

Gemeente Bunschoten

Zevenhuizerstraat 257 (oostzijde)

Ruimtelijke onderbouwing

Maart 2019

Kenmerk 0313-20-T01

Projectnummer 0313-20

Inhoudsopgave

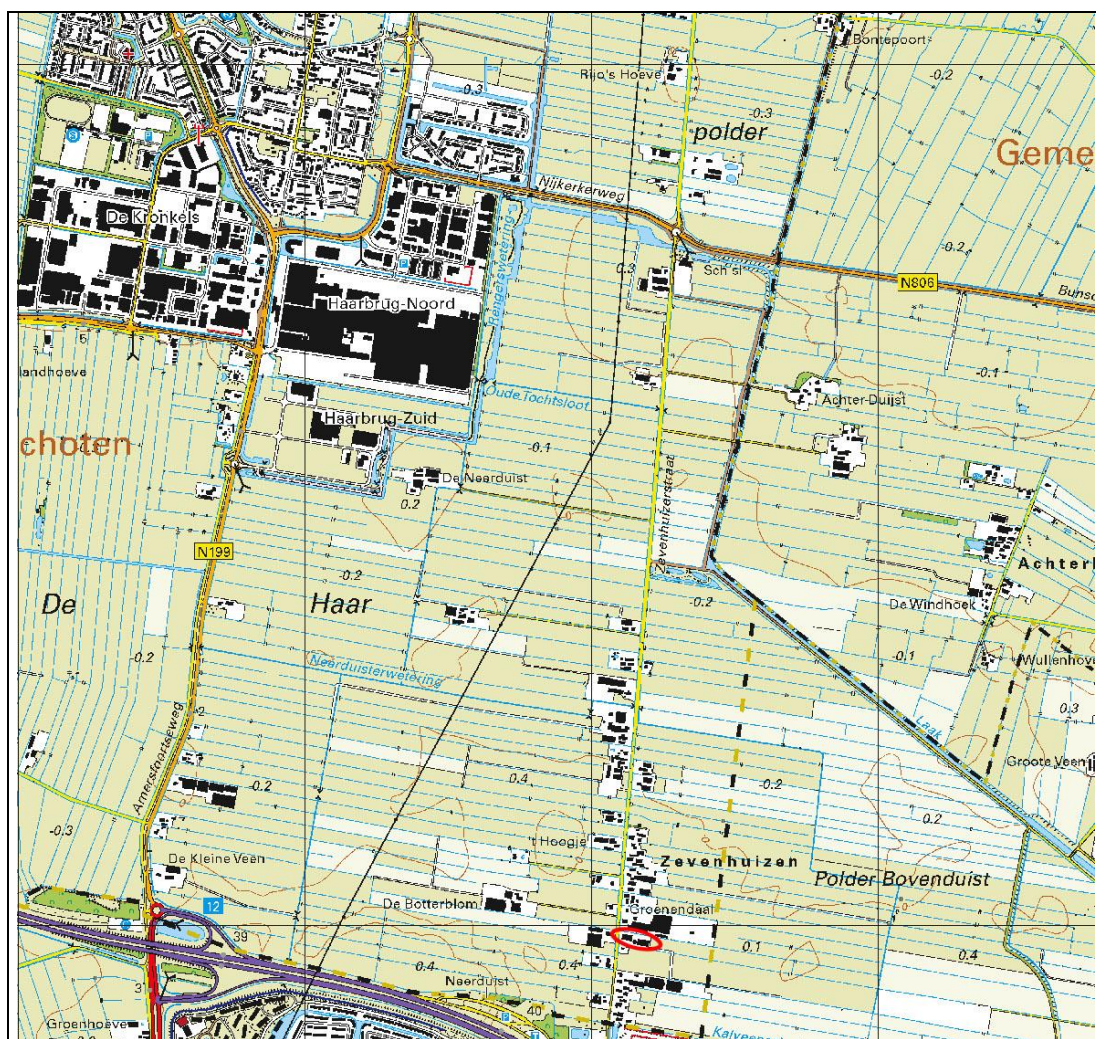
1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regeling	2
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskaders	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Structuurvisie provincie Utrecht	10
3.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	11
3.2.3.	Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	13
3.3.2.	Welstandsnota 2012	14
4.	Nader onderzoek	16
4.1.	Bodem	16
4.2.	Geluid	16
4.3.	Flora- en fauna	19
4.3.1.	Gebiedsbescherming	19
4.3.2.	Natuurnetwerk Nederland	19
4.3.3.	Soortenbescherming	19
4.4.	Luchtkwaliteit	20
4.5.	Geur	20
4.6.	Archeologie	23
4.7.	Milieuhinder bedrijvigheid	24
4.8.	Externe veiligheid	25
4.9.	Water	27
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Van oudsher waren de stallen van de melkrundveehouderij aan de Zevenhuizerstraat 257 aan weerszijden van de weg gesitueerd. In 2000/2001 is een nieuwe melkveeststal gebouwd achter de boerderij. Deze stal is rond 2010 in oppervlakte verdubbeld. Sinds die tijd worden de stal en de meststalo aan de oostzijde van de Zevenhuizerstraat niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Voor beide bouwwerken is inmiddels een sloopmelding gedaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De eigenaresse van het agrarisch bedrijf heeft in het verleden altijd in de zorg gewerkt. Gelet hierop heeft zij de ambitie om haar beroep te combineren met het agrarisch bedrijf. Om de vrijkomende gronden aan de oostzijde van de Zevenhuizerstraat en in de toekomst weer op een zinvolle manier te benutten hebben de eigenaren van het agrarisch bedrijf samen met de King

Arthur Groep uit Amersfoort plannen ontwikkeld voor de realisatie van een zorgboerderij voor dementerende ouderen. Deze zorgboerderij wordt (voroalsnog) de Lindenhorst genoemd.

