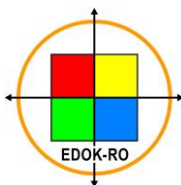


Bunschoten - Spakenburg

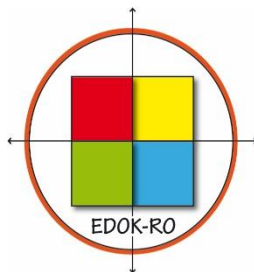


Ruimtelijke onderbouwing

Huisvesting arbeidsmigranten – locatie Celsiusweg 7-9 te Bunschoten – Spakenburg.



20 oktober 2020

**EDOK-RO**

Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

🌐 www.edok-ro.nl

Documenttitel : Ruimtelijke onderbouwing Celsiusweg 7-9
Bunschoten – Spakenburg.

Opdrachtgever : Noordberg B.V.

Status : **VASTGESTELD**

Datum : 20 oktober 2020

Projectnummer : 2018-VEL-01

Opsteller : EDOK-RO

Contactpersoon : Dhr. E. Dokter

In samenspraak met:



info@veluwsearchitecten.nl
www.veluwsearchitecten.nl
Stationsstraat 36a 3851 NJ Ermelo
t 0341 - 55 48 27



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding en doel	5
1.2.	Kadastrale situatie	6
1.3.	Ligging plangebied	7
1.4.	Opzet ruimtelijke onderbouwing	8
2.	Beschrijving plangebied	9
2.1.	Bestaande situatie	9
2.2.	Geldende planologische situatie	10
2.3.	Principe medewerking	11
2.4.	Procedure omgevingsvergunning	11
2.5.	Huidig gebruik	11
2.6.	Toekomstige situatie	12
2.7.	Verhuur en exploitatie	14
2.8.	Verblijfsduur van arbeidsmigranten	14
2.9.	Het gebouw	14
2.10.	Leefbaarheid, beheer en toezicht	15
2.11.	Certificering	15
2.12.	Oppervlakte en bezetting in relatie tot de SNF-normering	15
3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	19
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1.	Toekomstvisie 2025	20
3.3.2.	Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen	20
3.3.3.	Welstandsnota gemeente Bunschoten.	21
4.	Randvoorwaarden - Onderzoeken	24
4.1.	Algemeen	24
4.2.	Cultuurhistorie, algemeen	24
4.3.	Natuurtoets	24
4.4.	Stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000	26
4.5.	Waterparagraaf en wateradvies	27
4.6.	Milieuaspecten	29
4.6.1.	Bodemonderzoek	29

4.6.2.	Akoestisch onderzoek	29
4.6.3.	Verkeer en parkeren	32
4.6.4.	Luchtkwaliteit	33
4.6.5.	Externe veiligheid	34
4.6.6.	Bedrijven en milieuzonering	36
4.6.7.	Vormvrije m.e.r. beoordeling	37
5.	Uitvoerbaarheid	40
5.1.	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	40
5.2.	<i>Maatschappelijke haalbaarheid</i>	40
6.	Stedenbouwkundige uitgangspunten – beeldkwaliteit en architectuur	41
7.	Bijlagen	43
7.1.	<i>Bijlage 1 Behoeftte onderzoek</i>	44
7.2.	<i>Bijlage 2 Quicksan natuurtoets</i>	45
7.3.	<i>Bijlage 3 Stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000</i>	46
7.4.	<i>Bijlage 4 Watertoets</i>	47
7.5.	<i>Bijlage 5 Samenvatting watertoets</i>	48
7.6.	<i>Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek</i>	49
7.7.	<i>Bijlage 7 Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling functiewijziging</i>	50



1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Noordberg B.V. heeft het voornemen om het kantoorpand aan de Celsiusweg 7-9 geschikt te maken voor arbeidsmigranten. Op 5 september 2017 heeft het college, onder bepaalde voorwaarden ingestemd met het plan.

Het doel van deze herontwikkeling is het verzorgen van goede, kwalitatief hoogwaardige en goed beheersbare huisvesting voor arbeidsmigranten op een locatie die nu als kantoorpand geen toekomst meer heeft.

In het volledige gerenoveerde kantoorpand, inclusief nieuwbouw worden arbeidsmigranten op tijdelijke basis gehuisvest. Zij werken nu al bij bedrijven in Bunschoten en omgeving maar beschikken veelal niet over goede en prettige huisvesting.

De beoogde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de procedure ex. Art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo gevolgd.

Dit artikel schrijft voor dat een goede ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de gestelde voorwaarden.

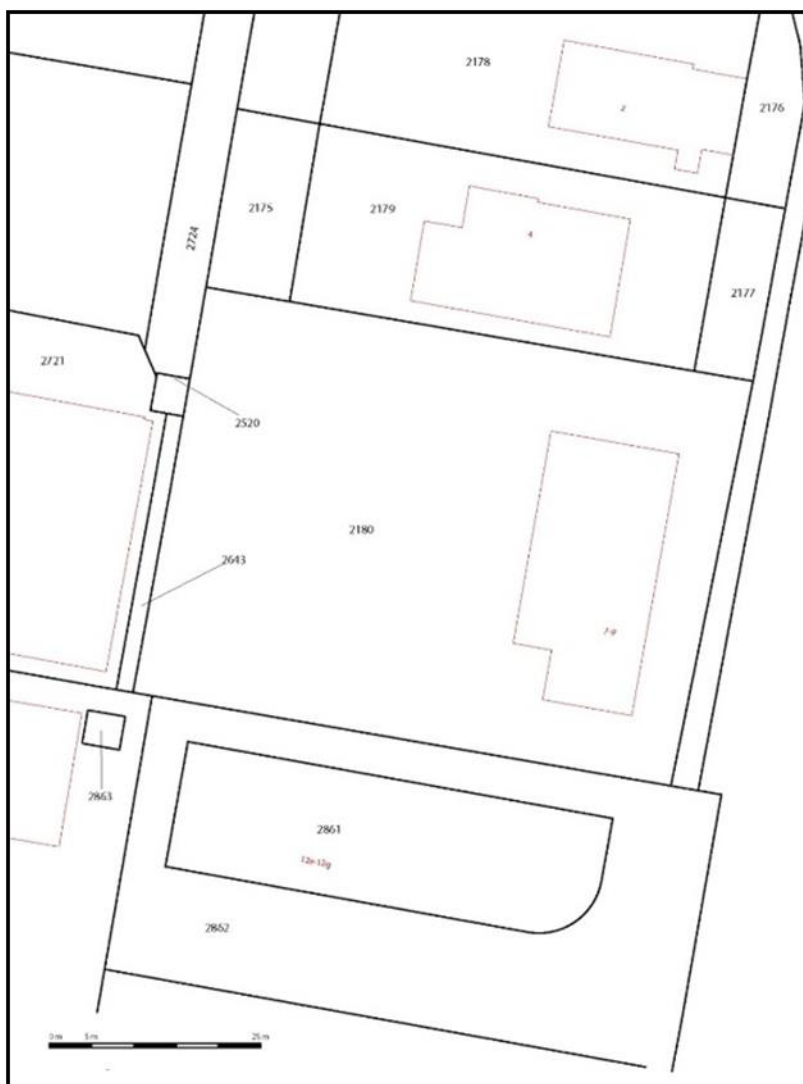
1.2. Kadastrale situatie

Het perceel is kadastraal bekend:

Gemeente : Bunschoten – Spakenburg

Sectie : G

Nummer : 2180



1.3. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Bunschoten-Spakenburg, op bedrijventerrein De Kronkels.



Ligging plangebied (bron google earth)

Het perceel is gelegen aan de Celsiusweg 7-9, grenzend aan de Amersfoortseweg.



Ligging plangebied met globale begrenzing

1.4. 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- en maatschappelijke uitvoerbaarheid, beschreven.

Hoofdstuk 6 behandelt de stedenbouwkundige uitgangspunten en de beeldkwaliteit en architectuur. Tot slot volgen de bijlagen in hoofdstuk 7.

2. Beschrijving plangebied

2.1. Bestaande situatie

Het oude kantoorpand aan de Celsiusweg 7-9 ligt aan de rand van industrieterrein De Kronkels. De ontsluiting van het perceel is via het industrieterrein. De (functionele) achterzijde van het pand vormt hiermee de zichtzijde vanaf de Amersfoortseweg.



