

Bestemmingsplan Zuidwenk 2012

Gemeente Bunschoten

Onherroepelijk



Bestemmingsplan Zuidwenk 2012

Gemeente Bunschoten

Onherroepelijk

Rapportnummer: 211x03640.055183_3_2

Datum: 6 september 2012

Contactpersoon opdrachtgever: de heer E. Roelofse

Projectteam BRO: Joost van Kippersluis, Jochem Visser

Concept: mei 2011

Voorontwerp: september 2011

Ontwerp: 11 november 2011

Vaststelling: 31 mei 2012

Onherroepelijk 30 augustus 2012

Trefwoorden: Bestemmingsplan, bedrijventerrein, conserverend, wonen

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 2

BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Opzet van de toelichting	6
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Ontwikkelingen	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	2
3.4 Lokaal	5
3.5 Voorstudies	8
4. PLANBESCHRIJVING	11
4.1 Conserverend bestemmingsplan	11
4.2 Toekomstige stedenbouwkundige situatie	12
4.2.2 Infrastructuur	13
4.2.3 Groene en blauwe structuur	14
4.2.4 Woningtypologie	15
4.2.5 Vertaling in het bestemmingsplan	16
5. MILIEU EN LEEFKWALITEIT	17
5.1 Inleiding	17
5.2 MER	17
5.2.1 Inleiding	17
5.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	18
5.3 Bedrijven en milieuzonering	19
5.3.2 Milieuzonering bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012'	22
5.3.3 Wijzigingsbevoegdheid	23
5.4 Akoestische aspecten	23
5.4.1 Akoestiek op Zuidwenk	24

5.4.2 Wijzigingsbevoegdheid transformatie	26
5.5 Flora en fauna	26
5.5.1 Natuurwaarden	26
5.5.2 Beschrijving van het plangebied	27
5.5.3 Toets aan natuurwetgeving	29
5.5.4 Visie op natuur	29
5.5.5 Conclusie en advies	30
5.5.6 Wijzigingsbevoegdheid transformatie	31
5.6 Watertoets	31
5.6.1 Beleid	31
5.6.2 Water in relatie tot Zuidwenk	33
5.7 Archeologie	35
5.8 Bodemonderzoek	37
5.9 Externe veiligheid	39
5.9.1 Algemeen	39
5.9.2 Externe veiligheid in relatie tot Zuidwenk	41
5.10 Luchtkwaliteit	43
6. JURIDISCHE VORMGEVING	47
6.1 Planvorm	47
6.2 Aanpassingen ten opzichte van Zuidwenk 1974	47
6.3 Vrijstellingen ten opzichte van Zuidwenk 1974	49
6.4 Transformatie	49
6.5 Gebruik van woningen	50
6.6 Systematiek van de planregels	52
6.6.1 Inleidende regels	52
6.6.2 Bestemmingsregels	52
6.6.3 Algemene regels	54
6.6.4 Overgangs- en slotregels	55
6.7 Planregels	56
6.7.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	56
6.7.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	56
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Kostenverhaal	59
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
8.1 Algemeen	61
8.2 Inspraak	61

8.3 Overleg Artikel 3.1.1. Bro	64
8.3.3 Veiligheidsregio Utrecht	67
8.3.4 Provincie Utrecht	67
8.3.5 Welstand en Monumenten, Midden Nederland	68

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verslag inspraakavond
- Bijlage 2: Verslag overleg bedrijvenkring
- Bijlage 3: Vooroverlegreacties
- Bijlage 4: A0 reco Randweg-Zuidwenk Bunschoten
- Bijlage 5: Raadsbesluit ter vaststelling bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012'
d.d. 31 mei 2012

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Bunschoten heeft het voornemen een bestemmingsplanherziening op te stellen voor het bedrijventerrein Zuidwenk. Het vigerende bestemmingsplan is om meerdere redenen aan vervanging toe. De maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden zijn de afgelopen jaren gewijzigd; de in het vigerende bestemmingsplanplan gehanteerde systematiek is inmiddels achterhaald. Daarnaast geldt er een actualisatieplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar vervalt het recht op het heffen van bouwleges. Hiervoor geldt een overgangperiode tot 1 juli 2013. Dit betekent dat op dat moment in principe geen bestemmingsplannen van toepassing mogen zijn die ouder zijn dan tien jaar.

Het doel van dit bestemmingsplan is dan ook tweeledig. Enerzijds *beheer* van de huidige situatie. Alle bestaande functies worden zoveel mogelijk gerespecteerd, waarbij ingrijpende functieveranderingen niet zijn voorzien. Anderzijds heeft de gemeente de ambitie om het bedrijventerrein Zuidwenk te (laten) transformeren naar een gebied bestaande uit woningbouw en lichte vormen van bedrijvigheid. Het bestemmingsplan biedt de juridisch – planologische mogelijkheden om een transformatie te bewerkstelligen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Bunschoten-Spakenburg, vrijwel direct aan het Eemmeer. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de straat Zuidwenk. In het oosten vormt het buitengebied van Bunschoten-Spakenburg de plangrens. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Oostdijk en bestaande bebouwing aan de Garnalenweg. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Oostsingel. Op de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van het plangebied weergegeven.

Ter plaatse van het bestemmingsplangebied Zuidwenk is het bestemmingsplan ‘bedrijfsterrein Zuidwenk 1974’ (verder: Zuidwenk 1974) vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27-2-1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10-03-1976.



Figuur 1. Bunschoten en bedrijventerrein Zuidwenk (bron: © 2009 Google™, Image © 2010 DigitalGlobe, Image © 2010 Aerodata International Surveys, © 2010 Tele Atlas en gemeente Bunschoten)

1.3 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan Zuidwenk is als volgt opgebouwd.