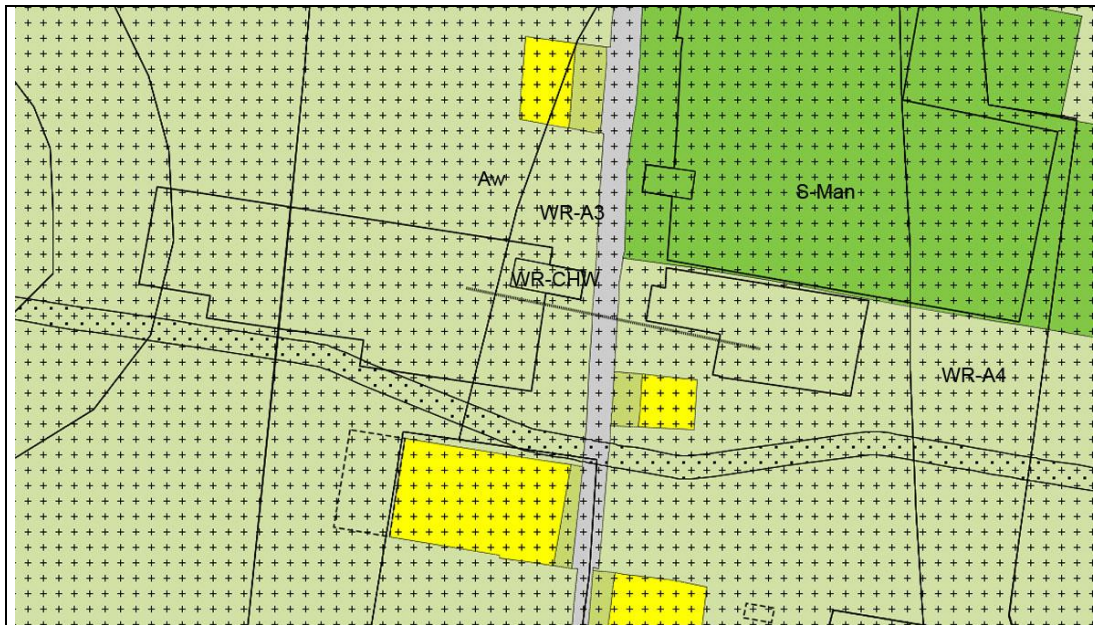
Deze ontwikkelingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten omdat de gronden een agrarische bestemming hebben. De initiatiefnemers hebben daarom een omgevingsvergunningsaanvraag bij de gemeente Bunschoten ingediend om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de realisatie van de zorgboerderij ter plaatse inpasbaar is.

1.2. Vigerende planologische regeling

Voor de planlocatie geldt de bestemmingsplan Buitengebied dat op 20 april 2017 door de door de gemeenteraad van Bunschoten is vastgesteld (afbeelding 2). Volgens de verbeelding van dat bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming "Agrarisch met waarden". Aan weerszijden van de Zevenhuizerstraat is een bouwvlak aangegeven, die door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden. Een maatschappelijke functie zoals u die beoogd is binnen die bestemming niet toegestaan.

De locatie heeft daarnaast de archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Archeologisch onderzoek is daardoor noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 30 centimeter. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Buitengebied.



1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de planbeschrijving waarbij zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt omschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht en van de gemeente Bunschoten samengevat. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de diverse (milieu)onderzoeken. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is ten slotte aangetoond in hoofdstuk 5.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Zevenhuizen is een buurtschap in de gemeente Bunschoten. Van 1810 tot 1857 maakte de buurtschap deel uit van de gemeente Duist, de Haar en Zevenhuizen. In 1857 werd de gemeente samengevoegd met de gemeente Hoogland. Bij de opheffing van de gemeente Hoogland in 1974 is de buurtschap ingedeeld bij de gemeente Bunschoten. Zevenhuizen bestaat uit lintbebouwing aan weerszijden van de Zevenhuizerstraat, de historische weg van Hoogland naar de Oostdijk (voormalige Zuiderzeedijk). De Zevenhuizerstraat vormde de grens tussen de polders Nederduist (west) en Bovenduist (oost). De naam van de polder is ontleend aan de grassoort duist of vossenstaart die hier te vinden was. Sinds het midden van de 19e eeuw is in de directe omgeving de bebouwingsstructuur niet wezenlijk veranderd, al heeft er in de loop der tijd wel verdichting plaatsgevonden. Van oudsher waren er meer houtsingels rondom de langgerekte percelen aanwezig. Deze houtsingels zijn in de loop der tijd verdwenen.

Afbeelding 3: Historische topografie



De boerderij aan de Zevenhuizerstraat 257 dateert uit 1926 (bron BAG-viewer). Ook daarvoor was ter plaatse al een boerderij aanwezig zoals te zien is op de topografische kaart uit 1871. In het begin van de 70'er jaren van de vorige eeuw is een melkveestal en een mestsilo aan de oostzijde van de Zevenhuizerstraat gebouwd. In een later stadium is ten oosten daarvan een wagenloods gebouwd die nu in gebruik is als berging voor agrarisch materieel en als caravanstalling.

Afbeelding 4: Bestaande situatie



In 2000/2001 is een nieuwe melkveestal gebouwd ten westen van de boerderij. Destijds zijn onder meer de oude varkensstallen gesloopt en is er nog uitsluitend sprake van een melkrundveehouderij. Deze stal is rond 2010 in oppervlakte verdubbeld. Sinds die tijd worden de stal en de mestilo aan de oostzijde van de Zevenhuizerstraat niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Voor beide bouwwerken is inmiddels een sloopmelding gedaan.

2.2. Toekomstige situatie

Door de steeds veranderende regelgeving in de landbouw is het toekomstperspectief van agrarische onderneming op (middel)lange termijn niet altijd duidelijk. De Nederlandse veehouderij heeft in 2015 meer fosfaat geproduceerd dan is toegestaan op basis van Europese afspraken. De grootste toename komt van de melkveehouderij. Daarom is er sinds 1 januari 2018 het stelsel van fosfaatrechten. Op basis van de huidige stand van zaken van de regelgeving heeft het agrarisch bedrijf een gezonde duurzame toekomst. Het is echter niet uitgesloten dat de regelgeving in de toekomst meer beperkingen gaat opleggen. De agrarische ondernemer heeft met het oog hierop zich georiënteerd op een verbreding van zijn bedrijfsactiviteiten zodat hij minder afhankelijk zou worden van het verwerven van zijn inkomsten uit alleen de melkveehouderij.

De eigenaresse van het agrarisch bedrijf heeft in het verleden altijd in de zorg gewerkt. Gelet hierop heeft zij de ambitie om haar beroep te combineren met het agrarisch bedrijf. Om de vrijkomende gronden aan de oostzijde van de Zevenhuizerstraat en in de toekomst weer op een zinvolle manier te benutten hebben de eigenaren van het agrarisch bedrijf samen met de King Arthur Groep uit Amersfoort plannen ontwikkeld voor de realisatie van een zorgboerderij voor dementerende ouderen. De bedoeling daarbij is dat de zorgboerderij wordt verhuurd en dat de eigenaresse van het agrarisch bedrijf gaat meewerken in de zorgverlening.

