op de Archeologische Beleidskaart ligt het plangebied Bickersweg geheel in de zone met lage archeologische verwachting. Voor deze zone geldt dat voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit bouwplan blijft qua bebouwing en ruimtebeslag onder de 1000 m².



Afbeelding: uitsnede en legenda it de Archeologische Beleidskaart Bunschoten;

Op basis van vorenstaande kan gesteld worden dat ten behoeve van dit project geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig is.

4.3 Geluidhinder wegverkeer

De wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van de wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan (en ook een ruimtelijke onderbouwing) aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Hier is sprake van de ontwikkeling van een niet geluidgevoelig object. Derhalve kan toetsing aan de Wet geluidhinder (art 74, lid 2 Wgh) achterwege blijven

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Aanleiding en doel

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. In het bestemmingsplan Centrale As is al beschreven hoe met de milieuhygiënische inpasbaarheid om dient te worden gegaan.

Er is in het kader van de vaststelling van dat plan beoordeeld of in het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door de komst van de woningbouw of waarvan de woningbouw juist hinder ondervindt.

Voor de ontwikkeling van dit plan is specifiek onderzoek gedaan¹ naar de akoestische situatie en is bekeken wat in het kader van het “Activiteitenbesluit milieubeheer” vereist is.

Voor dit onderzoek is gekeken naar de volgende situaties:

- bedrijfsvoering van de werf;
- activiteiten van de brandweer, te weten oefenen (op weekavonden, wassen van de voertuigen op zaterdag en de uitruk.

De conclusie uit de rapportage luidt als volgt (integraal overgenomen):

“Uit de berekeningen blijkt dat voor beide inrichtingen niet in alle onderzochte situaties voldaan wordt aan de eisen van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat voor beide bedrijven maatwerkvoorschriften opgenomen dienen te worden.

Bij de bestaande woningen is er naar onze mening sprake van een goed woon- en leefklimaat, mede gelet op het feit dat de activiteiten in de huidige situatie ook al optreden.

Bij de eventueel nieuw te realiseren woningen is met uitzondering van het wekelijks testen van de sirenes eveneens sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het wekelijks testen van de sirenes vindt op eigen initiatief plaats, hiervoor geldt geen wettelijke verplichting. Voor het testen dient een andere oplossing te worden gekozen, mogelijk door deze in het gebouw te testen met gesloten deuren.”

Doorwerking naar het plan

Er zijn twee aspecten welke hierbij belicht kunnen worden. In hoeverre is het plan belastend voor zijn omgeving en in hoeverre hebben de geplande ontwikkelingen “last” van andere bedrijvigheid? Het eerste aspect is hierboven al beschreven en zal uiteindelijk in een milieuvergunning geregeld moeten worden. Het gegeven of er overlast vanuit andere bedrijfsmatige functies kan of zal ontstaan is hier feitelijk niet aan de orde. De functie brandweerkazerne is geen gevoelige functie in de zin dat andere bedrijvigheid de geplande bedrijvigheid zal kunnen gaan belemmeren.

¹ “Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Bikkersweg/Pr. Irenestraat”, d.d. 1 december 2015, SPA ingenieurs

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer, nl. hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm) zijn grenswaarden opgenomen die bij nieuwe ruimtelijke plannen in acht dienen te worden genomen. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen.

Een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen kan worden vastgesteld, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe ontwikkelingen leiden niet tot het overschrijden van de opgenomen grenswaarden;
- b. de nieuwe ontwikkelingen leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect;
- c. de nieuwe ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen;
- d. de nieuwe ontwikkelingen genoemd of beschreven zijn, of passen binnen het programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (inwerking getreden op 1 augustus 2009 tot 1 augustus 2014).

In de onderhavige situatie is, zoals al eerder is opgemerkt geen sprake van een “nieuwe” situatie, maar van een herschikking van bestaande functies. Er komen geen functies bij, maar bestaande gebouwen en grondgebruik worden binnen het plangebied op een andere locatie opnieuw opgebouwd. Er zal zich derhalve ook geen toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de aanwezigheid van de functies voordoen.

Daar mee kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, in het kader van de Wet luchtkwaliteit, inpasbaar zijn.

