

Gemeente Bunschoten
Boompjes 8-10

Ruimtelijke onderbouwing

Februari 2020

Kenmerk 0313-19-T05
Projectnummer 0313-19

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	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Structuurvisie provincie Utrecht	8
3.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	10
3.3.2.	Woonvisie 2016-2021	10
3.3.3.	Welstandsnota 2017	11
4.	Nader onderzoek	12
4.1.	Bodem	12
4.2.	Geluid	13
4.3.	Natuur	13
4.3.1.	Gebiedsbescherming	13
4.3.2.	Soortenbescherming	15
4.4.	Luchtkwaliteit	16
4.5.	Archeologie	17
4.6.	Cultuurhistorie	18
4.7.	Milieuhinder bedrijvigheid	19
4.8.	Externe veiligheid	20
4.9.	Water	21
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	22
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Smelan projectontwikkeling uit Soest is voornemens om aan de Boompjes 8-10 te Bunschoten-Spakenburg een tweelaags appartementencomplex voor senioren te ontwikkelen. De bebouwing omvat 3 appartementen (bvo ca. 48 m²) en 3 appartementen (bvo ca. 72 m²). Het complex is gelegen op het achterterrein van Molenstraat 51 met een inrit aan de Boompjes. Tevens wordt daarbij voorzien in parkeren op eigen terrein. De bijbehorende bergingen voor de appartementen worden gerealiseerd in een bestaand gebouw naast de aanwezige traforuimte.

Afbeelding 1: Ligging plangebied binnen rode cirkel.



Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan Centrale As. Smelan heeft de gemeente Bunschoten verzocht 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 ontwikkeling van appartementen op de locatie Boompjes 8-10 inpasbaar is.

1.2. Vigerende planologische regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Centrale As dat op 23 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied en de bestemming Gemengd. In deze laatste bestemming is wonen (inclusief vrije beroepen), detailhandel en bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 (beide op de begane grond) en, publieksgerichte zakelijke dienstverlening toegestaan. Bovendien geldt een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Deze bestemming heeft overigens, wegens het ontbreken van bebouwing met een cultuurhistorische waarde binnen het plangebied, geen gevolgen voor het nu voorliggende plangebied.

De toekomstige bebouwing past niet binnen het bouwvlak en bovendien valt het voor een deel samen met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De voorgestane ontwikkeling past dan ook niet binnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan toestaat.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Centrale As.



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

Het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden wordt gevormd door de kadastrale percelen sectie K, nummers 4791, 3367 en 3368. Op beide laatste percelen staat een bijgebouw (zie ook linksachter in afbeelding 3).

In de huidige situatie is het gebied verrommeld. De entree naar het achterliggende erfgebied vanaf de Boompjes wordt gebruikt voor opslag en parkeren. Ter weerszijden van de entree liggen de percelen Boompjes 6 en 12. Aan de achterzijde verbreedt het gebied zich en sluit het aan op de achterzijde van de percelen Molenstraat 51/52.