De King Arthur groep heeft als visie dat mensen die met de ziekte van Alzheimer of een andere vorm van dementie te maken krijgen, ook kunnen blijven kiezen in welke omgeving ze willen wonen. De doelgroep voor de Lindenhorst zijn mensen die van het buiten leven houden of er zijn opgegroeid en daarom graag buitenaf wonen. Door in deze agrarische omgeving een voorziening voor deze doelgroep te realiseren, kan hen een woonomgeving worden geboden waarin de bewoners zich thuis voelen.

Een team van professionals op het gebied van dementiezorg staat 24 uur per dag voor de bewoners klaar. De bewoners worden betrokken bij de bereiding van maaltijden, het onderhoud van de tuin rondom de (zorg)boerderij, maar kunnen ook als ze dat willen en de mogelijkheid daarvoor bestaat meewerken op het agrarisch bedrijf.

Een dergelijke ontwikkeling zou bovendien een toegevoegde waarde voor het gezin van de agrarisch ondernemer met vijf kinderen hebben, doordat te zijner tijd niet alleen de boerderij maar ook de zorgboerderij door één van de kinderen voortgezet zou kunnen worden.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie (indicatief)



Voor de melkveestal en de meststalo is inmiddels een sloopmelding gedaan. De wagenloods, die in kwalitatief opzicht in uitstekende staat verkeert, zal worden verplaatst en iets in noordoostelijke richting worden opgeschoven, om zo de indeling van het perceel rondom de zorgboerderij te kunnen optimaliseren. Deze loods heeft een lichte constructie, waarbij uitsluitend fundering onder de dragende kolommen aanwezig is. De loods blijft in gebruik als berging voor materieel. De loods komt zodoende wel gedeeltelijk buiten het huidige agrarisch bouwblok te liggen. Gelet op de situering tegen de manege aan, waarvan de bebouwing veel verder in het open polderlandschap, heeft die aanpassing in landschappelijk opzicht geen gevolgen voor de openheid van de polder.

In verband met het aspect geurhinder is de boerderij ten opzichte van de oude melkveestal binnen het agrarisch bouwblok in zuidelijke richting verplaatst. Voor de uitstraling van de zorgboerderij, genaamd Lindenhorst, is als metafoor een boerderij met traditionele architectuur gebruikt. De boerderij krijgt een rieten kap met wolfseinden. De gevels bestaan uit traditioneel in metselwerk. Het voorhuis heeft hoge kozijnen met schuiframen. De 'stal' of de 'deel' heeft kleinere kozijnen op regelmatige afstanden en met luiken en (stal) deuren. In de boerderij zijn op de begane grond de huiskamers voorzieningen zoals keuken, wasruimte en toiletgroep, alsmede ruimte voor de nachtdienst. Op de verdieping zijn 9 privé zit-/slaapkamers voor bewoners, een berging en een technische ruimte.

De 'stal' achter de boerderij heeft door zijn massaopbouw en materialisering de uitstraling van een landbouwschuur en bestaat uit één bouwlaag en een kap. De 'stal' krijgt houten gevelbekleding danwel een gevelbekleding die op hout lijkt. De vormgeving van de dakopbouwen is geïnspireerd op hooiluiken zoals die vroeger in de kap van stallen voorkwamen. Deze zit-/slaapkamers zijn noodzakelijk voor de lichttoetreding in de appartementen. Op de begane grond en op de verdieping zijn elk 9 zit-/slaapkamers aanwezig.

Om de verdiepingen te bereiken en de koppeling op de begane grond is gekozen voor een silo waar de liftinstallatie en het trappenhuis zijn geplaatst. De hooiberg is aan de noordzijde van de gebouwen geplaatst en doet als fietsenstalling en berging. In een bijgebouw aangebouwd aan het hoofdgebouw wordt een dagopvang gehuisvest.

Afbeelding 6: Artist impression zuidoostzijde.



Voor het parkeren voor personeel en bezoekers wordt parkeergelegenheid ten noorden van de boerderij aangelegd. Op het terrein wordt op een nader te bepalen plaats een moestuin aangelegd en een boomgaard aangeplant. Door middel van gebiedseigen beplanting wordt de bebouwing ingepast in de omgeving.

Afbeelding 7: Artist impression noordoostzijde



Voor de Zevenhuizerstraat geldt nu nog een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur. Er zijn plannen om de in 2018 of 2019 de maximum snelheid te veranderen en van dit gedeelte van de Zevenhuizerstraat een 30 kilometer per uur gebied te maken. In het noordelijk deel van de Zevenhuizerstraat wordt de maximumsnelheid niet verlaagd, maar zal het vrijliggende fietspad worden verlengd.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op zorgboerderijen waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Uit paragraaf 4.6 (Archeologie) blijkt dat de bodem in het plangebied is verstoord en dat aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De bestaande boerderij waarvan het plangebied deel uit maakt is een gemeentelijk monument. In het plangebied zelf is geen waardevol bouwkundig erfgoed aanwezig.

Het landschap rondom Bunschoten is te kenmerken als polderlandschap. Het polderlandschap is een grootschalig en zeer open landschap met weinig bebouwing. Na de ontginning van de drassige veenwildernis vanaf de randen van het gebied, werd ieder perceel aan beide zijden ontwaterd door sloten. Voortdurende afwatering leidde echter tot een daling van het maaiveld, waardoor de boeren genoodzaakt waren om gezamenlijk een oplossing te bedenken. Vanaf de zestiende eeuw werd de afwatering grootschalig aangepakt met de aanleg van een weterring en/of sluis. Zo ontstonden de eerste polders. Sloten en wegen zijn structuurbepalend in het landschap. Langs de wegen komt schaars verspreide bebouwing en beplanting voor. De grond wordt vooral gebruikt als grasland. Zo ontstaat de openheid van de Eempolders, die door de eeuwen heen grotendeels gelijk gebleven is. De polders hebben nu grotendeels nog een agrarische functie.