4.6 Externe veiligheid

In de Beleidsnota Externe Veiligheid van de provincie Utrecht (juli 2003) zijn de provinciale ambities voor de jaren na 2003 uitgewerkt. Deze zijn hoger dan de wettelijke ondergrens. Voor het plaatsgebonden risico (PR) streeft de provincie naar een kans op overlijden die niet groter is dan één op de honderd miljoen jaar (10^8 per jaar), terwijl ten aanzien van het groepsrisico (GR) de provincie streeft naar 0,1 maal de oriënterende waarde.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.

De gemeente onderschrijft de provinciale ambities. Aangenomen wordt dat door het stringent hanteren van de wettelijke regels het ambitieniveau kan gaan worden gehaald.

Voor het bestemmingsplan Centrale As is een uitgebreide toets aan dit aspect uitgevoerd. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gevestigd zijn waar externe veiligheid een rol van betekenis heeft. Ook vindt binnen het plangebied geen transport plaats van gevaarlijke stoffen.

4.7 Bodemkwaliteit

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd² op de onderzoekslocatie.

In de grond en het grondwater van zowel de verdachte deellocaties als het overige onverdachte terrein zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De hele onderzoekslocatie is daarmee verdacht. De deellocatie van de voormalige zoutloods bevat een matig verhoogd gehalte cyanide. Het geleidingsvermogen in het grondwater is zeer hoog, hetgeen duidt op een hoog gehalte zout (o.a. chloride) in het water.

Conclusies nader bodemonderzoek deellocatie voormalige zoutloods

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is voor de plek van de voormalige zoutloods nader onderzoek uitgevoerd².

De aard (cyanide-complex) en chloride is in voldoende mate bekend. Het hoogst aangetoonde gehalte cyanide-complex en chloride bedraagt respectievelijk 110 en 420 mg/kg d.s. In totaal is de vaste bodem over circa 70 m² verontreinigd met cyanide-complex en chloride boven de achtergrondwaarde. Opgemerkt wordt dat de omvang niet volledig is vastgesteld. De verontreiniging bevindt zich in het traject 0,5 - 1,0 m-mv. Totaal is hiermee circa 35 m³ verontreinigd boven de achtergrondwaarde. Hiervan is circa 10 m²/5 m³ verontreinigd boven de interventiewaarde.

In de kern van de verontreiniging overschrijdt het gehalte chloride in het grondwater het niveau voor ernstig risico (voor ecosystemen). Gezien de analyseresultaten wordt verwacht dat de horizontale contouren voor grond en grondwater gelijk lopen. Omdat in het grondwater het gehalte cyanide maximaal licht verhoogd is aangetoond, wordt verwacht dat de 'verontreiniging' in het grondwater tot circa 2,5 á 3,0 meter diep aanwezig is.

De oorzaak is de voormalige zoutloods ter plaatse.

Er is sprake van een verontreiniging (grotendeels) ontstaan voor 1987. Daarmee is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal afhangen van de nog vast te stellen omvang van de verontreiniging.

Het volumecriterium voor een geval van ernstige bodemverontreiniging (25 m³) wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (voor chloride zijn immers geen interventiewaarden afgeleid).

De sanering is niet spoedeisend in het kader van de Wet Bodembescherming, omdat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aanbevelingen

Aanvullend of nader bodemonderzoek wordt niet zinvol geacht.

Aanbevolen wordt de verontreiniging bij herontwikkeling (natuurlijk moment) te saneren.

Voorafgaande aan de sanering dient een beknopt saneringsplan te worden opgesteld, ingediend bij en goedgekeurd door de gemeente Bunschoten (uitvoering RUD Utrecht).

4.8 Waterparagraaf

Als gevolg van de te slopen gebouwen en terreinverhardingen én de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne en terreinverhardingen wijzigt het totale verharde oppervlak (dak en terrein) per saldo niet of nauwelijks. Er vindt slechts een wijziging plaats in de locatie waar dak en terrein verharding zit.

In het plan wordt rekening gehouden met afkoppelen van hemelwater en vuilwater. Omdat er in de Bickersweg en Pr. Irenestraat geen gescheiden rioolstelsel ligt, wordt er via de noordkant een hemelwaterverbinding gemaakt, die loost op de watergang langs de Pr. Irenestraat.