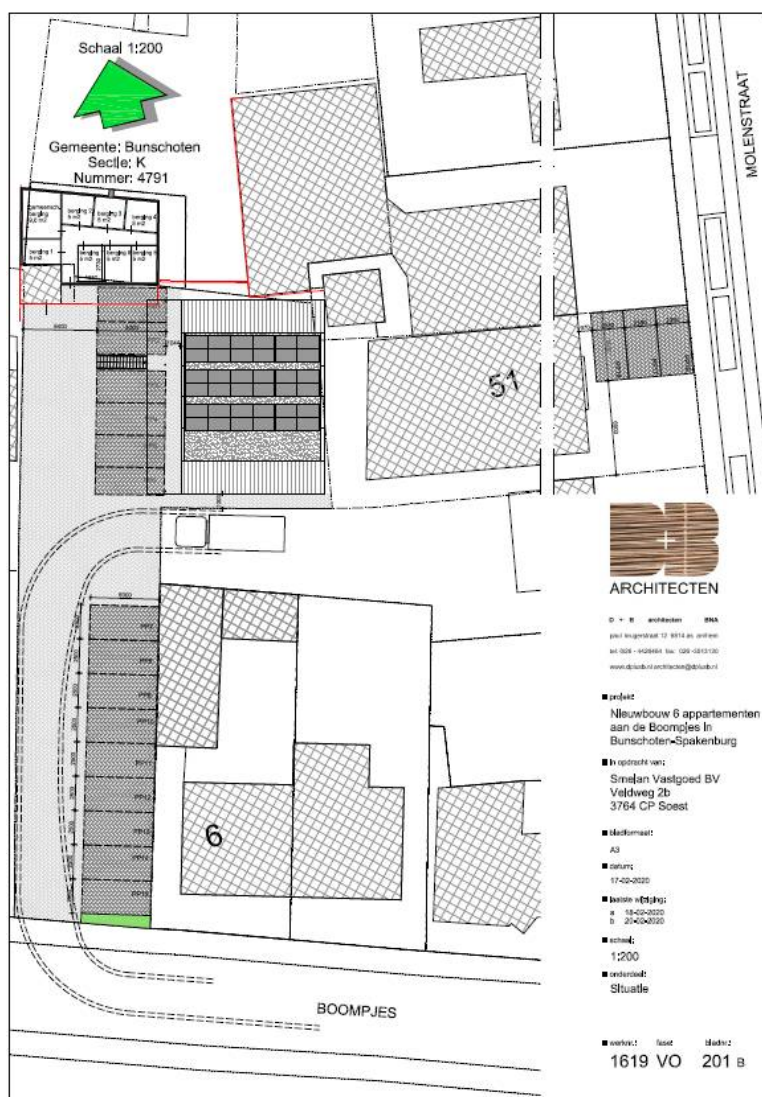
Afbeelding 3: Huidige situatie.



2.2. Toekomstige situatie

Ten behoeve van de huisvesting van senioren worden er 6 appartementen gerealiseerd verdeeld over de begane grond en eerste verdieping van het nieuw te realiseren gebouw. Op het maaiveld zal worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Tevens is rekening gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden van het perceel Molenstraat 51 ten behoeve van een bedrijfswagen. Het bestaande bijgebouw wordt ingepast en gebruikt als berging voor de appartementen.

Afbeelding 4: Plattegrond van het appartementengebouw.



Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen. Op de begane grond van het gebouw worden 3 appartementen met een bvo van circa 48 m² gerealiseerd. Op de verdieping, die bereikbaar is met een trap aan de buitenzijde komen eveneens 3 appartementen. Deze apparte-

menten krijgen aan de binnenzijde een extra entresol waardoor het bvo groter is dan van de appartementen op de begane grond. Ieder appartement heeft een buitenruimte in de vorm van een terras of balkon.

Afbeelding 5: Impressie van het bouwplan vanaf de Boompjes.



Voor het appartementencomplex worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de voorzijde van Molenstraat 51 zullen tevens op eigen grond 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee 9 stuks.

De parkeernormen van de gemeente zijn vastgelegd in de Beleidsregel parkeernormen uit 2014. Voor de categorie "koop, etage, midden" in de rest van de bebouwde kom geldt minimaal 1,3 en maximaal 2,1 parkeerplaats per woning. Concreet betekent dit dat de parkeernorm voor het project minimaal 7,8 en maximaal 12,6 parkeerplaatsen bedraagt. Doordat er qua parkeren een toegankelijker ruimtegebruik is, acht de gemeente het aantal parkeerplaatsen voor deze woonomgeving toereikend en kan aan de parkeerbehoefte worden voldaan.

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 deze specifieke inbreiding van appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied waarvan in het onderhavige geval sprake is. De ontwikkeling past echter uitstekend binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR, namelijk een doelmatig ruimtegebruik van het stedelijk gebied.

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" sinds 28 augustus 2012 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een ruimtelijk plan (dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt) een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een inbreiding van appartementen binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

Ten aanzien van de behoefte valt het volgende op te merken. De realisering van 6 appartementen past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie en de regionale afspraken. In paragraaf 3.3.2. wordt hierop dieper ingegaan.

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 ge-maakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

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

De gemeente heeft een Erfgoednota vastgesteld met bijbehorende beleidskaarten voor Archeo-logie en Cultuurhistorie.

Uit paragraaf 4.5 (Archeologie) blijkt dat de verwachtingswaarde in combinatie met de omvang van het project archeologisch onderzoek niet noodzakelijk maken.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie provincie Utrecht

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Op 10 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht een eerste partiële herziening PRS 2013-2028 vastgesteld. De tweede partiële herziening PRS 2013-2028 is vastgesteld op 3 november 2014. De PRS (en PRV) is op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1e en 2e partiële herziening.