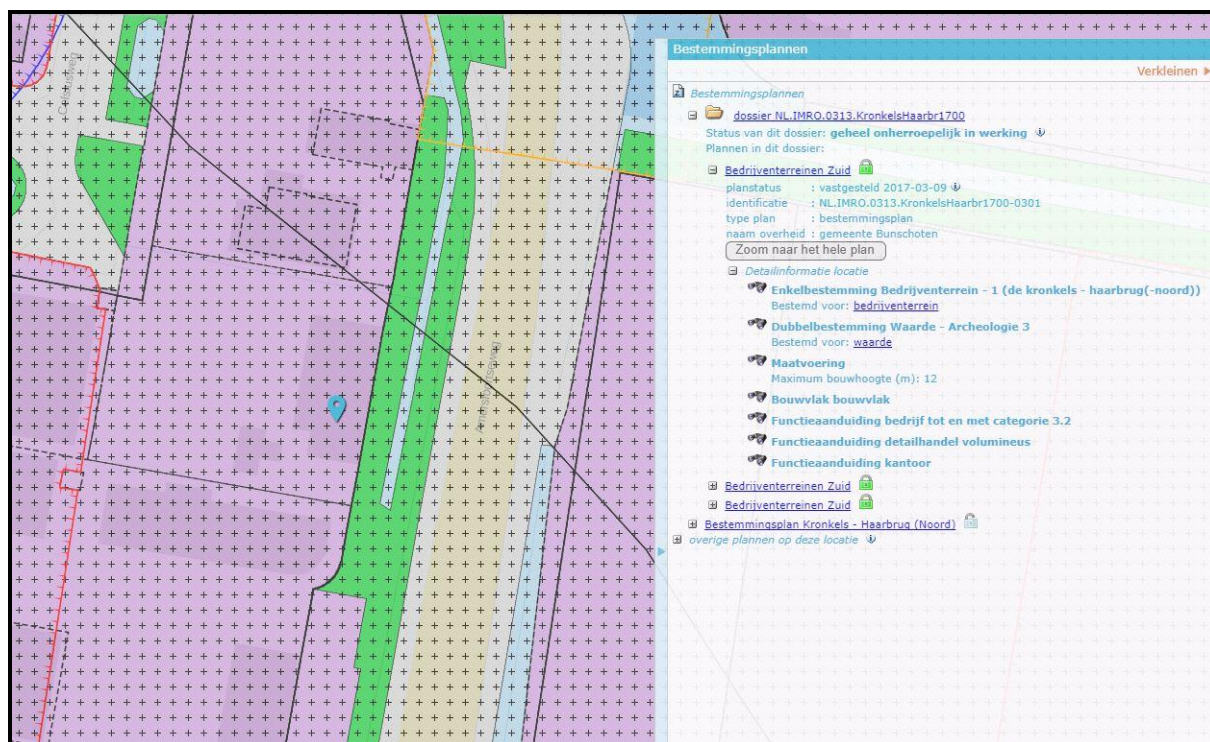
Foto: Entrée zijde



Foto: Zichtzijde Amersfoortseweg (google streetview 2016)

2.2. Geldende planologische situatie

Het perceel ligt in Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid', met plan ID-nummer: NL.IMRO.0313.KronkelsHaarbr1700-0301. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 september 2017. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein - 1 (de kronkels - haarbrug(-noord))', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'detailhandel volumineus' en 'kantoor'. De bouwhoogte bedraagt maximum 12 meter en het minimum en maximum bebouwingspercentage bedragen respectievelijk 50 % en 70 %.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- de bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met uitzondering van in- en uitritten van gebouwde parkeervoorzieningen;
- het minimum en maximum bebouwingspercentage bedragen 50 % respectievelijk 70 %;
- voor ondergronds bouwen geldt per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage van 100 %;
- de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven (12 meter);
- de maximum bouwhoogte van koeltorens en condensoren en dergelijke mag maximaal 5 meter hoger zijn dan de bouwhoogte van het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd dan wel verleend;
- de minimum afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens bedraagt 2,5 meter.



Het nieuwbouwplan past nagenoeg binnen deze regels. Slechts een beperkt deel van de bouwmogelijkheden worden benut. Het bouwplan overschrijdt net de bouwhoogte. Deze kleine overschrijding had door middel van een binnenplanse afwijking mogelijk kunnen worden gemaakt.

De Wabo procedure wordt gevolgd aangezien de logiesfunctie wat betreft het gebruik niet past binnen de huidige bestemming van het geldende bestemmingsplan.

2.3. Principe medewerking

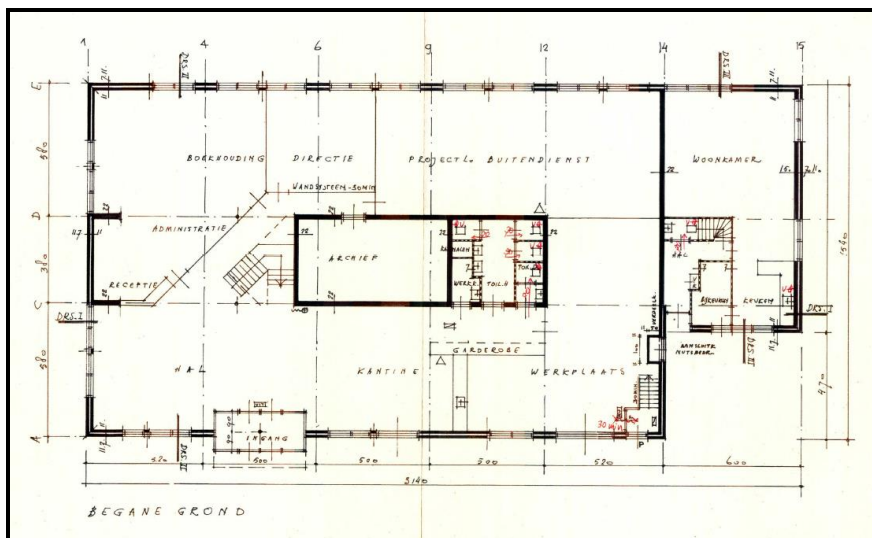
Op 5 september 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat zij voornemens is medewerking te verlenen aan het verzoek voor huisvesting van arbeidsmigranten en is er onder bepaalde voorwaarden ingestemd met het plan.

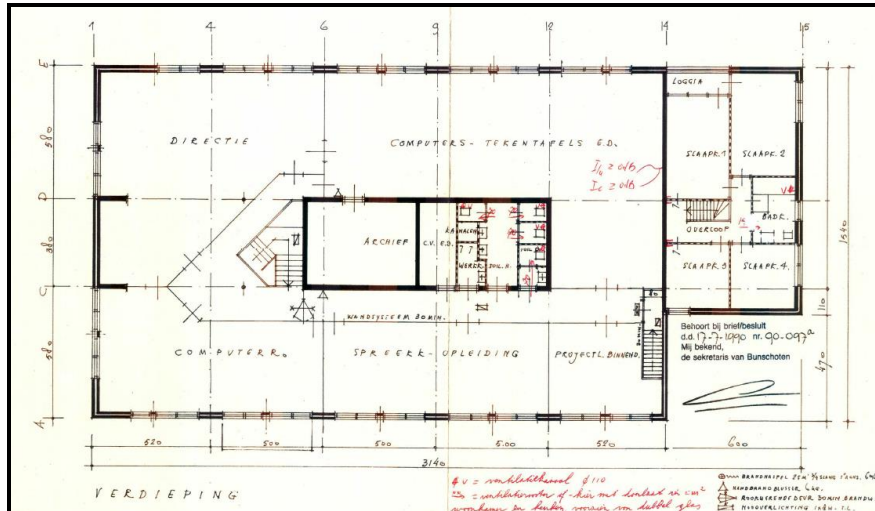
2.4. Procedure omgevingsvergunning

Om de herbestemming (bedrijf naar logies) en uitbreiding tot logiesgebouw mogelijk te maken dient een uitgebreide Wabo procedure te worden gevolgd.

2.5. Huidig gebruik

Hierna worden de oorspronkelijke plattegronden, kantoor Geomeetdienst (1990) weergegeven.





Het huidige pand dateert uit 1990. De kwaliteit van de structuur van het pand is in redelijke staat. De uitstraling is echter in korte tijd ernstig verslechterd. De gevelstenen zijn vuil en vertonen breuken en scheuren. De houten kozijnen zijn deels rot. De constructie van het gebouw is voldoende om nog geruime tijd mee te gaan.

2.6. Toekomstige situatie

Het plan is om 2 verdiepingen aan het gebouw toe te voegen. Deels zal hiervoor een externe constructie worden toegepast. Het bestaande buitenspouwblad zal worden verwijderd, waardoor de bestaande constructie kan worden geïsoleerd. Vervolgens kan er een nieuw buitenspouwblad omheen worden gezet. Het bestaande gebouw vormt als het ware de gemetselde plint van het totale gebouw.

De bovenbouw wordt lichter van opzet, zowel door de staalconstructie als de lichtgrijze kleur. Als gevelbekleding worden stroken vezelcementplaat in verschillende breedtes toegepast met een fijne oppervlaktestructuur.