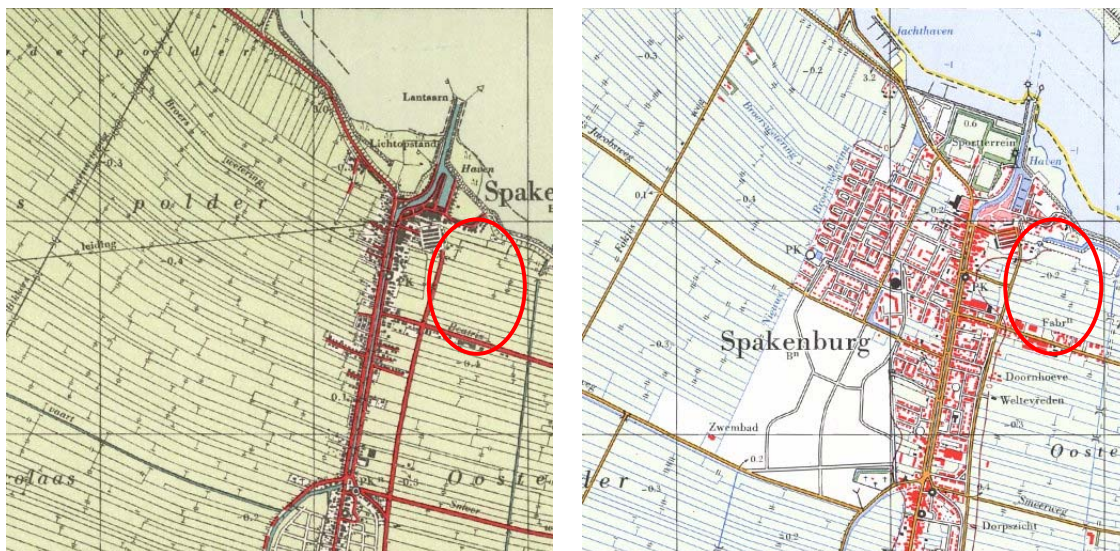
- Hoofdstuk 2 beschrijft de ontstaansgeschiedenis van het gebied en gaat in op de huidige situatie;
- Hoofdstuk 3 bestaat uit een korte beleidsanalyse van relevant rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 4 behandelt planbeschrijving;
- Hoofdstuk 5 beschrijft aspecten ten aanzien van milieu en de leefkwaliteit;
- Hoofdstuk 6 behandelt de juridische toelichting;
- Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8 vormt het afsluitende hoofdstuk en beschrijft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Bunschoten-Spakenburg is ontstaan uit twee kernen, het boerendorp Bunschoten, en het vissersdorp Spakenburg. Tezamen zijn deze dorpen uitgegroeid tot één duidelijk afgebakend bebouwd gebied in het groen. Binnen de bebouwingscontour zijn diverse functies ondergebracht, bedrijventerreinen, woonwijken (bestaand en toekomstig) en gemengde gebieden. Met name het centrumgebied van het voormalige Spakenburg is zeer dynamisch, een 'brandpunt', met een menging van bedrijvigheid, horeca, de oude haven, voetbal, toerisme, cultuur en diverse voorzieningen. Rond de Dorpsstraat van oud Bunschoten is een tweede brandpunt van functies met o.a. het gemeentehuis, een bibliotheek en een plein.

In de jaren '60 van de vorige eeuw vestigden veel visbedrijven zich in de woonwijken van Spakenburg. Het ging veelal om groothandels en markhandelaren. Vanuit milieutechnisch oogpunt achtte de gemeente de situatie onhoudbaar en is besloten om een vestigingsplaats te zoeken waar deze bedrijven naar toe konden verplaatsen. Tegelijkertijd bood deze verplaatsing aan bedrijven de mogelijkheden om te groeien in omvang.



Figuur 2. Spakenburg in 1952 en 1973, de toekomstige ligging van bedrijventerrein Zuidwenk omcirkeld.

De grond gelegen aan de Zuidwenk en ten oosten van de Oostsingel werden voor de verplaatsing uitgekozen. Een belangrijke overweging hierbij was de windrichting de overwegend uit het zuidwesten kwam, de overlast van geur zo zou voor de inwoners van Spakenburg het minst hinderlijk zijn.

Het initiatief om de bedrijven te verplaatsen bleek succesvol en de gronden werden snel verkocht. Als gevolg daarvan is in 1971 een uitbreiding voor Zuidwenk opgesteld. De uitbreiding omvatte het weidegebied tot aan de Oostdijk. Hierna heeft een verdere invulling aan de randen en in het middelste gedeelte plaatsgevonden. De westelijke zijde van het plangebied kreeg een afscherpende functie in de vorm van een combinatie wonen/werken. Hiermee werd de overgang van het woongebied Spakenburg naar het bedrijventerrein Zuidwenk 'verzacht'.

Het bedrijventerrein Zuidwenk bepaalt met haar ambulante handel, broodbakkerijen en visindustrie voor een belangrijk deel de identiteit van de gemeente. Het heeft een bijzondere, eigen sfeer van bedrijvigheid en levendigheid en zet Bunschoten-Spakenburg nadrukkelijk op de kaart. Het heeft het karakter van een haven, alleen zijn het op Zuidwenk nu niet de boten, maar de verkoopkarren die aan het eind van de dag binnenlopen en worden niet de schepen, maar de karren schoongemaakt.

2.2 Huidige situatie

Deze paragraaf beschrijft de huidige situatie van het bedrijventerrein Zuidwenk vanuit ruimtelijke en functionele kenmerken.

Ruimtelijke kenmerken

Het gebied Zuidwenk is gelegen in het noordoosten van de gemeente Bunschoten en grenst aan het centrum van Spakenburg. Aan de noord- en oostzijde van het terrein zijn er geen ontsluitingsmogelijkheden, hierdoor wordt de bereikbaarheid van het terrein beperkt. De aan- en afvoer van producten vindt plaats via de weg, de belangrijkste ontsluitingsweg is de Oostelijke Randweg. Met de realisatie van deze weg is er sprake van een grote verbetering ten opzichte van de situatie toen de Westsingel en Talmastraat/Zuidwenk als ontsluitingswegen fungeerden. Desondanks blijft er sprake van verkeersdruk, onder meer als gevolg van Rengerswetering.