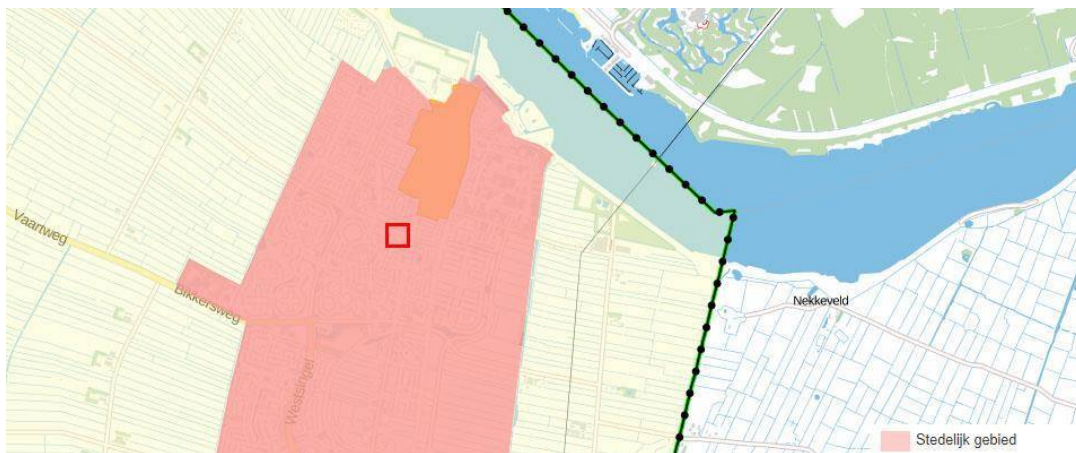
In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie Utrecht richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden deze zo nodig ontwikkeld. De provincie zet in op beheerste groei en zorg-vuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Bunschoten.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Inmiddels zijn diverse wijzigingen doorgevoerd (herijking 2016, correctie 2017 en 2e partiële herziening 2018). 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. Bij de PRV behoren kaarten. Op enkele daarvan staan aanwijzingen die van belang zijn voor het nu voorliggende plan.

De locatie is binnen stedelijk gebied gesitueerd. De locatie ligt binnen het op kaart 7 (Wonen en Werken) aangegeven stedelijk gebied (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 6: Stedelijk gebied.



Volgens de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is de beschrijving slechts vereist voor uitleglocaties en transformaties.

Afbeelding 7: Bodem en Water.



Op kaart 2 Bodem en Water is het plangebied aangewezen als overstroombaar gebied. Het feit dat de appartementen gerealiseerd worden op of boven het maaiveld is in dit kader een positief gegeven.

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 econo-misch 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.

Ten aanzien van het aspect "bevolking en wonen" zet het gemeentebestuur in op het Verdrag-de plus-scenario. Volgens dit scenario zouden tot 2015 aan de woningvoorraad ca. 2.800 woningen toegevoegd moeten worden. Gelet op de te verwachten toename van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen moet wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte rekening worden gehouden met een toenemende vraag naar kleinere multifunctionele woningen en seni-or- c.q. zorgwoningen. Naast grondgebonden woningen is daarbij ook te denken aan apparte-menten.

Het plan voldoet aan de Toekomstvisie door appartementen voor senioren te ontwikkelen.

3.3.2. Woonvisie 2016-2021

Op 3 november 2015 heeft het college besloten het temporiseringsbeleid ten aanzien van woningbouwplannen los te laten en flexibeler om te gaan met ingediende plannen. Besloten is om daarbij te toetsen aan de Woonvisie en of de plannen voldoen aan goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder meer gekeken of er sprake is van een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de omgeving en of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Voort of er gebouwd wordt voor doelgroepen op de juiste locaties. Het bouwen van appartementen past uitstekend in het doelgroepenbeleid dat de gemeente hanteert op basis van de Woonvisie.

Er zijn twee scenario's voor de woningbouwprogrammering doorgerekend in de Woonvisie: be-hoedzaam en gunstig. In het behoedzame scenario dreigt er een potentieel overschot van 2.300 woningen, in het gunstige scenario ongeveer 900 woningen. Wordt er rekening gehouden met een planologische reserve aan plancapaciteit van 30% (bij eventuele planuitval), dan is het aanbod in het behoedzame scenario toereikend om in de behoefte te voorzien, in het gunstige scenario is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Van dit laatste scenario wordt in de nieuwe Woonvisie uitgegaan. De visie heeft de instemming van de regiogemeenten. De realisatie aan de Boompjes van 6 appartementen voorziet dus op een adequate wijze in de woningbe-hoefte en past binnen het totaal van regionale afspraken.