De boerderijen in het polderlandschap hebben over het algemeen een geordende opzet, binnen het landschappelijke patroon. Dat geldt zeker voor de boerderijen van een meer recente datum. De situering is op enige afstand tot de weg, met de woning wat vooruitgeschoven ten opzichte van de bedrijfsgebouwen. Erfbeplanting vormt veelal een samenhangend patroon waarin de bebouwing is opgenomen.

Het polderlandschap is in de loop der tijd weinig veranderd: de ontgonnen kavelstructuur is behouden gebleven. De toevoegingen betreffen de hoofdwegen en de bebouwing langs de hoofdwegen. Dit geldt ook voor de onderhavige locatie. Bij de verkavelingsopzet is het agrarisch bedrijf als metafoor gebruikt, een boerderij met daarachter bedrijfsopstallen. Ook in de materialisering en het kleurgebruik is aangesloten op de van oudsher aanwezige bebouwing langs de Zevenhuizerstraat. De nieuwbouw voegt zich zodoende op natuurlijke wijze in het bouwingslint.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie provincie Utrecht

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de PRS is het ruimtelijke beleid van de provincie voor de komende 15 jaar vastgelegd. Op de kaarten van de PRS ligt de locatie buiten de rode contour en in het 'Landelijk gebied'. De algemene beleidslijn voor het Landelijk gebied is 'ruimte voor dynamiek en kwaliteit'. Daarbij voert de provincie een terughoudend beleid ten aanzien van de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies.

Voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw biedt de provincie ruimte, ook vanwege de rol die de landbouw heeft bij het in stand kunnen houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap. De landbouw is nog steeds de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied. Goede productieomstandigheden en innovatiekracht geven de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief. Ook professionalisering van de landbouwverbreding, zoals door zorg-, en recreatief en toeristisch aanbod, natuurbeheer, het leveren van streekproducten en de productie van duurzame energie (waaronder het benutten van reststromen en productie van groene grondstoffen) dragen bij aan dit perspectief. De onderhavige ontwikkeling is een vorm van landbouwverbreding waarbij het zorgaanbod wordt versterkt.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking vastgesteld op 12 december 2016. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in acht moeten worden genomen. De PRV bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de PRV moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Uit paragraaf 4.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plangebied niet in het NNN ligt.

Het buitengebied van de gemeente Bunschoten is onderdeel van de aanduiding 'Landschap Eemland'. Op grond van artikel 1.8 van de PRV bevat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat een aantasting van het landschap onevenredig is, indien het belang van de ruimtelijke ontwikkeling die door het ruimtelijk plan mogelijk wordt gemaakt niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten die het gevolg is van de ruimtelijke ontwikkeling. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Voorts is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het plan is geborgd. In verband hiermee is de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen (zie paragraaf 3.2.3) van belang. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het landschap.

In de PRV heeft het landelijke gebied de aanduiding 'Verstedelijking landelijk gebied' gekregen. Op grond van artikel 3.2 van de PRV mag een bestemmingsplan voor dit gebied in principe

geen verstedelijking mogelijk maken. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.'

Het realiseren van voldoende kwalitatief hoogwaardige zorgvoorzieningen in de provincie is niet expliciet als provinciaal belang genoemd in de PRV. Dit maatschappelijk belang weegt echter zwaar. Daarom zijn de grenzen voor niet-agrarische functies op een vrijgekomen agrarisch erf opgerekt in de PRV. Hierdoor kunnen gemeenten in een specifieke zorgbehoefte voorzien. In lid 1 van artikel 3.9 dat betrekking heeft op functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar stedelijke functie, anders dan wonen is bepaald dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied', bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij het gaat om een nieuwe functie die bijvoorbeeld voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening.

In dit geval zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten in het bouwvlak aan de oostzijde van de Zevenhuizerstraat beëindigd. De zorgboerderij is een kleinschalige woonzorgvoorziening, waardoor er geen sprake is van verstedelijking van het landelijk gebied in de zin van de PRV. Vanuit de PRV zijn er derhalve geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

3.2.3. Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de provincie zijn opgenomen in de PRV. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de "Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen". Voor Bunschoten is daarbij met name het zogenaamde "Gebiedskatern Eemland" van belang. Met het uitwerken van de kernkwaliteiten in de Kwaliteitsgids geeft de provincie Utrecht antwoord op een aantal vragen. Wat betekenen bijvoorbeeld 'openheid', '(veen)weidekarakter' of 'samenhangend stelsel' eigenlijk? Welke aspecten in het landschap zorgen ervoor dat je de kernkwaliteiten beleeft? Het doel van de Kwaliteitsgids is het concreet maken van de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. In de gebiedskaternen is ook een deel opgenomen dat dient als inspiratie en houvast voor het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden.

Het buitengebied van de gemeente Bunschoten is vrij eenduidig, waarbij de Eem en de polders als de belangrijkste landschappelijke structuurdragers gelden. In de loop van de jaren heeft bebouwing zich als een nieuwe laag ontwikkeld en zich gemanifesteerd in de vorm van dijklinten, ontginningslinten en bebouwingskernen (Bunschoten-Spakenburg).

Het buitengebied is onder te verdelen in twee landschapstypen, het rivier- en uiterwaardenlandschap van de Eem en het open agrarisch slagenlandschap van de Eempolders. De Zevenhuizerstraat behoort tot het agrarisch slagenlandschap. Oorspronkelijk werden grote delen van dit landschap nog gebruikt als akkerland. Door de ontwatering klonk het ontgonnen veen in, waardoor de bodem daalde en natter werd. Deze was niet meer geschikt als akkerland en tot op heden worden de gronden voornamelijk gebruikt als wei- en hooiland. De polders kennen een regelmatige verkaveling, met overwegend een oost-west richting. Vanwege de natte omstandigheden liggen de scheidingssloten tussen de kavels op korte afstand. Dit heeft tot gevolg dat er sprake is van smalle, lange percelen, ofwel slagen. Het karakter van het gebied kenmerkt zich behalve door het verkavelingspatroon door bebouwingslinten, nu nog goed herkenbaar aan bijvoorbeeld de Wakkerendijk en de Zevenhuizerstraat. Om dit beeld ook in de toekomst te kunnen waarborgen, is het van belang dat het lint van Zevenhuizen los in de open ruimte blijft liggen.