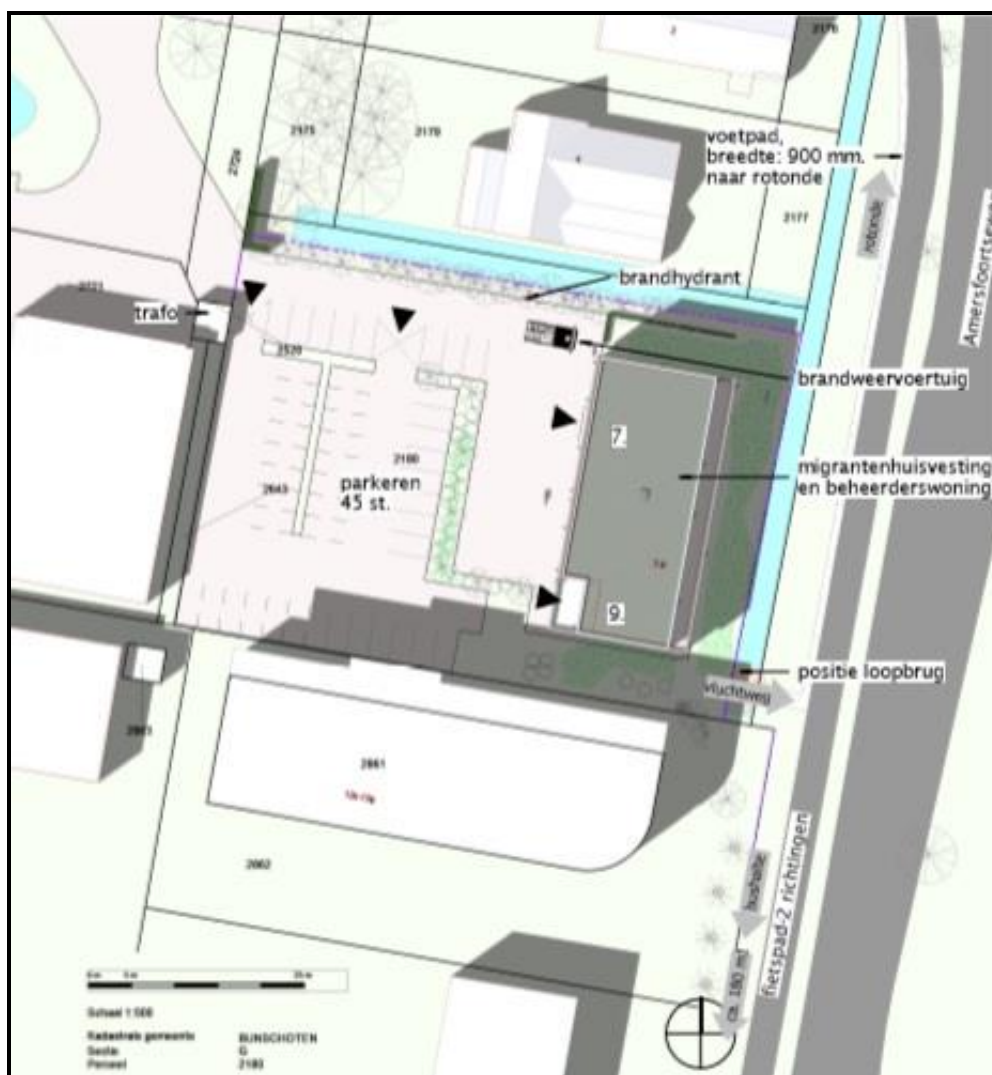
Impressie Amersfoortseweg





Impressie entree zijde

Op de navolgende afbeelding is de situering van het gebouw met daarachter het parkeren weergegeven.



2.7. Verhuur en exploitatie

De realisatie en verhuur van het gebouw wordt door Noordberg B.V. verzorgt. De exploitatie en het beheer van de locatie zal onder verantwoordelijkheid van Noordberg B.V. plaatsvinden. Zij dragen er zorg voor dat de huisvesting SNF gecertificeerd is. Zo kan Mc Do It aan potentiële arbeidsmigranten een goede huisvesting aanbieden en dit komt de exploitatie ten goede. Nu het een pensionfunctie betreft is er geen sprake van huurcontracten die huurbescherming bieden. Dit is van belang om adequaat te kunnen optreden tegen arbeidsmigranten die ongewenst gedrag vertonen, niet alleen binnen de accommodatie maar ook in de omgeving van de accommodatie. In dit verband worden huisregels opgesteld waar men zich aan dient te houden, op straffe van het beëindigen van de gebruiksovereenkomst. Ervaringen tonen aan dat deze wijze van werken/beheren overlast tot een absoluut minimum beperkt. Er wordt een beheerplan opgesteld waarin het beheer van de locatie is geregeld. Tevens worden hierin contactmogelijkheden voor de omwonenden opgenomen.

2.8. Verblijfsduur van arbeidsmigranten

Wanneer een arbeidsmigrant niet langer dan 4 maanden in Nederland verblijft dan kan inschrijving in het Basis Registratie personen geschieden. Dan ontvangen zij een Burgerservicenummer. Wanneer arbeidsmigranten langer dan 4 maanden in Nederland verblijven dienen zij zich in te schrijven in de woongemeente (bron: overheid.nl). De maximale verblijfsduur van een arbeidsmigrant is doorgaans 6 maanden. Gemiddeld is dit circa 4 maanden. De lengte van het verblijf is mede afhankelijk van het beroep, de kennis en vakbekwaamheid van de arbeidsmigrant. Veel mensen met een technisch of bouwkundig beroep blijken vaak langer te blijven en vestigen zich uiteindelijk in Nederland.

Arbeidsmigranten die langjarig willen blijven kiezen dan voor huisvesting op de reguliere woningmarkt. De wetgever schrijft, zoals hierboven is aangegeven, voor wanneer iemand moet worden ingeschreven en op dat punt heeft de gemeente geen beleidsregels. Aan deze wetgeving zal worden voldaan.

2.9. Het gebouw

Voor het gebouw is het Bouwbesluit 2012 van belang. Het bouwbesluit stelt eisen aan zowel nieuw te bouwen gebouwen, als aan het wijzigen van bestaande gebouwen. Ook kan het Bouwbesluit eisen stellen aan het gebruik van gebouwen.

Van belang is o.a. de bepalingen in het Bouwbesluit ter voorkoming van overbewoning. Artikel 7.18 lid 1 stelt: Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. T.a.v. logiesfuncties worden dergelijke eisen niet gesteld.

Ook op het gebied van brandveiligheid verschillen de eisen t.a.v. woonruimte en logies. Voor logiesgebouwen, waar hier sprake van is, zijn die aanzienlijk strenger. Elke verblijfsruimte moet voorzien zijn van een rookmelder die aan bepaalde eisen moet voldoen.

2.10. Leefbaarheid, beheer en toezicht

Voor de algehele begeleiding is op de locatie 24/7 per dag een beheerder aanwezig. Deze perso(o)n(en) houden toezicht, spreken de taal en kennen de bewoners. Zij zullen de bewoners waar nodig op hun gedrag aanspreken en hen begeleiden bij hun verblijf in Nederland. De beheerder(s) hebben ook de bevoegdheid om controles in de kamers uit te voeren. Basis hiervoor is de gebruiksovereenkomst met de arbeidsmigrant en met daarin opgenomen de huisregels.

De bedrijfs/beheerderswoning is onlosmakelijk gekoppeld aan de functie en het logiesgebouw en wordt absoluut geen reguliere woning.

De arbeidsmigrant krijgt standaard een introductiecursus aangeboden om het verblijf in Nederland voor hem (of haar) zo prettig mogelijk te maken. Indien er toch onverhoopt klachten zijn, kan contact op genomen worden met de beheerder. De beheerder is het directe aanspreekpunt voor bewoners en de omgeving. Zijn telefoonnummer zal bekend worden gemaakt. Dit is opgenomen in het beheerplan

Belangrijk aspect is het versterken van de integratie tussen de arbeidsmigrant en zijn omgeving. Een rol bij het integreren van de doelgroep kan de dorpsraad hebben. Ook de kerk kan een rol spelen. Het opnemen van de doelgroep in bijvoorbeeld het verenigingsleven, sportverenigingen, voetbal en andere sociaal maatschappelijke activiteiten zal bijdragen aan wederzijds begrip en verstandhouding en zal het maatschappelijk draagvlak versterken. De beherende organisatie gaat een samenwerking aan met een opleidingsinstituut om de personen te voorzien van taallessen. Uiteraard ook ter bevordering van de integratie.