3.3.3. Welstandsnota 2017

Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2017 vastgesteld. De Welstandsnota 2017 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 gebiedscriteria en algemene criteria.

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. Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Om aannemelijk te maken dat de bodemkwaliteit de functiewijziging naar wonen niet in de weg staat is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat een deel van de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het verkennend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek is gebaseerd op respectievelijk de NEN 5740 en de NEN 5707.

Met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. De resultaten van de bovengrond kunnen mede gezien de aangetroffen bijmengingen in de andere boringen als representatief worden geacht voor de gehele onderzoekslocatie.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van mogelijk een gedempte sloot geen stand houdt voor het verkennend asbest in grondonderzoek. Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetoond/aangetroffen. Dit resultaat kan als representatief worden beschouwd voor de gehele locatie.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

¹ PJ Milieu BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek, 6 december 2017.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder moet bij ruimtelijke besluiten rekening worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en grote bedrijven. Bij het voorliggende plan is industrie, vliegtuig en spoorwegverkeer niet van belang.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In de Wet geluidhinder wordt een uitzondering gemaakt voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een weg. Alle wegen in de omgeving behoren tot een 30 km/uur gebied. Dat betekent dat ook akoestisch onderzoek naar wegverkeer niet nodig is.

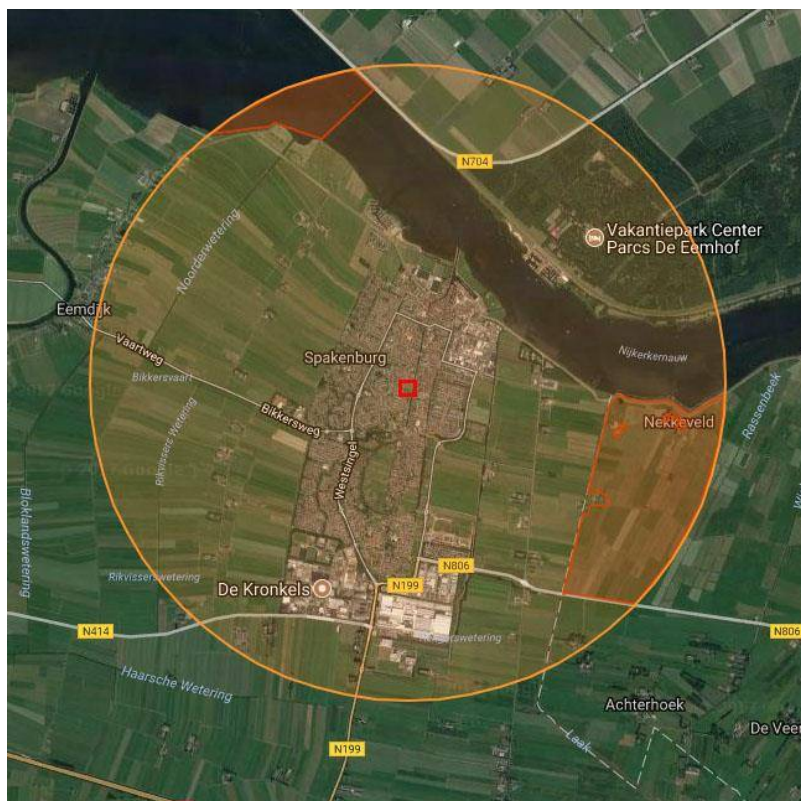
4.3. Natuur

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. 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 Wnb is op-gedeeld 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' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

4.3.1. Gebiedsbescherming

De locatie ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebieden Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (zie afbeelding). Bij ruimtelijke ontwikkelingen die in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied plaatsvinden kan sprake zijn van externe werking. Daarom moet worden onderzocht of door de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied verslechterd kan worden. Indien het bestemmingsplan de kwaliteit van een Natura 2000-gebied kan verslechteren of verstoren dient er een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied ligt.

Afbeelding 8: Ligging locatie Boompjes ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



De afstand van het plangebied tot Arkemheen bedraagt ongeveer 2 km en tot Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ongeveer 2,5 km. Verwacht mag worden dat de ontwikkeling van 6 appartementen geen gevolgen zal hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van beide natuurgebieden. Om dit te toetsen is een PAS-berekening uitgevoerd.