In de polders is weinig opgaande beplanting. De beplanting bevindt zich vooral aan de binnenzijde van de linten en op de erven. Plaatselijk is sprake van korte stukken laanbeplanting, die als 'poort' naar de polder functioneren. Beeldbepalend is de weidsheid van de polders en het verkavelingspatroon. Verspreid over het gebied komen nog enkele vrijstaande bomen voor. De erven aan de ontginningslinten zijn veelal omringd met erfbeplanting. Hierdoor liggen de erven als 'groene eilanden' in de open polders.

De bebouwing in het onderhavige plangebied wordt ingepast in de lintbebouwing. Door middel van randbeplanting zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Daarmee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten zie zijn geformuleerd in de kwaliteitsgids.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bunschoten 2025

De 'Toekomstvisie Bunschoten 2025' is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentebestuur van Bunschoten heeft de Toekomstvisie opgesteld om de strategische positie van de gemeente te bepalen. De visie gaat in op de vraagstukken op fysiek, sociaal en economisch gebied en moet een functie gaan vervullen voor de ontwikkeling van de dienstverlening aan de inwoners, het bestuur en de regionale samenwerking. De toekomstvisie laat zien hoe de gemeente Bunschoten in 2025 is, op basis van de kennis van nu.

In hoofdstuk 5 van de Toekomstvisie worden de ontwikkelingen en het beleid ten aanzien van het buitengebied beschreven. De agrarische sector is de belangrijkste economische drager in

het landelijk gebied. De gemeente wil de agrarische sector daarom ruimte geven en ondernemers moeten hun bedrijf optimaal in kunnen richten.

De Toekomstvisie doet geen concrete uitspraken over Zevenhuizen. Wel word geconstateerd dat gezien de te verwachten toename van het aantal ouderen voor wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte rekening moet worden gehouden met een toenemende vraag naar kleinere multifunctionele woningen en senior- c.q. zorgwoningen.

3.3.2. Welstandsnota 2012

De Welstandsnota 2012 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Bunschoten en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Bij vergunningplichtige bouwwerken wordt een getrapte benadering gevolgd: eerst wordt nagegaan of ze binnen de termen van de 'criteria voor kleine bouwwerken' kunnen worden afgehandeld. Indien dit niet het geval is, zal de commissie ruimtelijke kwaliteit advies uitbrengen op basis van objectgerichte criteria (indien van toepassing, het gaat dan om bij een bijzondere categorie bouwplannen) en van gebieds- en algemene criteria.

De welstandscriteria hebben betrekking op de 'overige bebouwing' in het buitengebied, die niet reeds via de objectcriteria en de criteria voor kleine bouwwerken is geregeld. Tevens kan een nuancering van die objectcriteria en criteria voor kleine bouwwerken plaats hebben.

Het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteiten van het gebied met name het open landschap van de poldergebieden en de 'lintachtige' bebouwing.

De lintbebouwing van Zevenhuizen strekt zich uit langs de Zevenhuizerstraat in het zuidoostelijke gebied van de gemeente Bunschoten nabij de gemeenten Amersfoort en Nijkerk. Ten noorden van het kruispunt met de N806 gaat de Zevenhuizerstraat over in de Groeneweg. De oudste verbinding tussen Amersfoort en Bunschoten, de Amersfoortseweg, heeft ook in de loop der tijden een verdichting ondergaan, vooral aan de oostzijde.

Veel gebouwen (voornamelijk langhuisboerderijen) bij Zevenhuizen stammen veelal uit de eerste helft van de negentiende eeuw. Ze staan aan weerszijden van de historische weg van Hoogland naar de Oostdijk (voormalige Zuiderzeedijk). Oorspronkelijk zijn de bouwwerken op de relatief hogere gronden gebouwd. In de loop der tijden heeft de bebouwing (het merendeel van de complexen zijn agrarische bedrijven) zich uitgebreid in de noordelijke richting tot en met de Groeneweg. Nabij Nieuwland is het historisch karakter (aanwezigheid van gemeentelijke monumenten zoals hallenhuistypen), ondanks enkele vernieuwingen van historische typen, van de verdichting goed waarneembaar. Er zijn echter in latere periode lange schuren gebouwd achter de erven. De bebouwing, meestal een laag met kap (zadeldak met of zonder wolfseinde), is met de nok haaks op de weg georiënteerd. Het hoofdgebouw is opgetrokken uit rode bakstenen (een enkel bouwwerk in het historisch deel is wit gepleisterd met een donkere plint) en grotendeels bedekt met een donkere dakbedekking (riet en dakpannen). De gemetselde

schuren (ook met groene geprofileerde stalen platen) zijn bedekt met lichtgrijze of donkere golfplaten en zijn veelal uit het zicht door de hoge beplanting langs de straat. Ook zijn open ruimten ingevuld door kleinschalig naoorlogse bebouwing.

Het historische karakter van de bebouwing in dit gebied is waardevol. Nieuwbouw dient het bebouwingsbeeld niet aan te tasten of te verstoren door te opvallende c.q. afwijkende vormen, kleur en/of materiaalgebruik. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van het ruimtelijk beeld, waarin nieuwbouw is ingepast. De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Bovenstaande uitgangspunten zijn als inspiratiebron voor het architectonisch ontwerp en voor de inpassing van het perceel in het lint gebruikt.

4. Nader onderzoek

Omdat het bouwplan slechts beperkte invloed op de omgeving heeft, kan het onderzoek beperkt blijven.

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van het voorkomen van asbest in bodem. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740. De opzet van het asbest in grondonderzoek is gebaseerd op de NEN 5707.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend asbest in grondonderzoek geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, alsmede de wijziging van het bestemmingsplan.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Een zorgboerderij waar mensen wonen is een vergelijkbare functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidzone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

¹ PJ Milieu BV, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Zevenhuizerstraat 257 (oostzijde) Bunschoten, 18050001A, Nijkerk, 13 juli 2018