Naast een beperkte bereikbaarheid kent het terrein gebrek aan parkeerruimte. De meeste gebruikers van het terrein parkeren in de openbare ruimte, terwijl er in een aantal gevallen ook ruimte is op eigen terrein. Ook vindt het laden en lossen veelal plaats vanaf het openbaar gebied.

Het terrein Zuidwenk ligt in het open landschap van Bunschoten en omgeving, en is gelegen aan de noordoostzijde van de bebouwingsconcentratie. Het slagenlandschap is hier doorbroken en beëindigd door de Rengerswetering, een watergang dwars op de slagen. Deze watergang krijgt in de toekomst een recreatieve functie. Aan de noordzijde van het terrein is een watergang gelegen die vanaf de kruising tussen de Rengerswetering en het Eemmeer via een doorgang naar de Oostsingel loopt. Op het bestaande bedrijventerrein is langs de wegen enigszins groen aanwezig door boombeplanting aan één zijde van de rijweg. Vanwege de vele inritten en de functie van het terrein is deze groenstructuur versnipperd. Aan de randen van het terrein zijn enkele herkenbare groenstructuren aanwezig. Aan de oostzijde is langs de Rengerswetering een beeldbepalende bomenrij aanwezig, die aan de noordzijde doorgezet is ten zuiden van de watergang en het Eemmeer. Aan de Oostsingel is aan één zijde laanbeplanting aanwezig.

Het bebouwingspercentage op (delen van) het terrein is hoog. Mede hierdoor vindt parkeren plaats in de openbare ruimte. Het voordeel van dit hoge bebouwingspercentage is dat hierdoor sprake is van een compact terrein. De hoogtes van de gebouwen variëren van 3 meter (enkele gebouwen) tot een uitzondering van 12 meter. De meeste gebouwen hebben een hoogte die ligt tussen de 4 en 7 meter.

Functionele kenmerken

De bedrijven die op Zuidwenk zijn gelegen bevinden zich in hoofdzaak in de foodsector bestaande uit visbedrijven en een tweetal grote bakkerijen. Op het terrein zijn grootschalige visverwerkende bedrijven gelegen, dit worden er steeds minder. Er is steeds meer sprake van groothandel in de vis. Daarnaast zijn er een groot aantal kleine- en middelgrote ondernemingen op het terrein gevestigd, deze bedrijven zijn met name ambulante handel welke gelieerd zijn aan de vissector. Door de aanwezigheid van andersoortige bedrijven, zoals stratenmakers en bouwbedrijven, nabij de bedrijven in de foodsector, is de segmentering van de bedrijvigheid niet optimaal.

Met de aanleg van het bedrijventerrein wordt beoogd de bedrijvigheid uit het centrum van Spakenburg te verplaatsen. Op Zuidwenk kregen bedrijven de mogelijkheid om door te groeien op relatief korte afstand van de oude locatie. Op het terrein werden de functies wonen en werken naast elkaar toegestaan en gefaciliteerd. Hierdoor is er nu nog steeds sprake van een gemengd gebied. Bij een aantal bedrijven op Zuidwenk zijn bedrijfswoningen gelegen.

2.3 Ontwikkelingen

Binnen het bestemmingsplangebied worden op het moment van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan een tweetal omgevingsvergunningen ter inzage gelegd. Voor deze ontwikkelingen is gekozen voor een aparte procedure. De ontwikkelingen lopen parallel aan het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuidwenk 2012'. Gezien het feit dat de ontwikkelingen binnen het plangebied van Zuidwenk vallen worden deze juridisch-planologisch vastgelegd, zodra de vergunningen zijn verleend, middels het bestemmingsplan Zuidwenk. Het gaat thans om de volgende ontwikkelingen:

Oostsingel 60

Ter plaatse van dit perceel wordt een tandartsenpraktijk gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit een gebouw met één bouwlaag met een kap en aan de achterzijde bebouwing met een plat dak. Op termijn is het mogelijk om op de tweede verdieping twee bedrijfswoningen te realiseren.

Haringweg/Palingweg

Op de hoek van de Haringweg en Palingweg wordt een loods en parkeerterrein voor 41 auto's gerealiseerd. De loods krijgt een oppervlakte van ca. 400 m² en zal worden gerealiseerd in één laag met plat dak.

Het gaat hierbij niet om de vestiging van een nieuw bedrijf, maar om de uitbreiding ten behoeve van een reeds bestaand bedrijf. De ontwikkeling past qua aard en omvang op het bedrijventerrein. Het parkeerterrein zorgt voor een daling van de parkeerdruk op Zuidwenk.

Rotonde Botstraat/Zuidwenk

De gemeente Bunschoten is voornemens het kruispunt Botstraat/Zuidwenk te vervangen door een rotonde. Dit teneinde de verkeersveiligheid en doorstroming te bevorderen. De aanleg van deze rotonde wordt mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012'.

3. BELEIDSKADER

3.4 Algemeen

Het bestemmingsplan geeft het ruimtelijk beleid van de gemeente Bunschoten concreet weer. Dit beleid moet passen binnen het beleid van hogere overheden. Bij het opstellen van de onderliggende rapportage is derhalve rekening gehouden met rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal beleid. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen.

3.5 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004)¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

¹ Op grond van artikel 9.1.2. lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/ blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Specifiek voor bedrijventerreinen wordt gesteld dat bedrijventerreinen nodig zijn voor een duurzame economische groei. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent onder meer herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

Uit de Nota Ruimte blijkt ook dat iedere gemeente voldoende ruimte zal worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

AMvB Ruimte

Conform de Wet ruimtelijke ordening werkt het Rijk aan de Algemene maatregel van bestuur Ruimte. De AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Vanuit het oogpunt van het versterken van de doorwerking van het nationaal ruimtelijk beleid, de herkenbaarheid voor de andere overheden en het terugdringen van bestuurlijke lasten streeft het rijk ernaar om de desbetreffende kaders te borgen in één AMvB Ruimte. Mocht vooruitlopend op de vaststelling van de AMvB Ruimte toch een plan, project of handeling in strijd zijn met het desbetreffende nationale belang – en de gemeenteraad dus een zienswijze van het Ministerie van VROM naast zich neerleggen – dan kan deze door middel van een reactieve aanwijzing worden tegengehouden. In principe vormt de AMvB Ruimte een beleidsneutrale omzetting van de Nota Ruimte.