2.11. Certificering

Certificering is een vorm van private 'regelgeving', waaraan marktpartijen vrijwillig voldoen om aan derden, b.v. klanten, overheden of omwonenden, te laten zien dat zij een bepaalde kwaliteit bieden. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten speelt het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) een belangrijke rol. Het SNF-keurmerk heeft met name betekenis voor huisvesting in de vorm van logies, omdat het Bouwbesluit hier een aantal onderwerpen niet regelt, terwijl het keurmerk daar wel eisen aan stelt. Het gaat met name om de minimaal per persoon beschikbare oppervlakte en om het vereiste aantal douches, toiletten en kookvoorzieningen.

2.12. Oppervlakte en bezetting in relatie tot de SNF-normering

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten die hoofdzakelijk in Bunschoten werkzaam zijn en nu ofwel buiten Bunschoten wonen en dagelijks met busjes naar de bedrijven toe worden gebracht, ofwel verblijven in ééngezinswoningen binnen de gemeentegrenzen. Het logiesgebouw is ontworpen op een niveau voor woon- en leefklimaat dat is gelegen boven de landelijke SNF norm. Op basis van de oppervlakte van het gebouw zoals het ontworpen is voor



de locatie en met inachtneming van de normen, zouden er 135 arbeidsmigranten op de locatie gehuisvest kunnen worden. Initiatiefnemer heeft er echter voor gekozen gemiddeld uit te gaan van een bezetting van ongeveer 74 personen op het zelfde oppervlak, met een maximum bezetting in piekperioden door 96 personen. Piekperioden zijn over het algemeen gerelateerd aan seizoensspecifieke drukte, zoals rond oogstperioden en de kerst. Deze gemiddelde bezetting komt voor uit ervaringscijfers van Mc Do-It en is gerelateerd aan de gebruikelijke inzet van arbeidsmigranten door het bedrijf. Noordberg B.V. is voornemens na realisatie het complex aan Mc Do-It te verhuren. Mc Do-It is voornemens om daarna de huisvesting van arbeidsmigranten in ééngezinswoningen in de woonwijken te beëindigen.

Ook ingeval er sprake is van de maximale bezetting, voldoet de huisvesting nog steeds ruimschoots aan de SNF norm.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom is er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Deze kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen, een rijksverantwoordelijkheid zijn

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met

het Barro. De in het Barro opgenomen regelingen, zoals bijvoorbeeld voor de nationale infrastructuur, hebben geen consequenties voor het voorliggende plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten voldoen. Dat houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan drie treden. Vanaf 1 juli 2017 is het Bro aangepast. De ladder bevat geen treden meer.

In het voorliggende plan is sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan maakt de realisatie van 50 units mogelijk voor arbeidsmigranten. Doordat er wordt gebouwd op een bestaand pand is er sprake van zorgvuldig ruimte gebruik.

De gemeente Bunschoten – Spakenburg heeft in haar beleid opgenomen dat er per woning maximaal 4 arbeidsmigranten mogen zijn gehuisvest. Sinds de gemeente dit beleid heeft ingevoerd zijn de huisvestingsproblemen alleen maar toegenomen.

Door de aantrekkende economie worden veel huizen verkocht, welke eerst werden verhuurd aan arbeidsmigranten. De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten zal alleen maar groter worden. Op industrieterrein De Kronkels worden momenteel veel arbeidsmigranten te werk gesteld. De locatie aan de Celsiusweg, onderdeel van industrieterrein De Kronkels, is daarom een unieke locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten.

In juli 2020 is door BRO de ladder voor duurzame verstedelijking huisvesting arbeidsmigranten uitgevoerd.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De toelichting bij een omgevingsvergunning op basis van art. 3.1.6. lid 2, bevat een beschrijving van:

- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel van deze herontwikkeling is het verzorgen van goede, kwalitatief hoogwaardige en goed beheersbare huisvesting voor arbeidsmigranten. In het volledige gerenoveerde kantoorpand inclusief nieuwbouw worden arbeidsmigranten op tijdelijke basis gehuisvest. Specifiek gaat het om 50 eenheden. Op basis van de huisvestingsnormen (SNF) is er maximaal plaats voor 135 arbeidsmigranten. Er wordt echter voor gekozen om het aantal te maximeren op 96 arbeidsmigranten.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Uit het onderzoek blijkt dat het initiatief passend wordt geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voor het huisvesten van arbeidsmigranten voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de leegstand dan wel op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Nationale verklaring en bed voor bed regeling

Middels de nationale verklaringen, geven partijen, waaronder de vereniging van Nederlandse Gemeente, aan om tot concrete afspraken te komen over huisvesting voor arbeidsmigranten voor kortdurend verblijf. De Bed-voor-Bedregeling bestaat uit een set van bestuurlijke afspraken en inspanningsverplichtingen tussen huisvesters en een gemeente.

Onderhavige ontwikkeling past derhalve in dit rijksbeleid.

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. Het provinciale ruimtelijke beleid is gericht op vier pijlers:

1. Duurzame leefomgeving
2. Beschermen kwaliteiten.
3. Vitale dorpen en steden.
4. Dynamisch landelijk gebied.

Bij dit plan is sprake van herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en het verminderen van het overschot aan kantoren.

Het voorliggende plan is zo veel als mogelijk duurzaam uitgevoerd. Het isoleren van de buitengevel draagt bij aan de duurzaamheid van het pand. Het is hierdoor mogelijk om het gebouw (middels installaties) energieneutraal te maken. De benoemde kwaliteiten worden zoveel mogelijk behouden. Per onderdeel wordt in deze onderbouwing op de diverse onderzoeksgebieden verder ingegaan.

Thematische Structuurvisie Kantoren

De Thematische structuurvisie kantoren (TSK) gaat specifiek in op het overschot aan plancapaciteit van kantoren. Als aanvulling op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, dient de TSK de overcapaciteit van kantoren te verminderen. Bij het herbestemmen van bestaande kantoorpanden zet de visie niet alleen in op transformatie naar wonen, maar ook naar mogelijke andere functies of verbetering van de werklocatie.

Conclusie

Dit plan voldoet aan het provinciaal beleid, er is sprake van herstructurering, vermindering van kantoren capaciteit en duurzaamheid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie 2025

Doel toekomstvisie 2025

De Toekomstvisie geeft richting aan het beleid en het handelen van de gemeente en maakt heldere keuzes voor de toekomst. De visie dient als inspiratiebron en helpt inwoners, politici, bestuurders en medewerkers van de gemeente bij hun afwegingen in discussies over de rol, taken en beleidskeuzes van de gemeente. Het geeft de gewenste ontwikkelingen aan richting 2025. De visie is geen opsomming van beleidskeuzes voor de komende jaren, maar de richting is duidelijk. Hoe we daar komen kleuren we de komende jaren in.

De gemeente Bunschoten is een aantrekkelijke woongemeente in het groen en omgeven door veel water. We willen zo veel mogelijk mensen die binnen onze gemeente hun brood verdienen ook maatschappelijk aan onze gemeente binden. Mensen willen bijvoorbeeld graag dicht bij hun werk wonen. Dat vraagt om een gevarieerd woningaanbod. De gemeente stimuleert inwoners die op een positieve en creatieve manier oplossingen zoeken voor hun woon- en leefomgeving.

De gemeente Bunschoten kent veel bedrijvigheid. Mensen werken hard en zetten zich graag in voor hun bedrijf en voor de samenleving. De werkgelegenheid is een belangrijke economische pijler voor de gemeente.

De gemeente wil de beschikbare grond op de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk benutten en kiest voor inbreiding boven uitbreiding. Ook herstructurering en transformaties van bedrijventerreinen ziet de gemeente als mogelijkheid.

3.3.2. Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen

De gemeenteraad van Bunschoten heeft in de vergadering van 11 april 2019 verklaard dat er een paraplubestemmingsplan “planregels Wonen” wordt voorbereid. In navolging op het genomen voorbereidingsbesluit heeft de raadscommissie Ruimte in september 2019 positief advies uitgebracht over het in procedure brengen van het voorontwerp paraplubestemmingsplan Planregels Wonen. In dit plan zijn aanvullende juridische regels opgenomen die betrekking hebben op het aantal van maximaal vier personen dat in een woning mag wonen, buiten het verband van een huishouden. Ook voorziet het plan in een regeling met criteria op grond waarvan eventueel van deze standaardregeling kan worden afgeweken. Het plan is inmiddels vastgesteld en in werking getreden.

Uitleg van het begrip wonen

In een uitspraak op 23 januari 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geconcludeerd dat, wanneer er geen relatie is gelegd in de regels tussen de doeleindenomschrijving ‘wonen’ en het begrip ‘woning’, de omschrijving van het begrip ‘woning’ niet van betekenis is voor de uitleg van het begrip ‘wonen’. Voor de uitleg van het begrip ‘wonen’ dient, als dat begrip niet nader is gedefinieerd, aansluiting te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. Volgens het algemeen spraakgebruik vallen onder ‘wonen’ diverse uiteenlopende vormen van huisvesting, waaronder ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren.