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Aangezien voor de Zevenhuizerstraat een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur geldt, is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De zorgboerderij ligt in de geluidzone van de Zevenhuizerstraat. Voor de nieuwbouwwoningen, en dus voor de zorgboerderij, mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (artikel 82, lid 1 Wgh).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Voor de zorgboerderij is met behulp van de rekentool van Infomil² akoestisch onderzoek voor de Zevenhuizerstraat met standaardrekenmethode I uitgevoerd. De verkeersgegevens (telling 2015) zijn daarvoor verkregen van de gemeente Bunschoten. Voor de prognose van de verkeersintensiteiten voor 2028 is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5% per jaar. De verkeersintensiteit bedraagt in dat jaar 1.530 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de verkeersverdeling uit die verkeersgegevens. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de zorgboerderij 58,1 dB exclusief en 53,1 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve wel overschreden. Mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren zijn het verminderen van de hoeveelheid verkeer, het aanbrengen van geluidreducerend asfalt, het vergroten van de afstand tot de weg of realiseren van afscherming. De aanvrager heeft geen invloed op de verkeersintensiteit. Het aanbrengen van een ander asfalttype is geen optie bij de bouw van een zorgboerderij. Een scherm moet gezien de afstand weg-woning een aanzienlijke hoogte hebben en is daarmee vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ook geen optie. Binnen de stedenbouwkundige opzet van het historische bebouwingslint is het verder opschuiven van de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Derhalve dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

² <https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaaier/akoestisch-rapport/virtuele-map/standaard-0/>

Afbeelding 8: Akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	92.0	57.9	8.8
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	4.2	1.2	0.2
Zware vrachtwagens per uur	4.7	1.8	0.5
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	11		
Hoogte van waarnemer	5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.4		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	57.709		
Berekende geluidniveau in Lden :	58.086		
Berekende geluidniveau in Lnight :	47.391		

Indien een verkeersbesluit wordt genomen waarbij dit gedeelte van de Zevenhuizerstraat onderdeel wordt van een 30 kilometer per uur gebied, dan is de Wet geluidhinder niet meer van toepassing. Bedankt. Ervaring leert dat bij een maximumsnelheid van 30 km/uur de geluidsbelasting lager is dan bij 60 km/uur. Omdat 30 km/uur wegen geen geluidszone hebben kan er echter geen hogere waarde worden vastgesteld, maar kan er wel worden geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu. Anders had de wetgever immers het verlenen van een hogere waarde bij een weg met een geluidszone mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect geluidhinder is het plan zowel in de huidige situatie (60 km/uur) als in de toekomstige situatie (30 km/uur) uitvoerbaar.

4.3. Flora- en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een natuurtoets³ uitgevoerd.

4.3.1. Gebiedsbescherming

De locatie ligt op 2,4 kilometer van het Natura 2000-gebied Arkemheen. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in het onderzoek geconcludeerd dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. De nieuwe activiteiten bestaan uit bewoning. Externe werking kan worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

4.3.2. Natuurnetwerk Nederland

Het plan ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Groene contour. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzing van het NNN mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht.

4.3.3. Soortenbescherming

Er zijn geen beschermde soorten gevonden of te verwachten, behoudens enkele broedende vogels tijdens het broedseizoen. Specifiek is gezocht naar aanwijzingen voor nesten van de huismus en verblijfplaatsen van de steenuil. Deze zijn niet gevonden in de te slopen opstallen. De te slopen opstallen zijn ongeschikt als vast verblijfplaats voor vleermuizen.

De huidige kwaliteit van het gebied als foerageergebied voor vogels en vleermuizen is vrij matig. Realisatie van het plan heeft naar verwachting verder geen negatieve gevolgen voor de foerageermogelijkheden en er verdwijnen geen nestplaatsen. Een ontheffing is daarmee niet nodig.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Verordening natuur en landschap provincie Utrecht 2017). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Er vindt

³ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Natuurtoets sloop agrarische opstallen en realisatie zorgwoningen Zevenhuizerstraat 257 Bunschoten, Dossiernummer 2018-047, Versie Feb.19-v2, Ermelo, 28 februari 2019

door realisatie van het plan/uitvoering van de activiteiten dan geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van artikelen 3.5 en 3.10 Wet natuurbescherming.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningen en kantoren komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. Bedrijvigheid wordt niet genoemd in het NIBM. In dit geval is sprake van 27 woon-eenheden.

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de zorgboerderij.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Deze Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks Gebied. Dit verspreidingsmodel geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Gelet op de definitie wordt er van uitgegaan dat de zorgboerderij, waarin zich gedurende langere tijd, vrijwel dagelijks (meerdere) mensen verblijven (in dit geval werken) aangemerkt worden als geurgevoelig object.

Om te bepalen of er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de omliggende agrarische bedrijven en om inzicht te krijgen of omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen worden geschaad, is een geurhinderonderzoek⁴ uitgevoerd.

⁴ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geur veehouderijen geurcontouren en geuronderbouwing Zevenhuizerstraat 257 (oostzijde) Bunschoten Mantelzorg met logiesfunctie, 20180391/C01/RK, Schijndel 29 juni 2018

Dieren met geuremissiefactor

Geurnormen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn $3,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting.

Het woon- en verblijfsklimaat in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij (voorgrondbelasting) ook bepaald door de achtergrondbelasting, de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten.

De veehouderij aan Zevenhuizerstraat 150 maatgevend is voor wat betreft de voorgrondbelasting. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied buiten de geurcontour van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ligt. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Gezien de omvang van het bouwvlak en de reeds benutte oppervlakte daarvan is het niet reëel te veronderstellen dat de geurcontour van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ in een toekomstige situatie het plangebied zal bereiken. Om deze redenen kan niet worden gesproken van een belemmering voor de veehouderij.

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van veehouderijgegevens afkomstig van de gemeente zijn de meest relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige parameters voor de geurberekeningen bepaald. Voor de relevante veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied is uitgegaan van de parameters volgens de vigerende vergunning. De achtergrondbelasting is berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks Gebied. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt op zijn hoogst $23 \text{ OU}_E/\text{m}^3$.

Afbeelding 9: Woon- en verblijfsklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting*	Achtergrondbelasting*
Zeer goed	0 – 5 %	0 – $1,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	0 – $3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Goed	5 – 10 %	$1,5 – 3,7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$3 – 8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Redelijk goed	10 – 15 %	$3,7 – 6,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$8 – 13 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Matig	15 – 20 %	$6,5 – 10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$13 – 20 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Tamelijk slecht	20 – 25 %	$10 – 14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$20 – 28 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Slecht	25 – 30 %	$14 – 19 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$28 – 38 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Zeer slecht	30 – 35 %	$19 – 25 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$38 – 50 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Extreem slecht	35 – 40 %	$25 – 32 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$50 – 65 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
* deze waarden gelden alleen voor concentratiegebieden, voor niet-concentratiegebieden bestaan andere waarden. De gemeente Bunschoten ligt in een concentratiegebied.			