Convenant bedrijventerreinen 2010-2020

Het kabinet heeft met provincies en gemeenten een convenant gesloten over een nieuwe aanpak van bedrijventerreinen. Doel is het stimuleren van een gezond economisch vestigingsklimaat waarbij open landschappen worden gespaard, verrommeling wordt tegengegaan en duurzaamheid wordt gestimuleerd.

Dit convenant richt zich op de herstructurering van bestaande bedrijven en het voorzien in nieuwe bedrijventerreinen. In het convenant is een planningsopgave opgenomen voor heel Nederland. Deze planning is verder verdeeld over de verschillende provincies. De provincies zullen samen met de gemeenten de provinciale behoefte ramingen maken, welke een vertaalslag krijgt naar de verschillende regio's,

De regio Amersfoort heeft een behoefte raming opgesteld. Deze raming wordt samen met informatie uit andere regio's naar de provincie Utrecht verstuurd. Hieruit wordt de behoefte voor de provincie bepaald en meegenomen in de structuurvisie voor de provincie. In de regionale behoefte raming is transformatie van Zuidwenk belangrijk voor de ontwikkeling van Haarbrug-Zuid en op termijn De Kronkels-Zuid. Dit convenant bedrijventerreinen geldt als de onderligger voor de huidige ontwikkelingen.

Er zijn in het convenant ook afspraken gemaakt ten aanzien van de kwaliteit van bedrijventerreinen. Dit richt zich onder meer op duurzaamheid, zorgvuldig gebruik van de ruimte en een duurzaam beheer en onderhoud van de bedrijventerreinen.

3.6 Provinciaal beleid

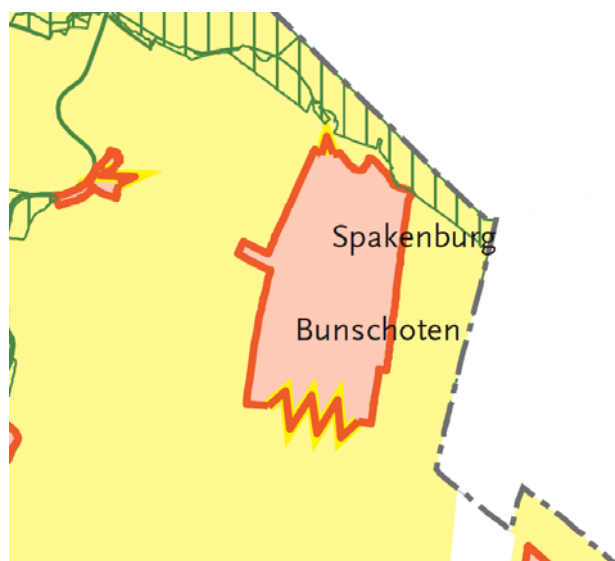
Het Streekplan Utrecht 2005 – 2015 is per 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. De provincie Utrecht heeft hierin haar ruimtelijk beleid vastgelegd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de Beleidslijn nieuwe Wro. Hierdoor voldoet het Streekplan aan de Wet ruimtelijke ordening. De Handleiding bestemmingsplannen bevat behalve beleidsregels ook een nadere uitwerking van de richtinggevende beleidsuitspraken van het Streekplan.

Ter borging en doorwerking van het provinciaal belang heeft de provincie Utrecht een verordening vastgesteld. De inhoud van de verordening van de provincie Utrecht is niet nieuw, deze is namelijk gebaseerd op het Streekplan en de Handleiding bestemmingsplannen.

Provinciaal Ruimtelijke Verordening (2009)

In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening is opgenomen op welke wijze provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening naar het gemeentelijk niveau. De provincie stelt op deze wijze de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier.

Bedrijventerrein Zuidwenk is gelegen in het stedelijk gebied. Het kaartje op de volgende pagina (figuur 4) geeft weer binnen welke grenzen er sprake is van 'stedelijk gebied' als bedoeld in de verordening (artikel 7), dit betreffen de rode grenzen. In artikel 7 worden inhoudelijke eisen aan een bestemmingsplan gesteld.



Figuur 3. Uitsnede Provinciaal ruimtelijke verordening (bron: provincie Utrecht)

Het gele gebied betreft het landelijk gebied (artikel 4), hierin is opgenomen dat verstedelijkingsambities moeten plaats vinden binnen de rode contouren. Deze contouren worden in beginsel strikt gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Het bedrijventerrein Zuidwenk is gelegen binnen de rode contouren.