Stikstof

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. In januari 2020 is een nieuwe versie van de rekentool beschikbaar gesteld.

Voor het project is voor de gebruiksfase een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool² (versie januari 2020).

² buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk RTsRbA1g8cDX), 5 februari 2020.

Omdat de woningen gasloos worden gerealiseerd heeft dit tot gevolg dat de uitstoot van de woningen op nul mol/ha/jaar kan worden gesteld en dus niet wordt meegerekend. De verkeersproductie van het project wordt wel meegenomen in de berekening.

Uitgangspunt voor de berekening is een verkeersproductie van 6 mvt/etm/ woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 36 mvt/etm. Vanaf de aansluiting op de Molenstraat zal dit verkeer opgaan in het gewone verkeersbeeld van deze straat. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Ook voor de aanlegfase van het project is een AERIUS berekening³ vervaardigd. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

De conclusie is dat er met zekerheid geen significant effect is op de doelstellingen van het Natura2000-gebied als gevolg van het woningbouwplan.

Ecologische hoofdstructuur

Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De ecologische hoofdstructuur (EHS) is weergegeven in afbeelding 7. Hieruit blijkt dat er geen direct beslag op de EHS plaatsvindt.

Afbeelding 9: Ligging plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur.



4.3.2. Soortenbescherming

Het plangebied ligt midden in stedelijk gebied en is in de huidige situatie grotendeels verhard. Dat geldt ook voor de omliggende percelen en openbare ruimte. In het plangebied of de directe

³ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk RS8UH3WZSPxe), 5 februari 2020.

omgeving daarvan zijn de gronden in gebruik voor stedelijke doeleinden. Er komen naar verwachting dan ook geen beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Nader onderzoek is dan ook niet uitgevoerd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geldt de zorgplicht. Het uitgangspunt van de zorgplicht is dat burgers, ondernemers en overheden alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege laten. Indien het achterwege laten van die handelingen redelijkerwijs niet kan worden gevergd, worden noodzakelijke maatregelen getroffen om die gevolgen te voorkomen.

4.4. Luchtkwaliteit

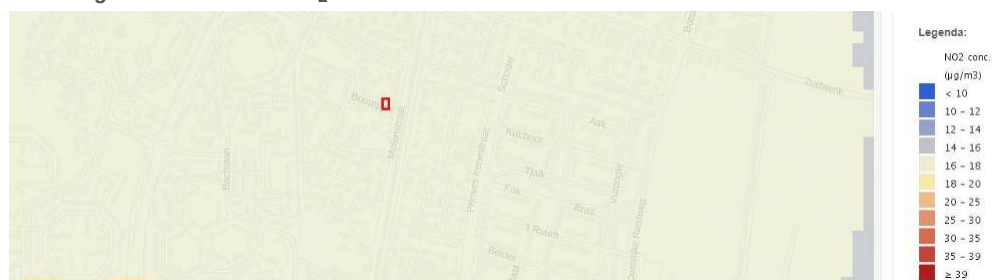
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

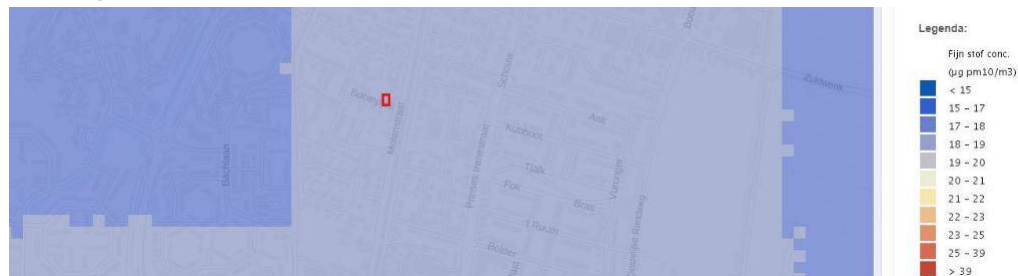
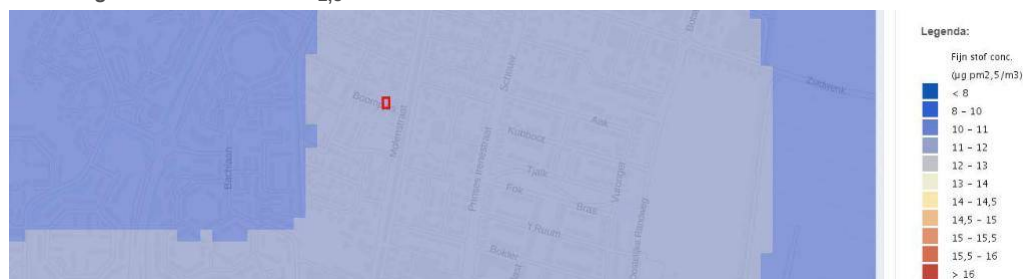
Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningen komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat de bouw van 6 appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