Volgens afbeelding 9 komt dit overeen met een 'tamelijk slecht' woon- en verblijfsklimaat. In afbeelding 9 is ook te zien dat bij een individuele geurbelasting van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ (de geurnorm)

woon- en verblijfsklimaat op de grens tussen de klassen 'tamelijk slecht' en 'slecht' hoort. Dit woon- en verblijfsklimaat wordt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij aanvaardbaar geacht. Het woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting ('tamelijk slecht') is daarom beter aan het woon- en verblijfsklimaat dat op grond van de Wet geurhinder en veehouderij aanvaardbaar wordt geacht. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.

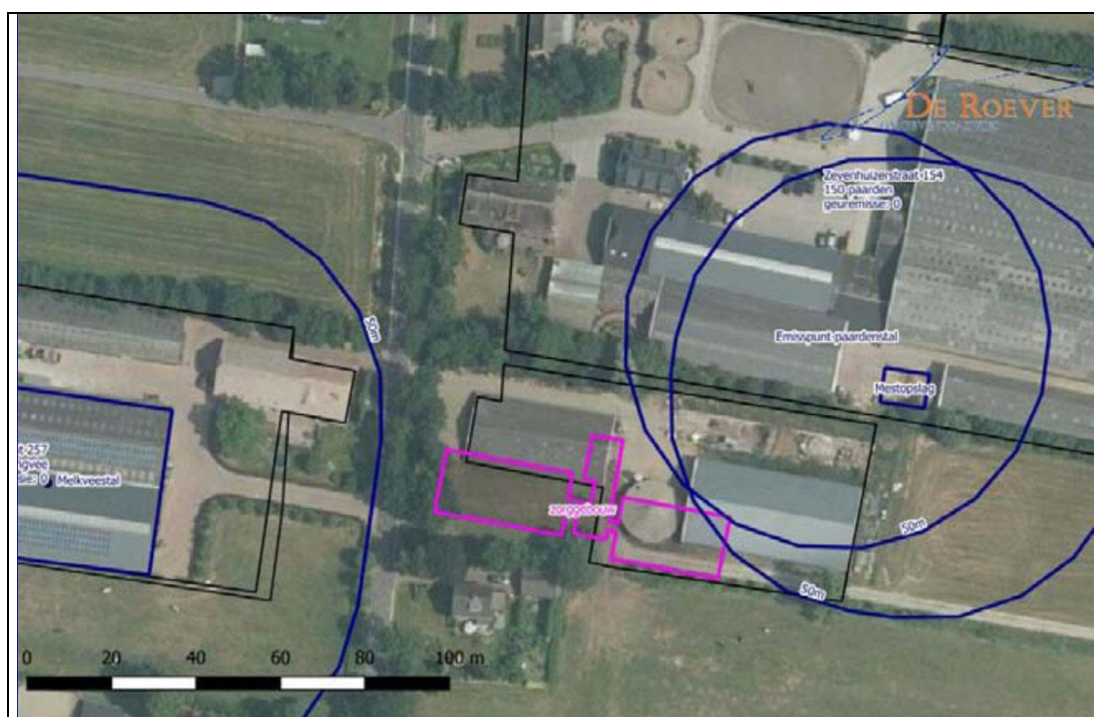
Dieren zonder geuremissiefactor

Nabij het plangebied liggen de veehouderijen aan Zevenhuizerstraat 257 en Zevenhuizerstraat 154. Bij beide veehouderijen worden dieren gehouden waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld:

- - Zevenhuizerstraat 257: 142 melkkoeien en 85 stuks vrouwelijk jongvee;
- - Zevenhuizerstraat 154: 150 paarden.

Voor dierenverblijven waarin deze dieren worden gehouden geldt een afstand van 50 meter, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot een gevel van een geurgevoelig object. Ook voor de mestopslag geldt een afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object. In afbeelding 10 zijn de afstandscontouren van 50 meter rondom de relevante emissiepunten weergegeven.

Afbeelding 10: Afstanden geurhinder



Uit afbeelding 10 blijkt dat het zorggebouw niet binnen de contour van 50 meter rondom de emissiepunten van dierenverblijven ligt. Het zorggebouw ligt voor een gedeelte binnen de contour van 50 meter rondom de mestopslag van de veehouderij aan Zevenhuizerstraat 154. Ge-

adviseerd wordt om binnen dit gedeelte geen geurgevoelige ruimte te realiseren. In dat geval kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Er is geen sprake van een belemmering voor de veehouderij aan Zevenhuizerstraat 257, aangezien deze één inrichting vormt met het te realiseren zorggebouw. Er is wel sprake van een belemmering voor de veehouderij aan Zevenhuizerstraat 154. Daarom is inzichtelijk gemaakt wat de belemmering inhoudt. De veehouderij kan in een toekomstige situatie geen emissiepunten van dierenverblijven realiseren binnen 50 meter van het zorggebouw. Ook kan het geen mestopslag realiseren of uitbreiden binnen 50 meter van het zorggebouw.

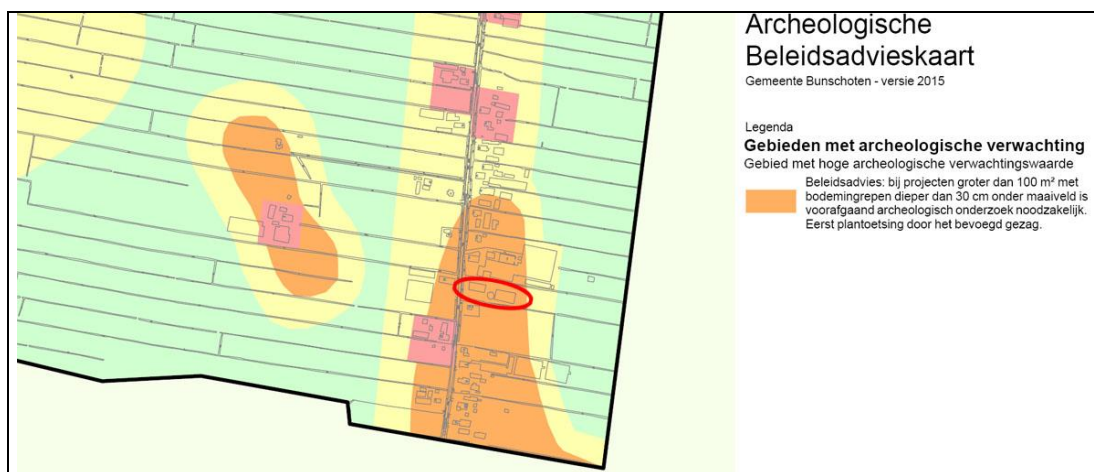
De initiatiefnemer zal afspraken hierover met de eigenaar van de manege in een overeenkomst vastleggen.