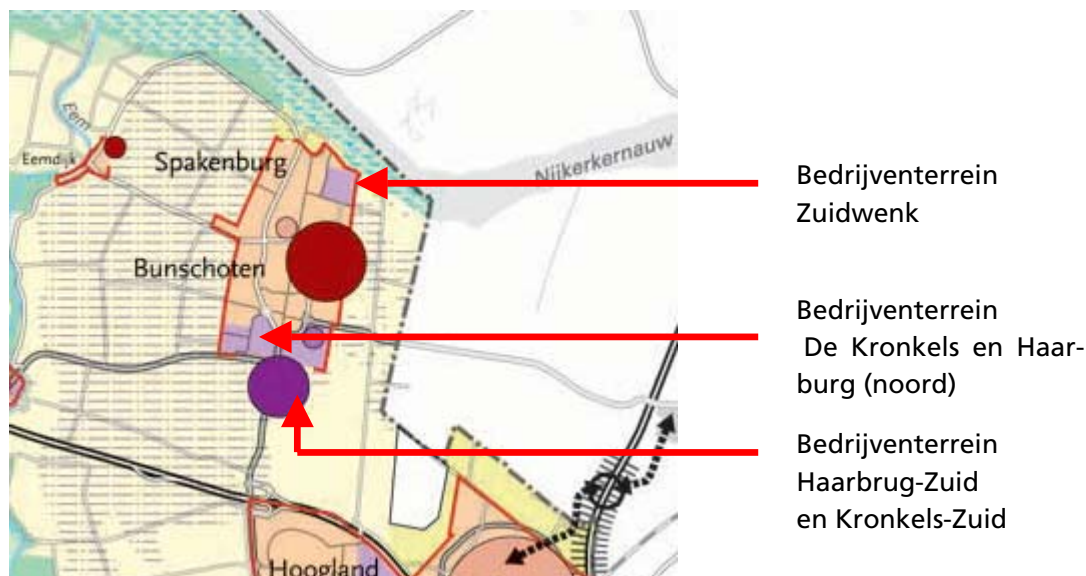
Streekplan Utrecht 2005 – 2015

Het Streekplan van de provincie Utrecht is op 13 december 2004 vastgesteld. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 het streekplan omgezet naar een provinciale structuurvisie. Deze omzetting is beleidsneutraal, dit betekent dat er in de structuurvisie geen nieuw beleid is opgenomen. Het plan heeft een planhorizon die loopt tot 2015. Centraal staat het invulling geven aan verschillende ruimtelijke opgaven ten aanzien van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid.

In figuur 4 is een afbeelding opgenomen die afkomstig is uit het Streekplan Utrecht 2005 – 2015. Om Bunschoten-Spakenburg is een rode contour gelegen, in principe betekent dit dat binnen deze contouren de gemeente veel beleidsvrijheid heeft. Daarnaast geeft de contour de ruimtelijke begrenzing aan.

In het streekplan is opgenomen dat de uitplaatsing van bedrijven een belangrijke rol speelt in het gewest Eemland (waarbinnen Bunschoten-Spakenburg is gelegen), met name in Soest en Bunschoten: 'Bunschoten wil het bedrijventerrein Zuidwenk verplaatsen om de kernen van Bunschoten en Spakenburg van vrachtverkeer te ontlasten. Op de vrijkomende plek kan woningbouw worden gerealiseerd. Het is dan wel van belang dat vanwege de zichtbare ligging aan de rand van het open Eemland de woningbouw zorgvuldige landschappelijk wordt ingepast.'

In figuur 5 is het bedrijventerrein Zuidwenk aangeduid. In het streekplan is ook een reservering voor een nieuw bedrijventerrein opgenomen ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven vanuit Zuidwenk (op figuur 4 aangeduid met de paarse bol). Deze locatie staat bekend als Haarbrug-Zuid en dient als uitbreidingslocatie voor de restcapaciteit van de autonome groei (7,4 ha) voor lokale behoefte en anderzijds dus als verplaatsingslocatie voor bedrijven van het bestaande bedrijventerrein Zuidwenk ten behoeve van toekomstige woningbouw. Dit betekent dat de voorgenomen uitbreiding aan de oostzijde bruto 15,4 ha bedraagt. Ter plaatse van de paarse bol kan in de toekomst ook nog het terrein Kronkels-Zuid worden ontwikkeld.



Figuur 4. Uitsnede Streekplan Utrecht 2005 – 2015 (bron: provincie Utrecht).

Structuurvisie gerelateerd aan het Provinciaal Belang

In dit document zijn alleen de streekplanteksten weergegeven die zijn gerelateerd aan een provinciaal belang. Door de, in de Beleidslijn vastgestelde, provinciale belangen in hun context weer te geven, wordt de betekenis van de provinciale belangen verduidelijkt. In dit document staat ten aanzien van Zuidwenk hetzelfde vermeld als in het streekplan.

De provincie streeft er naar om zo veel mogelijk van het landelijk gebied open te houden. Woningbouw op inbreidingslocaties is dan ook van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied met een positieve ligging naast een kern. Dit ter versterking van het kerngebied (centrum Spakenburg). Met name door intensivering of functieverandering en/ of stedelijke vernieuwing.

Provinciale Ruimtelijke structuurvisie

De provincie Utrecht werkt momenteel aan een nieuwe provinciale structuurvisie. Het ontwerp van deze structuurvisie wordt naar verwachting in 2012 ter visie gelegd. In de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie is opgenomen dat de ontwikkeling van woningen binnen de gemeente voorzien is op diverse locaties binnen de rode contour van Bunschoten Spakenburg, onder andere op het bedrijventerrein Zuidwenk. Hiermee voegt de transformatiegedachte zich ook nog naar vast te stellen provinciaal beleid.

Provinciaal milieubeleidsplan 2009 –2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2011 richt zich vooral op het cluster duurzaamheid - klimaatenergie. Centraal staat de aanpak van luchtverontreiniging, met name de verontreiniging die wordt veroorzaakt door wegverkeer en de emissie van fijnstof uit de intensieve veehouderij. De provincie heeft ten aanzien van deze aanpak 3 ambities uitgesproken:

- In 2011 is duurzaamheid een geïnternaliseerde afweging binnen de provincie voor zowel extern als intern gericht beleid.
- Er vindt een afname in het energieverbruik en een toename van de opwekking en toepassing van duurzame energie plaats in de provincie Utrecht.
- Terugdringen van broeikasgassen en een klimaatbestendige en daarmee toekomstbestendige, gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze ambities te kunnen verwezenlijken kiest de provincie Utrecht voor een integrale aanpak en samenwerking met verschillende partijen.

3.7 Lokaal

Collegeprogramma 2010 –2014

In het collegeprogramma 2010 –2014 'Voor een blijvend sterk Bunschoten' staat ten aanzien van bedrijventerrein Zuidwenk dat de gemeente de regie houdt om de omvorming van het terrein te bewerkstelligen teneinde verpaupering te voorkomen. Het college blijft verplaatsing van bedrijven uit het bedrijventerrein bevorderen. Daarbij wordt beoogd dat nieuwbouw van bedrijven elders niet alleen ruimtelijk, maar ook winst oplevert voor het milieu.