Uit een analyse van de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Bunschoten komt naar voren dat in het overgrote deel van deze bestemmingsplannen ook geen relatie is gelegd tussen de begrippen 'wonen' en 'woning'. In lijn met de uitspraak van de Raad van State betekent dit dat het bewonen door meerdere afzonderlijke personen in een woning niet in strijd is met het bestemmingsplan en dus bij recht, ofwel zonder vergunning, is toegestaan. Om dit ongewenste gebruik te voorkomen heeft de gemeenteraad op 11 april 2019 een voorbereidingsbesluit genomen waarbij de huidige situatie wordt bevroren. Het paraplubestemmingsplan heeft als doel alsnog het begrip wonen nader te definiëren, zodat het beleid over de huisvesting van meerdere afzonderlijke personen in een woning ook juridisch goed is geborgd.

Huisvesting van meerdere afzonderlijke personen in een woning

Al voor de uitspraak van de Raad van State is er binnen de gemeente gesproken over de huisvesting van meerdere afzonderlijke personen in een woning (waaronder arbeidsmigranten) mede naar aanleiding van overlast die soms ervaren wordt door omwonenden.

De bestaande regeling is in dit kader nog eens onder de loep genomen. De gemeente Bunschoten blijft kiezen voor een evenwichtig beleid.

Het uitgangspunt is dat beperkte huisvesting van meerdere afzonderlijke personen (maximaal 4) niet kan worden uitgesloten in woningen in woonwijken. De gemeente wil zo tegemoetkomen aan de behoefte, die binnen de gemeente bestaat aan kamerbewoning. Overbewoning in woningen en woonwijken moet echter worden voorkomen om te voorkomen dat de leefbaarheid in een woonwijk in het gedrang komt (gebrek aan parkeerplaatsen, vuilnis, geluidhinder, brandveilig gebruik, (vermeende) onveiligheid, etc.).

Verder zijn op beperkte schaal kleinschalige logiesgebouwen voor arbeidsmigranten acceptabel binnen de gemeente. Ter uitvoering van dit beleid is bijvoorbeeld aan de Amersfoortseweg 16 op basis van een tijdelijke vergunning een logiesgebouw in gebruik genomen.

Zoals al in de huidige bestemmingen is opgenomen blijft de huisvesting van maximaal 4 personen buiten het verband van een huishouden in een woning gewoon mogelijk. Achterliggende gedachte van deze systematiek was en is dat vier individuele personen die een woning kamergewijs bewonen kunnen worden vergeleken met een gezinssituatie. De afwijkingsbevoegdheid om meer personen toe te staan is wel aangescherpt. Gepoogd is voorwaarden te formuleren die eenvoudig, praktisch uitvoerbaar en handhaafbaar zijn en ook goed zijn te onderbouwen. Onderhavige paraplubestemmingsplan voorziet in een nieuwe afwijkingsbevoegdheid voor het op een evenwichtige wijze vestigen van meer dan vier afzonderlijke personen buiten het verband van een huishouden binnen een woning.

Door het voornemen om aan de Celsiusweg 50 (woon)units te realiseren ontstaat een acceptabele en veilige leefomstandigheden voor arbeidsmigranten. Doordat de huisvesting wordt gecentraliseerd is het eenvoudiger om toezicht te houden en te handhaven daar waar nodig. Om eventuele overlast te voorkomen worden duidelijke huisregels opgesteld en is er een zero-tolerance beleid.

Het voorgenomen plan draagt positief bij, door het ontstane probleem van huisvesting in woonwijken, voor een deel op te lossen.

3.3.3. Welstandsnota gemeente Bunschoten.

Op 20 april 2017 is de Welstandsnota gemeente Bunschoten vastgesteld.

Welstandsbeleid bedrijventerreinen Zuid: De Kronkels, Haarburg Noord, Haarbrug Zuid

Gebiedsbeschrijving

Ten zuiden van de kern Bunschoten is een tweetal bedrijvengebieden ontwikkeld: westelijk De Kronkels en oostelijk Haarbrug.

Ruimtelijke structuur

Het eerste bedrijf dat zich in 1948 aan de zuidoostkant van Bunschoten heeft gevestigd, is Polynorm. Door gestage groei beslaat dit bedrijf op dit moment de gehele eerste fase van Haarbrug. Dit gebied heeft een omvang van circa 25 ha. Het bedrijfscomplex bestaat uit kantoren en uit hallen voor de productie en opslag van producten. Het gebied wordt ontsloten op één punt vanaf de Amersfoortseweg.

Hier tegenover, ten westen van de Amersfoortseweg, ligt De Kronkels, een gemengd bedrijventerrein. Het terrein is ontstaan vanaf 1955 en geleidelijk aan volgebouwd en heeft een omvang van circa 57 ha. De bedrijfssectoren variëren van betonindustrie tot kantoorgebouwen gerelateerd aan de bedrijven, in de meer recente delen aan de Dieselweg en de Amersfoortseweg. De hoofdontsluiting is vanaf de Bisschopsweg.

Het gebied ten noorden van het voormalige Polynorm terrein, Haarbrug Noord, heeft een omvang van circa 30 ha. en is vanaf 1993 in ontwikkeling. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Oostelijke Randweg. In dit gebied staan bedrijfshallen, autobedrijven en dergelijke. De bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling.

Het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein is Haarbrug Zuid, ten zuiden van Polynorm. Het plangebied is volop in ontwikkeling vanaf 2012.

Plaatsing

De relatief grootschalige bebouwing staat op enige afstand van de ontsluitingswegen. Voorterreinen zijn veelal verhard (parkeren) en voorzien van enig groen.

Bebouwing

Op de terreinen in De Kronkels en Haarbrug is sprake van vrij grootschalige tot zeer grootschalige bebouwing. Deze varieert van bedrijfshallen en showrooms tot kantoren. In een incidenteel geval is er sprake van een bedrijfswoning. Haarbrug Noord is iets kleinschaliger en meer divers van opzet.

De bebouwing van De Kronkels heeft aan de Bisschopsweg een vrij representatieve uitstraling. Aan de Dieselweg en aan de Amersfoortseweg is de uitstraling van de daaraan gelegen kantoorbebouwing hoog. Bij recent gerealiseerde bedrijven is het gebouw vaak het visitekaartje van het bedrijf: Bij het representatieve kantoorgedeelte worden duurdere materialen toegepast. Soms wordt ook met eenvoudige middelen zoals kleurstelling en plastic een opvallend 'gebaar' naar de omgeving gemaakt.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

De grote bedrijfshallen zijn voornamelijk opgetrokken uit beton of damwandprofielen in diverse kleuren. Oudere kantoren bestaan vaak uit betonpanelen of betonsteen met glas. De meer recente kantoren bestaan voornamelijk uit baksteen met veel glas.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De bedrijventerreinen aan de zuidkant van Bunschoten-Spakenburg bieden de gemeente veel

werkgelegenheid. De inrichting van de terreinen is een directe afgeleide van de veranderende eisen in de tijd. Dit betekent dat de oudere delen in toenemende mate behoefte aan vernieuwing krijgen.

Ten behoeve van de herstructurering en gewenste revitalisering van het gebied De Kronkels is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit bevat, naast richtlijnen voor de bebouwing ook richtlijnen voor erfafscheiding en parkeren, erfinrichting en reclame-uitingen. Er is een onderscheid gemaakt tussen deelgebied 1, waarvan een basis-kwaliteit dient te worden gehandhaafd en deelgebied 2, dat een meer representatief karakter heeft.

Haarbrug-Noord en Haarbrug Zuid (in ontwikkeling) hebben elk eigen beeldkwaliteitseisen. Kernpunten van de beeldkwaliteit voor Haarbrug Zuid zijn afstemming op het representatieve lint van de Amersfoortseweg. Verder wordt meer markante bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied beoogd omdat deze een belangrijk aanzicht vormt bij de overgang van het landschap naar de bebouwde kom, als toegangspoort van de gemeente. Op een aantal punten zijn ronde hoeken in de bebouwing voorzien. De rooilijnen van de doorgaande straten in het plangebied worden benadrukt door bakstenen plinten en representatieve geveldelen in baksteen.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en "detaillering, kleur" en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- Bouwinitiatieven houden de hiërarchie in opbouw intact;
- Waar van toepassing, maakt het gebouw front naar de weg;
- De bebouwing is afgestemd op de ritmiek, de schaal en de hoogte van bestaande bebouwing in de omgeving.