² Verkennend en nader bodemonderzoek Pr. Irenestraat 8a/b Bunschoten, PJ Milieu, 14 september 2016, nr. 1307802A/1307804B

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe brandweerkazerne kan zonder compensatie geloosd worden. Er is nog wel een watervergunning van het waterschap benodigd voor de lozing en het lozingswerk.

Ter bescherming van de waterkwaliteit zijn in het Activiteitenbesluit regels opgenomen voor het lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak. Bij de lozing van het hemelwater dient het Activiteitenbesluit in acht te worden genomen.

4.9 Flora en fauna

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van Natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-, Vogel- of Habitatrichtlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolge voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen

Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd³ voor de voorgenomen sloop van de brandweerkazerne. De eindconclusies en aanbevelingen zijn:

- Voorafgaand aan de uitvoering van het project dient gericht onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen tussen half mei en eind september. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek kan het noodzakelijk zijn om ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen;
- Mocht ontheffing noodzakelijk zijn, dan is het treffen van mitigerende maatregelen aan de orde. Van belang is dat werkzaamheden aan bebouwing met verblijfplaatsen van vleermuizen plaatsvinden buiten kwetsbare perioden waarin wordt voortgeplant, gepaard of overwinterd. Daarnaast is het van belang om het object met de verblijfplaatsen voorafgaand aan de sloop ongeschikt te maken voor vleermuizen, zodat ze uit eigen beweging vertrekken. Tenslotte dienen ruim voorafgaand aan de sloop vervangende verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd te worden;
- Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1-soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Naar aanleiding van de aanbevelingen uit de quick scan wordt een nader onderzoek naar vleermuizen om potentiële verblijfsplaatsen in de gevels van de bestaande brandweerkazerne te inventariseren. Het veldonderzoek vindt plaats in de periode tussen juni en september 2016. Het eindrapport wordt in september/oktober 2016 verwacht. Dit rapport is niet per se noodzakelijk voor de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne, wel voor de (gedeeltelijke) sloop van de bestaande kazerne op een later tijdstip.

³ Quick scan natuurtoets brandweerkazerne en zoutloods Bunschoten-Spakenburg, d.d. 31 maart 2016, Ecogroen

4.10 Kabels en leidingen

In het kader van de planontwikkeling is in 2016 een klic-melding inclusief huisaansluitingen gedaan, waaruit is gebleken dat in het plangebied leidingen aanwezig zijn die verlegd moeten worden. Het gaat hierbij om een lage druk gasleiding en een elektriciteit-middenspanningskabel (Stedin) en een vrij verval riool van de Gemeente Bunschoten. Deze bestaande leidingen liggen op de plek van de nieuwe zoutloods en wasplaats.

Voor de planontwikkeling zelf zijn nieuwe tracés voorzien, die zijn afgestemd op de verkaveling van het plangebied.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Centrale As heeft de gebruikelijke planologische procedure doorlopen. De aanvraag omgevingsvergunning zal een uitgebreide Wabo-procedure dienen te doorlopen. Zo zal de ontwerp-vergunning zoals gebruikelijk gepubliceerd worden.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeenteraad heeft in 2015 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de planontwikkelingskosten voor de periode 2014 tot en met 2016. In de begroting van 2016 is door de raad 2,4 miljoen beschikbaar gesteld voor plankosten, nieuwbouw en herinrichting openbare ruimte.

Eventuele planschadeclaims die kunnen worden ingediend en mogelijk worden toegewezen, komen ten laste van het projectbudget.

Bijlagen

1. Definitief Ontwerp, Blokhuis Braakman, d.d. 21 oktober 2016
2. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Bikkersweg/Pr. Irenestraat, SPA ingenieurs, d.d. 1 december 2015
3. Verkennend en nader bodemonderzoek Pr. Irenestraat 8a/b Bunschoten, PJ Milieu, 14 september 2016, nr. 1307802A/1307804B
4. Quick scan natuurtoets brandweerkazerne en zoutloods Bunschoten-Spakenburg, Ecogroen, d.d. 31 maart 2016