Toekomstvisie 2015

In de Toekomstvisie 2015 van Bunschoten is beschreven dat men de bedrijven op Zuidwenk wil gaan verplaatsen naar de zuidzijde van Bunschoten en dat het achtergebleven gebied kan worden getransformeerd naar woningbouw. Dit staat ook zo omschreven in het streekplan van Utrecht. De gemeente is vooralsnog afwachtend, uitplaatsing door middel van onteigening is niet mogelijk.

De gemeente heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld voor de Zuyderzee/Kuststrook Oost (ten noorden van het plangebied). Hier worden circa 160 woningen gerealiseerd. Deze woonwijk zou een relatie kunnen krijgen met bedrijventerrein Zuidwenk. Reeds in het vorige collegeprogramma (2006 – 2010) wordt gerept van het transformeren van bedrijventerrein Zuidwenk. In het collegeprogramma wordt gesproken over ruimte voor vestiging van detailhandel en combinaties van wonen en werken op bedrijventerrein Zuidwenk (feitelijk dus een gemengd woongebied). Het doel is de revitalisering van bedrijventerrein Zuidwenk, door het gedeeltelijk in gebruik te nemen voor woningbouw en het benutten van de mogelijkheden voor ver-

betering van de bruikbaarheid van het centrum en ontsluiting van Oostmaat (haven) en recreatiegebied Oostdijk.

BRO heeft eerder een visie opgesteld voor bedrijventerrein Zuidwenk (Revitalisering bedrijventerreinen De Kronkels en Zuidwenk, zie paragraaf 3.5). Deze moet gelezen worden als globaal eindbeeld om het gewenste karakter van Zuidwenk te verhelderen. Een aantal knelpunten komen naar voren die een rol spelen bij de opstellen stedenbouwkundige visie:

1. Gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden door gebrek aan ruimte op kavel;
2. Gebrek aan ruimte en kwaliteit in het openbaar gebied;
3. Gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden door milieubelastende activiteiten;
4. Onduidelijkheid over toekomst bedrijf;
5. Toegangsweg Botstraat is te smal;
6. Afmetingen en veiligheid van de Zuidwenk (weg);
7. Onveilige situaties voetgangers en fietsers op het terrein.

Duurzaam vitaal Woonvisie 2011 – 2016

De woonvisie van de gemeente Bunschoten gaat in op het woonbeleid van de gemeente, op welke speerpunten het accent zal liggen, welke doelgroepen (extra) ondersteund worden en hoe het woningbouwprogramma wordt afgestemd op de marktomstandigheden.

Er worden twee scenario's geschetst:

- in het eerste scenario zijn tussen 2011 en 2016 615 woningen nodig, dit is het scenario 'wat men wil';
- In het tweede scenario zijn tussen 2011 en 2016 450 woningen nodig, dit is het scenario 'wat de economische crisis mogelijk maakt.

Er wordt voor de volle periode tot en met het jaar 2014 ingezet op scenario 1. De gemeente is zich ervan bewust dat dit scenario vermoedelijk niet geheel kan worden waargemaakt en zal dan ook een programma aanpassing hanteren volgens scenario 2. De ambitie om eventuele achterstanden op korte termijn in te halen blijft staan.

De doelgroepen waar de gemeente op inzet zijn met name starters en senioren. Maar ook de bijzondere doelgroepen (welzijn en zorg, mensen met een beperking) zijn aandachtsgroepen van beleid. De visie spitst zich verder toe op energie besparing en het gebruik van duurzame energie.

Ten aanzien van het terrein Zuidwenk wordt aangegeven dat er een capaciteit is van 500 woningen. Gezien de ligging van het terrein nabij het centrum van Bunschoten zou deze locatie gunstig kunnen zijn voor seniorenwoningen.

Duurzaamheid is een speerpunt. In de woonvisie wordt aangegeven dat duurzaamheid deels het creëren van bewustwording is (bijvoorbeeld de bereidheid van particulieren om te investeren in zonnepanelen). Deels wil de gemeente duurzaamheid sterker verankeren in haar woonbeleid. Dit blijkt onder meer uit het feit dat men het Convenant Duurzaam Bouwen wil gaan toepassen. Duurzaamheid in de nieuwbouw is verankerd in het Convenant Duurzaam Bouwen. Hierdoor kunnen aan projectontwikkelaars eisen worden gesteld met betrekking tot verplichte duurzaamheidsmaatregelen, zoals energiebesparende maatregelen en het gebruik van duurzame materialen bij de bouw. De gemeente wil het Convenant herijken en ook in de komende jaren toepassen.

Spelenbeleid

De gemeente Bunschoten heeft een Spelenbeleid. Dit beleid omschrijft de ambities en de visie van de gemeente ten aanzien van speelplaatsen. Voor het terrein Zuidwenk geldt dat er een behoefte is aan speelplaatsen indien het terrein wordt ontwikkeld naar woningbouw.

Het gaat om de volgende zaken:

- 1 bovenwijks trapveld (kunstgras), actieradius 800 meter.
- 1 buurtspeelplaats, actieradius 300 - 400 meter
- meerdere, naar alle waarschijnlijkheid 4 blokspeelplaatsen, actieradius 100 meter.

De invulling van het spelenbeleid is afhankelijk van de mate waarin Zuidwenk transformeert. Gedurende de transformatie zal de koppeling moeten worden gezien.

Nota Milieubeleid 2011-2014

In het Milieubeleidsplan van de gemeente Bunschoten wordt de centrale doelstelling van de gemeente ten aanzien van milieu omschreven. Het centrale doel van het milieubeleid is het behouden en zo mogelijk verbeteren van een duurzame leefomgevingskwaliteit in Bunschoten.