Massa en vorm bebouwing

- De opbouw van de gevels is consistent en goed van verhouding.
- Heldere en duidelijke hoofdvorm.
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.

In dit gebied zijn onder voorwaarden LED of videoschermen toegestaan. Zie hiervoor de Objectgerichte criteria 'reclame-uitingen' onder 5.7.

Door de welstandscommissie is een positief advies gegeven voor de bouwplannen (zie hoofdstuk 6).

4. Randvoorwaarden - Onderzoeken

4.1. Algemeen

Om tot een goede ruimtelijke ontwikkeling te komen is overweging van verschillende planaspecten noodzakelijk. In dit hoofdstuk zijn deze aspecten uiteengezet.

4.2. Cultuurhistorie, algemeen

Algemeen

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta of ook wel Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in een gebied met Waarde Archeologie 3. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een ruimtelijke ingreep groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,30 meter.

Dit plan betreft de opbouw van twee bouwlagen op een bestaand gebouw, er worden in principe geen graafwerkzaamheden uitgevoerd. Voor het parkeerterrein zal een laag van ongeveer 25 cm puin worden aangebracht, zandbed en bestrating. Daarom wordt voor de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek aanbevolen.

Ook voor vrijgegeven plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Natuurtoets

Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de

Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenoemde maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

Voor onderhavig project is het uitvoeren van een 'Nee, Tenzij'-toets niet nodig omdat er geen wijziging in de bestemmingsplannen plaatsvindt en het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt.

Onderzoek

Inventarium heeft in februari 2018 tijdens het locatiebezoek het plangebied en de directe omgeving geïnspecteerd. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden is getoetst. Ook is er gekeken naar de relatie van het plangebied met de vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

- Verstoring: Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura2000 gebied wordt geen verstoring verwacht.
- Stikstofdepositie: geen (negatieve) effecten of invloeden verwacht op de projectlocatie.

Natuur Netwerk Nederland

Omdat het NNN in Utrecht geen externe werking kent, is een verdere toetsing niet aan de orde. De ingreep op de projectlocatie heeft geen invloed op het NNN

Soortbescherming

Flora	: Geen beschermde flora aangetroffen.
Zoogdieren	: Geen beschermde zoogdieren aangetroffen
Vogels	: Advies: Niet jaarrond beschermde nesten aangetroffen in bijgebouw; slopen buiten broedperiode
Amfibieën	: N.v.t.

Conclusie

Er zijn vanuit natuurwetgeving en beleid geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van de plannen. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 2 aan dit plan toegevoegd.

4.4. Stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000

In het kader van de herontwikkeling van het bestaande kantoorpand aan Celsiusweg 7-9 te Bunschoten-Spakenburg naar een longstay logiesfunctie voor arbeidsmigranten is het in het kader van de huidige stikstofproblematiek noodzakelijk voorafgaand aan de te volgen procedures de gevolgen voor de Natura 2000 in beeld te brengen. Voorliggende rapportage betreft een onderzoek 'stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000' die de exacte gevolgen van het project op de omliggende Natura 2000-gebieden in beeld brengt. In februari 2020 is dit in beeld gebracht door Lycens.

Uit de rekenresultaten van Aeries-calculator is gebleken als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. In de berekening van de

realisatiefase is relatief oud materieel ingevoerd. Dat betekent dat bij de uitvoering c.q. aanbesteding van het bouwwerkzaamheden geen rekening gehouden hoeft te worden met het inzetten van (extra) modern materieel.

Conclusie

Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd aan dit plan.

4.5. Waterparagraaf en wateradvies

Algemeen

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van deze eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zouden mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

Onderzoek

In maart 2018 is via de digitale watertoets het online instrument via www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe.

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging.



Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. De initiatiefnemer zal de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op de website van het waterschap.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning is te vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl is een watervergunning aan te vragen.

De afdeling openbare ruimte heeft aangegeven dat de aansluitdiameter voor vuilwaterafvoer voldoende is en geen knelpunt gaat worden. Het hemelwater vanaf het dak en overige verharding wordt geloosd op het aangrenzende wateroppervlak.

Conclusie

Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft een positief wateradvies gegeven. De watertoets en de samenvatting watertoets zijn respectievelijk als bijlage 3 en 4 toegevoegd aan dit plan.

4.6. Milieuaspecten

4.6.1. Bodemonderzoek

Algemeen

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Een vooronderzoek (historisch onderzoek) dient altijd te worden uitgevoerd. Hierbij wordt aan de hand van beschikbare (historische) gegevens gekeken of een aanvullend vooronderzoek noodzakelijk is. Bij een vergunning plichtig bouwwerk met een oppervlak van meer dan 50m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen met meer dan 2 uur per dag), altijd een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Onderzoek

Op 27 juli 2020 is door Grondvitaal BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in de grond en het freatisch grondwater. De conclusie van het uitgevoerde onderzoek is: de onderzoekshypothese "onverdacht" wordt op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters bevestigd. Er is geen verontreiniging aangetroffen.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven. Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de realisatie van de 50 (woon)units. Het uitgevoerde bodem onderzoek is als bijlage 5 aan dit plan toegevoegd.

4.6.2. Akoestisch onderzoek

Algemeen

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 een plan 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 plan geldt niet indien in dat plan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.



Onderzoek

Logiesgebouwen zijn geen geluidgevoelige gebouwen in het kader van de Wet geluidhinder. Ingevolge jurisprudentie kunnen gebouwen waar personen langdurig verblijven echter wel beschouwd worden als geluidgevoelige bestemmingen. In dit plan gaat het echter om een vestiging op een gezoneerd industrieterrein (in het vervolg industrieterrein). Het gaat dus om een terrein waar grote lawaaimakers zich kunnen vestigen en hierbij dient het toetsingskader de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening te zijn of het Activiteitenbesluit milieubeheer. In de betreffende handreiking wordt aangegeven dat planologisch gezien geen burgerwoningen aanwezig kunnen zijn op een industrieterrein. Voor bedrijfswoningen kunnen op grond van jurisprudentie in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer/Wabo onderdeel milieu geen geluidgrenzen worden gesteld. Ingevolge het Activiteitenbesluit vormt een logiesgebouw geen geluidgevoelig gebouw.

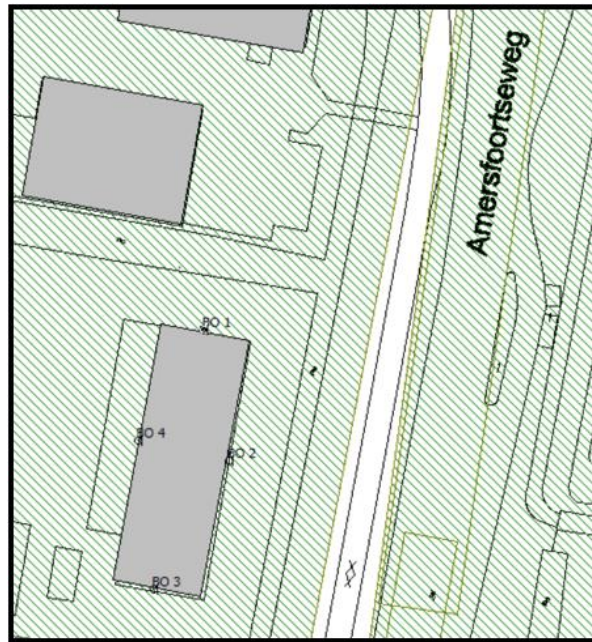
Op basis van de jurisprudentie kan een logiesgebouw wel beschouwd worden als een geluidgevoelige bestemming. Om een dergelijk gebouw, door het ontbreken van een wettelijke bescherming, te belasten met mogelijke zeer hoge geluidsniveaus is in principe ongewenst. Een logiesgebouw dient daarom in het algemeen niet te worden gevestigd op een industrieterrein.

Ten behoeve van de huisvesting voor arbeidsmigranten is het wenselijk de geluidbelasting inzichtelijk te maken, door gebruik te maken van het geluidmodel dat gebruikt wordt voor het geluidzonebeheer op De Kronkels/Haarbrug. Met behulp van dit model is bepaald wat het gemiddeld geluidsniveau is op de gevels ter plaatse van het te beoordelen logiesgebouw.

In de navolgende tabel en figuur zijn de berekende geluidsniveaus weergegeven.