Afbeelding 10: Concentratie NO₂ in 2017.



Afbeelding 11: Concentratie PM₁₀ in 2017.Afbeelding 12: Concentratie PM_{2,5} in 2017.

De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 17,3 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 18,2 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 11,0 µg/m³.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 6 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂.

4.5. 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".

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 Boompjes 10 een lage archeologische verwachtingswaarde. De middelhoge archeologische verwachtingswaarde betekent dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. De bodemingreep is veel beperkter dan deze ondergrens. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 13: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



4.6. Cultuurhistorie

Het behoud van cultuurhistorische waarden zorgt voor het behoud van de eigen identiteit en de herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving. Om deze waarden te behouden, is door de gemeente een Cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd. Deze kaart geeft informatie geven over belangrijke cultuurhistorische elementen en structuren, hun waardering en de beleidsmatige consequenties van deze waarden.

Afbeelding 14: Cultuurhistorische beleidskaart.



Het plangebied is buiten de erfgoedcontour gesitueerd. In het plangebied zelf is dan ook geen waardevol bouwkundig erfgoed aanwezig. Het pand Molenstraat 50 is aangewezen als beeldbepalend pand. De bedoeling van een dergelijke aanwijzing is de gewenste bescherming van dat pand aan te geven. De ontwikkeling van het appartementengebouw heeft geen invloed op de bescherming van het pand Molenstraat 50.

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 hinder-lijkheid 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 woning (in 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 het bestemmingsplan Centrale As is het gebied bestemd als "Gemengd". Dat betekent dat diverse functie in het gebied zijn toegestaan. Voor bedrijfsactiviteiten geldt maximaal categorie 2. Volgens de VNG-brochure dienen dergelijke activiteiten in een rustige woonomgeving op een afstand van minimaal 30 meter van een woning te worden gesitueerd. In het geval van een gemengde omgeving is dit 10 meter.

Geconstateerd wordt dat de planologisch-juridisch toegestane mix van wonen en bedrijven in categorie 2 feitelijk niet juist is. Het is echter wel de vigerende situatie. Nu er in de omgeving geen bedrijven in categorie 2 aanwezig zijn (fietsenhandel is categorie 1) voldoet de feitelijke situatie wel aan de VNG-brochure. De planologisch toegestane mogelijkheid om bedrijven in categorie 2 te realiseren is derhalve feitelijk niet mogelijk omdat reeds aanwezige woningen dit belemmeren.

Milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen voor de realisering van 6 appartementen.

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 onge-woon 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 groeps-risico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

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

4.9. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak beperkt toe. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 736 m². In de huidige situatie is daarvan ongeveer 550 m² verhard (maar was enkele jaren geleden geheel verhard). In de toekomstige situatie zal het terrein geheel verhard zijn. De toename verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie bedraagt derhalve circa 186 m².

Ter plaatse ligt een gemengd rioelstelsel. Om in te kunnen spelen op een toekomstige afkoppeling zal het bouwplan voorzien in een gescheiden aanbod van hemelwater en vuilwater.

Er zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt, omdat deze op termijn het grondwater vervuilen. Het plangebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied, dus de provincie verbindt hier geen wettelijke verplichting aan.

De ruimtelijke onderbouwing zal aan het Waterschap Vallei en Veluwe voorgelegd worden, met het verzoek om hierop een officiële reactie te geven.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particuliere ontwikkelaar. De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan 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 een lijst vastgesteld van gevallen waarbij er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is en de afhandeling aan het college van B&W wordt overgelaten. Dat is onder meer het geval bij het 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).

Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college derhalve 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 binnen de rode contouren is gesitueerd dient derhalve niet in 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.