De mogelijkheden voor het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit wordt gezocht aan de hand van twee centrale vragen:

- Hoe moeten de Bunschotense ruimte, bedrijvigheid, samenleving en overheidsorganisatie zich vanuit een 'duurzaamheids- en leefbaarheidsbril' ontwikkelen?
- Welke bijdrage kunnen de Bunschotense gebieden, bedrijven, burgers en overheidsorganen leveren aan het realiseren van een betere leefomgevingskwaliteit?

Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt de ambitie aangegeven dat er voldoende bedrijventerrein beschikbaar zijn en blijven om Bunschotense bedrijven te faciliteren in hun ontwikkeling. De bedrijventerreinen zullen moeten verduurzamen om ze ook voor de langere termijn aantrekkelijk te houden. De doelstelling die hieraan gekop-

peld wordt is het vestigen van nieuwe en te verplaatsen bedrijven op een locatie waar het bedrijf zo min mogelijk overlast veroorzaakt of ondervindt of op een locatie waar al een bedrijf is gevestigd dat soortgelijke overlast veroorzaakt (bundeling van vergelijkbare bedrijven en zonering van hindersituaties).

De centrale ambitie met betrekking tot woongebieden is het bevorderen van de leefomgevingskwaliteit van woongebieden door het verminderen van de hinderaspecten, het behoud van groen en het verminderen van de impact van de bebouwde omgeving op het milieu. De meetbare doelen luiden als volgt:

- Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en bestemmingsplannen (duurzaamheidsparagrafen) worden mogelijke hinderaspecten structureel meegenomen.
- Op bestaande woningbouwlocaties een optimaal evenwicht bewerkstelligen tussen bebouwingen natuur (Groenbeheerplan).
- Duurzaam bouwen via de mogelijkheden van het Convenant oppakken.
- Stimuleren en onder de aandacht brengen van duurzaam bouwen bij ontwikkelaars en particulieren.

3.8 Voorstudies

Voor het bedrijventerrein zijn een tweetal voorstudies verricht, beiden zijn door BRO opgesteld. In het navolgende worden deze voorstudies kort behandeld.

Revitalisering bedrijventerreinen De Kronkels en Zuidwenk

In dit rapport wordt (naast bedrijventerrein De Kronkels) ingegaan op de ambitie van de gemeente Bunschoten om het bedrijventerrein Zuidwenk te (laten) transformeren tot een woonwijk.

Er wordt uitgegaan van de transformatie van Zuidwenk tot een onderdeel van het centrumgebied met een groter aandeel woningen. Idealiter zullen de grote en milieubelastende bedrijven op lange termijn verplaatsen naar (onder andere) het nieuwe bedrijventerrein Haarbrug – Zuid. Hierdoor komt er ruimte vrij voor een combinatie van kleinere bedrijven en wonen.

Blijkens het rapport worden op deze wijze de kwaliteiten van het gebied behouden en versterkt. Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de toevoeging van woningen, een betere bereikbaarheid en een goede verbinding met het centrum.

De visie ziet toe op het realiseren van een drietal zones op Zuidwenk a) het middengebied met woningbouw en behoud van kleinschalige en karakteristieke bedrijvigheid, b) een zogenaamde zuidstrook rondom de weg Zuidwenk met grotere bedrijven en eventueel grootschalige detailhandel en c) de oostrand waar hoogwaardige

woningbouw kan worden gerealiseerd, de rand staat in relatie met Rengerswetering en het open landschap.

Nota van uitgangspunten

Op 25 januari 2010 is de Nota van uitgangspunten voor bedrijventerrein Zuidwenk vastgesteld. Deze volgt min of meer op het revitaliseringrapport en behandelt ook een groot aantal milieu- en leefkwaliteitsaspecten. Daarnaast is er in de nota een inzichtelijk gemaakt welke knelpunten er zich voor kunnen doen bij transformatie van het terrein tot een gemengd woongebied.

Uit de nota blijkt dat er sprake is van een groot aantal milieuhindercirkels (zie paragraaf 5.2 voor een nadere verdieping). In principe heeft elk bedrijf haar 'eigen' milieuhindercirkel, doordat woningbouw afstand dient te houden tot deze milieuhindercirkels is het in de huidige situatie zeer complex om woningbouw te realiseren. Een aantal bedrijven hebben een dermate grote milieuhindercirkel dat deze over vrijwel het gehele terrein zijn gelegen. Transformatie van het bedrijventerrein is voor een belangrijk deel afhankelijk van de vetrekgeneigdheid van een aantal bedrijven. Hierdoor vervallen een aantal milieuhindercirkels waardoor er ruimte vrij komt voor woningbouw.

In de nota wordt eveneens een stedenbouwkundig concept omschreven voor Zuidwenk indien er sprake kan zijn van volledige transformatie. Dit concept geeft ook handvaten voor de inrichting van een (deel)gebied mocht transformatie gedeeltelijk plaatsvinden. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

In de Nota van uitgangspunten wordt eveneens een advies afgegeven voor het bestemmingsplan Zuidwenk:

- Het nieuwe bestemmingsplan wordt 'conserverend' opgesteld, bestaande (bouw- en gebruiks)rechten worden gerespecteerd.
- Ten opzichte van de toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein kunnen beperkingen worden opgelegd, waarbij aan de rand categorie 3.1 gaat gelden en voor het overige deel categorie 3.2. Bedrijven die nu een hogere categorie hebben kunnen dit voortzetten, echter na eventuele bedrijfsbeëindiging gelden voornoemde lagere categorieën.
- Er worden geen beperkingen gesteld aan de huidige bouwmogelijkheden (grenzen, percentages en hoogten), er kan daarnaast sprake zijn van eventuele toegestane afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels (onder geleide van een omgevingsvergunning).
- Om woningbouw mogelijk te maken wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de wijzigingsbevoegdheid op te kunnen nemen moet worden aangetoond dat woningbouw op termijn haalbaar is, hiertoe zullen verschillende milieu- en waardetechnische aspecten onderzocht moeten worden.