Tabel Resultaten geluidsniveaus beoordelingspunten dB(A) (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, $L_{Ar,LT}$)

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
BO 1_A	Beoordelingspunt 1 Noordgevel	1,50	51,5	47,5	45,7
BO 1_B	Beoordelingspunt 1 Noordgevel	5,00	53,1	48,7	46,8
BO 1_C	Beoordelingspunt 1 Noordgevel	7,50	59,2	53,8	51,0
BO 2_A	Beoordelingspunt 2 Oostgevel	1,50	53,9	47,6	46,1
BO 2_B	Beoordelingspunt 2 Oostgevel	5,00	55,3	48,2	47,2
BO 2_C	Beoordelingspunt 2 Oostgevel	7,50	60,2	54,7	51,7
BO 3_A	Beoordelingspunt 3 Zuidgevel	1,50	58,5	53,4	49,6
BO 3_B	Beoordelingspunt 3 Zuidgevel	5,00	59,3	54,0	50,2
BO 3_C	Beoordelingspunt 3 Zuidgevel	7,50	61,1	56,0	52,4
BO 4_A	Beoordelingspunt 4 Westgevel	1,50	56,3	51,9	48,3
BO 4_B	Beoordelingspunt 4 Westgevel	5,00	57,0	52,5	48,6
BO 4_C	Beoordelingspunt 4 Westgevel	7,50	59,6	54,6	51,5



Figuur: Overzicht van beoordelingspunten

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de berekende geluidsniveaus (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in dB(A)) hoog liggen, zeker in vergelijking met de geluidnormering in het Activiteitenbesluit van 55, 50 en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode voor een geluidgevoelige bestemming op een bedrijventerrein.

De maatgevende periodes zijn met name de avond- en nachtperiode. Het hoogste geluidsniveau binnen deze periodes is 56 d(A) (afgerond) in de avondperiode.

Om toch een goed woonklimaat met betrekking tot geluid te bewerkstelligen is het mogelijk om de gevel van het pand zodanig akoestisch te isoleren dat het binnen-geluidsniveau (binnenwaarde) voldoet aan de geluidgrenswaarde die gesteld is in het Bouwbesluit 2016. Voor industrielawaai gelden geluideisen voor de binnenwaarde van een geluidgevoelige bestemming, indien in een besluit een hoogst toelaatbare geluidbelasting (hogere waarde) is vastgelegd. Een hogere waarden procedure is alleen van toepassing bij geluidgevoelige bestemmingen die buiten de grens van het industrieterrein en binnen de geluidzone liggen omdat planologisch gezien geen geluidgevoelige bestemmingen op een industrieterrein aanwezig kunnen zijn. De onderhavige casus is afwijkend doordat het logiesgebouw mogelijk wordt gevestigd op het industrieterrein zelf. Voor de overwegingen om mee te werken aan het verzoek voor het in gebruik nemen van een logiesgebouw is het aan te bevelen om als toetsingskader de geluideis voor de binnenwaarde van woningen te hanteren ingevolge lid 1 van artikel 3.3 van het Bouwbesluit.

Wanneer sprake is van een leegstaand kantoorgebouw dat wordt 'getransformeerd' naar wonen, dan moet de nieuwe functie passen in het bestemmingsplan en gelden de voorschriften voor bestaande bouw Bouwbesluit 2012 voor de nieuwe gebruiksfunctie. Onderdelen van het gebouw die hieraan niet voldoen moeten worden aangepast en tenminste voldoen aan de verbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012. Dit geldt ook voor alle overige verbouwingen van het gebouw.

Het Bouwbesluit stelt in art. 3.5 alleen het rechtens verkregen niveau als eis aan de geluidwering. Vanaf een binnenniveau hoger dan 43 dB is volgens de Wet geluidhinder sprake van een saneringssituatie. In de regel wordt bij sanering het binnenniveau teruggebracht tot 38 dB. Dit laatste is vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening als uitgangspunt



aangehouden. Nu gaat het in deze situatie om een logiesfunctie, waarbij naar verwachting de gebruikers langere tijd in het pand zullen verblijven. Als de logiesfunctie op termijn weer zou verdwijnen zal het gebouw waarschijnlijk weer als bedrijfspand beschikbaar komen. Een logiesfunctie is in principe niet geluidgevoelig, maar bij langer verblijf is enige aandacht voor het geluidaspect wel aan te bevelen.

Om toch een goed woonklimaat met betrekking tot geluid te bewerkstelligen is het mogelijk om de gevel van het pand zodanig akoestisch te isoleren dat het binnen-geluidsniveau (binnenwaarde) voldoet aan de geluidgrenswaarde die gesteld is in het Bouwbesluit 2016. Voor industrielawaai gelden geluideisen voor de binnenwaarde van een geluidgevoelige bestemming, indien in een besluit een hoogst toelaatbare geluidbelasting (hogere waarde) is vastgelegd. Een hogere waarden procedure is alleen van toepassing bij geluidgevoelige bestemmingen die buiten de grens van het industrieterrein en binnen de geluidzone liggen omdat planologisch gezien geen geluidgevoelige bestemmingen op een industrieterrein aanwezig kunnen zijn. De onderhavige casus is afwijkend doordat het logiesgebouw mogelijk wordt gevestigd op het industrieterrein zelf. Voor de overwegingen om mee te werken aan het verzoek voor het in gebruik nemen van een logiesgebouw is het aan te bevelen om als toetsingskader de geluideis voor de binnenwaarde van woningen te hanteren ingevolge lid 1 van artikel 3.3 van het Bouwbesluit. Ingevolge dit artikel geldt voor een woning een binnenniveau van 35 dB(A). Uit de bouwaanvraagtekeningen zal t.z.t. blijken dat aan het binnenniveau van 35 dB(A) wordt voldaan

Daarmee is een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de plannen. In de bouwplan uitwerkingen wordt met bovenstaande rekening gehouden en zal worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

4.6.3. Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het betreffende perceel vindt plaats via de Celsiusweg. Dit blijft na realisatie van het project ongewijzigd.

Verkeerskundig gezien zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Dit aantal zal vergelijkbaar zijn met een kantoorgebouw dat op grond van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is toegestaan.

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen wordt ervan uitgegaan dat deze enkel worden gegenereerd door bewoners van het pand en dat 2x per etmaal. Aangezien de verkeersintensiteiten op de Celsiusweg ter plaatse laag zijn en de weg breed levert dit geen probleem op voor de Celsiusweg. Ook zal dit geen problemen opleveren voor de omliggende wegen.

Voor voetgangers en fietsers komt er door middel van een brug of duikerdam, een rechtstreekse verbinding met de Amersfoortseweg. Deze langzaamverkeersroute kan ook worden gebruikt door bewoners uit de buurt. Deze brug of duikerdam kan ook worden gebruikt als vluchtroute bij een eventuele calamiteit.

Parkeren

Grondslag: gemeentelijk beleid en bouwverordening.

Er wordt voldoende ruimte gerealiseerd voor het parkeren van auto's en (brom)fietsen, op eigen terrein en dat de weg (en eventuele aansluitingen op de weg) geschikt is voor eventuele toename van het verkeer.

Voor de norm is publicatie 317 van de CROW gehanteerd.

Voor onzelfstandige eenheden is de norm 0,7 parkeerplaats per eenheid. Voor 50 eenheden komt dit op 35 parkeerplaatsen. Er kunnen echter 45 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het aantal parkeerplaatsen is ruim voldoende en voldoet aan de norm.

Aangezien de verwachting is dat vele toekomstige bewoners werkzaam zullen zijn op het aangrenzende bedrijventerrein of elders in de nabijheid wordt er op het perceel een parkeervoorziening voor fietsen gerealiseerd.

4.6.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Jg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool mei 2010' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Als input voor de nibm-tool is uitgegaan van de gegevens zoals aangegeven in de voorgaande paragraaf. Hierbij is ook opgemerkt dat deze cijfers uitgaan van een worst case scenario en dat de voertuigbewegingen in de praktijk vele malen lager zullen uitvallen.

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 Jg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet Milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		90
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.6.5. Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een



ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Onderzoek

Als door het huisvesten van migranten er meer mensen in het bedrijfsgebouw aanwezig zijn dan het aantal mensen op basis van de vigerende bestemming dan heeft dat invloed op de risicoberekening in het kader van externe veiligheid. Op de website "risicokaart.nl" is na te gaan met welke risicovolle bedrijven rekening gehouden dient te worden nabij de mogelijke locatie voor huisvesting voor arbeidsmigranten. RUD Utrecht heeft de risicokaart beoordeeld en hieruit blijkt dat de volgende risicovolle bedrijven in de omgeving aanwezig zijn:

- LPG tankstations

Voor LPG tankstations geldt een maximaal effectgebied van 160 meter en een invloedsgebied van 150 meter. Binnen deze afstand ligt geen LPG tankstation.

- Ter Maten Pluimveebedrijf BV, Copernicusweg

Plaatsgebonden risico

Op grond van tabel 6 van bijlage 1 van het Revi blijkt in deze situatie een plaatsgebonden risicocontour van 40 meter. Aan deze afstand wordt voldaan, zodat er vanwege het plaatsgebonden risico geen belemmeringen zijn voor het plangebied.