Het geuronderzoek en een voorlopig ontwerp van het bouwplan zijn voorgelegd aan de RUD Utrecht. Naar aanleiding van de reactie van de RUD Utrecht per e-mail van 3 oktober 2018 respectievelijk 2 november 2018, is het bouwplan nog enigszins aangepast, zodat wordt voldaan aan een afstand van 25 meter tussen de gevel van een dierverblijf en een geurgevoelig object en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande uitbreidingsmogelijkheden van de naastgelegen manege.

4.6. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Afbeelding 11: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



In het vigerende bestemmingsplan is voor de gronden rond de Zevenhuizerstraat een dubbelbestemming in verband met de archeologische verwachtingswaarde opgenomen (zie ook paragraaf 1.2).

Deze waarden en verwachtingen binnen de gemeente zijn aangegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart, zoals die op 10 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De kaart kan gezien worden als een uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen archeologische verwachtingswaarden.

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart hebben de gronden ter hoogte van Zevenhuizerstraat 257 (oostzijde) een hoge archeologische verwachtingswaarde. De middelhoge archeologische verwachtingswaarde betekent dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. De bodemingreep is ruimer dan deze ondergrens. Door de jaren heen is de bodem echter veelvuldig geroerd en daardoor verstoord. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.7. Milieuhinder bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van bedrijven in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van de zorgboerderij zijn uitsluitend agrarische bedrijven aanwezig. Hiervoor is met name het aspect geurhinder van belang. Uit paragraaf 4.5 blijkt dat dit aspect geen belem-

meringen voor de planontwikkeling oplevert. Milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen voor de vestiging van de zorgboerderij.

4.8. Externe veiligheid

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

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

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

- **Plaatsgebonden risico (PR):**

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

- **Groepsrisico (GR):**

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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

In en in de omgeving van de planlocatie is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen en van routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Direct ten zuiden van het plangebied ligt echter wel een hogedruk gasleiding A510-01 deel 1. Uit onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied blijkt dat voor deze leiding geen PR 10^{-6} /jaar contour wordt berekend. De PR-contour vormt zodoende geen belemmering voor het plangebied.

In verband met de ligging van het bouwplan binnen het invloedsgebied van de leiding is advies inzake externe veiligheid aan de RUD Utrecht gevraagd⁵. Voor de buisleiding is een berekening gemaakt met behulp van CAROLA. Uit de berekening blijkt dat het bouwplan buiten de PR 10^{-6} -contour komt te liggen. Het groepsrisico neemt toe van $4,61 \cdot 10^{-8}$ bij 10 slachtoffers naar $1,89 \cdot 10^{-7}$ bij 33 slachtoffers. Omdat het groepsrisico in de toekomstige situatie beneden de 0,1 maal de oriënterende waarde blijft is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Omdat het hier om niet zelfredzame personen gaat wordt aanbevolen om na te gaan op welke wijze hulp kan worden geboden indien er een calamiteit plaats vindt. VRU.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico dient beperkt te worden verantwoord conform de volgende punten:

- de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken. *De populatie is opgevraagd middels de BAG populatieservice. Voor het zorgcentrum is uitgegaan van 50 personen, waarvan 100% aanwezig is gedurende de dagperiode en 60% in de nachtperiode;*
- het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar. *De maximale overschrijdingsfactor per kilometer leiding van leiding A-510 deel 1 in de bestaande situatie gelijk aan $4,61 \cdot 10^{-8}$ bij 10 slachtoffers. De maximale overschrijdingsfactor per kilometer leiding van leiding A-510 deel 1 is in de nieuwe situatie gelijk aan $1,89 \cdot 10^{-7}$ bij 33 slachtoffers*
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. *Het zorgcentrum bevindt zich grofweg op circa 4 kilometer hemelsbreed van de brandweerkazerne aan de Prinses Irenestraat in Bunschoten-Spakenburg. Hier is tevens een hulppost van het Rode Kruis aanwezig. De meest dichtbijgelegen ambulance bevindt zich op circa 2,4 kilometer aan de Hofslot 1 te Amersfoort. Hier bevindt zich tevens een hulppost voor de brandweer. De veiligheidsregio Utrecht heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan Utrecht 2018-2020 opgesteld. Het Regionaal Crisisplan beschrijft op welke wijze de crisisorganisatie bij een incident of crisis functioneert. Daarnaast bevat het crisisplan de verantwoordelijkheden, de taken en bevoegdheden met betrekking tot maatregelen en voorzieningen die de gemeenten in de regio Utrecht treffen bij de bestrijding van rampen en crises*
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. *Via de Zevenhuizerstraat is er*

⁵ RUD Utrecht, Externe Veiligheid Zevenhuizerstraat 257 te Bunschoten-Spakenburg, Z-AD-2018-2407, Utrecht, 19 september 2018

een vluchtmogelijkheid in tegenovergestelde richting van de buisleiding. Het zorgcentrum wordt opgericht ten behoeve van dementerende ouderen. Deze personen zijn niet zelfredzaam. Aanbevolen wordt om te bespreken/vast te leggen op welke wijze hulp wordt geboden indien er een calamiteit plaats vindt.

4.9. Water

Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Op 28 augustus 2018 is de digitale watertoets⁶ doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

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.

⁶ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Zevenhuizerstraat 257 (oostzijde), 20180828-10-18627, Apeldoorn, 28 augustus 2018

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. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 28 augustus 2018 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er geen sprake van gemeentelijke kosten en betreft het dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning zal het college dan ook besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. De provincie Utrecht heeft in het kader van de uitvoering van de Beleidslijn nieuwe Wro aangegeven dat gemeenten binnen de rode contouren een grote mate van beleidsvrijheid hebben. De onderhavige ontwikkeling die buiten de rode contouren is gesitueerd dient derhalve in vooroverleg met de provincie aan de orde te worden gesteld.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.