Groepsrisico

Uit tabel 3 van bijlage 2 van het Revi blijkt dat voor het type installatie welke aanwezig is bij Ter Maten Pluimveebedrijf er geen invloedsgebied is vermeld. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn vanwege het groepsrisico.

- Polynorm BV, Amersfoortseweg 9

Het berekende plaatsgebonden risico is berekend op circa 130 meter. Het invloedsgebied bedraagt 540 meter. Het groepsrisico is zodanig laag dat deze niet berekend kan worden. Het pand aan de Celsiusweg 7-9 ligt verder dan 540 meter vanaf de PGS 15 opslag van Polynorm en zodoende niet in het invloedsgebied van Polynorm.

- Bungas, Edisonweg 7

Uit QRA: Berekeningen hebben aangetoond dat de grootste 1% letaliteitsafstand voor Bungas circa 230 meter bedraagt. Vanaf het vulpunt van Bungas ligt het pand op 211 meter en hiermee nog net in het invloedsgebied van Bungas. Uit eerdere berekeningen is gebleken dat het groepsrisico van Bungas net de oriënterende waarde raakt. Gezien de afstand van 211 meter in relatie tot de personen zal de nieuwe locatie geen significante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Wel moet dit groepsrisico worden verantwoord en moet de VRU in de gelegenheid worden gesteld om over het groepsrisico te adviseren.

Conclusie

Uit het onderzoek van RUD Utrecht blijkt dat de locatie voor een logiesgebouw voldoende kwaliteit voor de logies met betrekking tot het leefklimaat biedt. De vestiging van een logiesgebouw vormt geen beperkende factor met betrekking tot de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

RUD merkt op dat zorggedragen moet worden voor een goed ventilatie systeem en dat er bij ingebruikname een calamiteitenplan aanwezig moet zijn.

4.6.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd,

bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Onderzoek

Bij de ontwikkeling van gebieden wordt met behulp van de systematiek uit de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009), bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten (zoals geluid, gevaar, e.d.) rekening gehouden dient te worden.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering zijn voor de realisatie van het logiesgebouw. Ook vormt het logiesgebouw geen belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven.

Conclusie

Op basis van het advies van de RUD van 20 februari, kenmerk 599730 blijkt dat de vestiging van het logiesgebouw geen beperkingen met zich meebrengt voor de omliggende bedrijven.

4.6.7. Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is een procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders moet een afzonderlijk besluit nemen of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. Bijlage onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Onderdeel D van het Besluit m.e.r. bevat grotendeels dezelfde activiteiten als onderdeel C. Een belangrijk verschil zit in de gevallen waarop de activiteit betrekking heeft. De drempelwaarden die in kolom 2 'gevallen' aangegeven staan, zijn in onderdeel D lager dan in onderdeel C. Voor deze activiteiten, die boven de drempelwaarden van onderdeel D, maar beneden die van



onderdeel C vallen, geldt niet een directe m.e.r.-plicht, maar een m.e.r.-beoordelingsplicht. In deze m.e.r.-beoordelingsplicht moet het bevoegd gezag beoordelen of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Op 30 juli 2020 is door bureau Groenewold een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling functiewijziging opgesteld.

Hieruit blijkt:

- Het project relatief kleinschalig is en geen kenmerken heeft die potentieel een risico op grote milieueffecten in zich hebben.
- Met de transformatie van de woon- en bedrijfsbestemming naar logiesfunctie zijn daarmee geen significant negatieve milieueffecten te verwachten die leiden tot een m.e.r.-beoordeling.
- Het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten-Spakenburg wordt verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van de potentiële effecten, geen m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

De notitie is als bijlage 6 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke legesverordening zijn er leges verschuldigd voor onderhavige ontwikkeling. De kosten voor deze ontwikkeling worden gedragen door de ontwikkelende partij.

Kostenverhaal

Er is sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1. Bro waar, op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro, in principe een exploitatieplan voor dient te worden vastgesteld. Lid 2 van dit artikel geeft echter aan dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

In het kader van deze planontwikkeling is er planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waardoor er voor de gemeente geen kosten zijn voor dit plan.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en zijn er voldoende locatie- en veiligheidseisen gesteld, waardoor een exploitatie-plan achterwege kan blijven.

5.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Het door het Veluwe architecten opgestelde bouwplan, incl. tijdelijke huisvesting is uitvoerig voor-besproken met de gemeente Bunschoten. De gemeente heeft onder voorwaarden ingestemd met het voorgenomen bouwvoornemen. In de gehouden inloopmiddag voor belanghebbenden op 13 december 2017 is naar voren gekomen dat de aanwezigheid van tijdelijke units op het achter terrein (zijde ingang) op bezwaren stuitte en men ook vreest voor overlast en onveilige situaties. Om de druk op dit bouwvoornemen weg te nemen wordt de mogelijkheid onderzocht voor een alternatieve locatie voor de tijdelijke units.

Naar aanleiding van dit overleg is het aantal eenheden in het logiesgebouw teruggebracht van 59 naar 50, waardoor de oppervlakte per eenheid groter is geworden. Bij piekmomenten (bij wisselingen) kan het aantal naar maximaal 96 personen oplopen. Behalve de grotere eenheden komen er meer (sanitaire) voorzieningen, een gezamenlijke ontspanningsruimte etc. Hierdoor wordt de kans op incidenten en/of overlast richting de omgeving en voor de arbeidsmigranten erg klein. Zie ook hoofdstuk 2. Hierdoor ontstaat een prettige en veilige leefomgeving.

Voor langzaamverkeer komt er door middel van een brug of duikerdam een rechtstreekse verbinding met de Amersfoortseweg. De provincie heeft aangegeven hieraan mee te werken mits er ook een voetpad langs het fietspad wordt aangelegd. Na overleg met de provincie hebben zij deze voorwaarde ingetrokken. Deze brug of duikerdam kan ook worden gebruikt als vluchtroute bij een eventuele calamiteit.

6. Stedenbouwkundige uitgangspunten – beeldkwaliteit en architectuur

Het perceel met een kantoorpand (1990) aan de Celsiusweg 7-9 staat al geruime tijd leeg. De kwaliteit van de structuur van het pand is in redelijke staat. De uitstraling is de afgelopen tijd ernstig verslechterd. De gevelstenen zijn vuil en vertonen breuken en scheuren. De houten kozijnen zijn deels verrot.

In 2012 is voor het perceel een vergunning verleend waarbij sprake was van meer bebouwing, dan onderhavig plan.

In dit plan wordt het kantoorpand bestaande uit begane grond met een verdieping uitgebreid met twee extra bouwlagen ten behoeve van arbeidsmigranten.



Gevel gezien vanaf de Amersfoortseweg

Door deze ontwikkeling ontstaat van uit stedenbouwkundig oogpunt, gezien vanaf de Amersfoortseweg een enorme verbetering. Het complex voor arbeidsmigranten past qua uitstraling, hoogte en kleurgebruik perfect in haar omgeving.



Huidig beeld vanaf de Amersfoortseweg

Beoordeling bouwplan - principe welstandadvies omvormen kantoorpand in migrantenhotel Celsiusweg 7-9 te Bunschoten-Spakenburg



Door de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bunschoten is op 6 november 2017 een eerste reactie gegeven op het voorliggende schetsontwerp.

Aan het bestaande pand worden twee bouwlagen toegevoegd en wijzigt het gebruik naar een hotelfunctie. Het pand is geadresseerd aan de Celsiusweg, maar prominent zichtbaar vanaf de Amersfoortseweg. De gemeente heeft aangegeven planologisch medewerking aan het bouwvoornemen te willen verlenen. Toetsingskader vormt de welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria, waaronder de gebiedscriteria (bedrijfsgebieden De Kronkels en Haarbrug). Hoofdregel hierin is dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. Tijdens de vergadering van 2 november jongstleden is met de architect over het voorstel van gedachten gewisseld.

De commissie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het hier realiseren van een bouwvolume van vier bouwlagen hoog.

In de diverse bijeenkomsten met de 'grote' en 'kleine' commissies is het ontwerp uitvoerig besproken. Het uiteindelijke tot stand gekomen ontwerp is mondeling goedgekeurd. De definitieve goedkeuring vindt plaats als de vergunning t.b.v. omgevingsaanvraag bouwen wordt verleend.

7. Bijlagen

7.1. Bijlage 1 Behoeftte onderzoek

7.2. Bijlage 2 Quicksan natuurtoets

7.3. Bijlage 3 Stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000

7.4. Bijlage 4 Watertoets

7.5. Bijlage 5 Samenvatting watertoets

7.6. Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

7.7. Bijlage 7 Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling functiewijziging