- Er wordt geen gebruik gemaakt van een uitwerkings*plicht*, daar dit consequenties heeft voor de uitvoeringstermijn én voor de financiële haalbaarheid. Tevoren dient dan immers aannemelijk te worden gemaakt dat aan de uitvoering gevolg wordt gegeven *binnen* de plantermijn van het bestemmingsplan.
- In het kader van de rechtszekerheid dienen in de wijzigingsbevoegdheid randvoorwaarden op te worden genomen. In het kader van de Nota van Uitgangspunten wordt gesteld dat in ieder geval het volgende moet worden vastgelegd:
 - Grondgebonden woningbouw is op het gehele terrein van Zuidwenk mogelijk.
 - Werken gekoppeld aan wonen is mogelijk aan de zuidelijke rand en aan de westelijke rand (woonwerkzone).
 - Gestapelde woningbouw is mogelijk aan de noordoostelijke en oostelijke randen.
 - Daarnaast is in het middengebied gestapelde woningbouw met andere (woningbouw)ondersteunende functies mogelijk. Deze functies zijn gelegen op de begane grond, het wonen vindt op de verdiepingen plaats.
 - Er zullen verder uitgangspunten kunnen worden opgenomen ten aanzien van bouwhoogten, aantal woningen en dergelijke.

4. PLANBESCHRIJVING

Het doel van het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' is tweeledig: enerzijds het vastleggen van de bestaande situatie en anderzijds mogelijkheden creëren voor transformatie. In dit hoofdstuk wordt aan beide inzichten aandacht besteed.

4.1 Conserverend bestemmingsplan

Reeds in de inleiding is aangegeven dat thans vigerende bestemmingsplan 'Zuidwenk 1974' moet worden herzien. Met deze herziening wordt de bestaande situatie vastgelegd, conform de vigerende rechten. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat er sinds de jaren 70 veel veranderd is op het gebied van (milieu)wetgeving. In het bestemmingsplan uit 1974 zijn er geen beperkingen opgenomen ten aanzien van de milieucategorie. De gemeente Bunschoten wil met de herziening van het bestemmingsplan verandering aan brengen. Dit wordt noodzakelijk geacht omdat het bedrijventerrein aan 3 zijden wordt omgeven door woningen, maar ook om er voor te zorgen dat er geen nieuwe 'zware' bedrijvigheid op het terrein wordt gerealiseerd. In de volgende opsomming de uitgangspunten voor het bestemmingsplan, waar het gaat om het vastleggen van de huidige situatie:

- Het terrein wordt verdeeld (daar waar de bestemming bedrijf geldt) in een zone milieucategorie 3.1 en milieucategorie 3.2;
- Bestaande bedrijven in hogere milieucategorieën kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten, dit wordt via de regels van het bestemmingsplan geregeld. Uitbreiding is echter niet mogelijk, althans niet in een milieucategorie hoger dan 3.2;
- Van origine is het terrein verdeeld in zones die alleen voor visverwerkende bedrijven zijn bedoeld en een zone voor bedrijven ten dienste van plaatselijk verzorgende bedrijven. In het nieuwe bestemmingsplan wordt er voor gekozen om de zones voor viswerkende bedrijven open te stellen voor andere soorten van bedrijvigheid.
- Bedrijfswoningen zijn toegestaan conform de regeling uit het bestemmingsplan 'Zuidwenk 1974'.
- Voor wat betreft bouwmogelijkheden wordt aangesloten zoveel als mogelijk aangesloten bij de vigerende rechten uit het bestemmingsplan 'Zuidwenk 1974'. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

4.2 Toekomstige stedenbouwkundige situatie

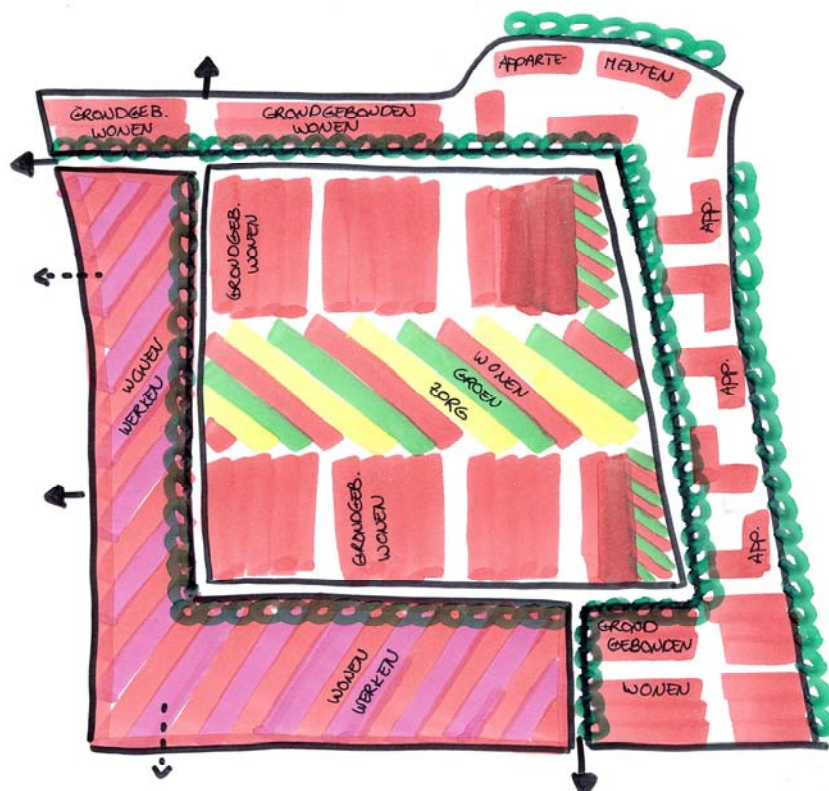
De ambitie om het bedrijventerrein Zuidwenk op termijn te (laten) transformeren tot een (gemengd) woongebied heeft uiteindelijk geleid tot een stedenbouwkundig concept. Dit concept is verwoord in de Nota van Uitgangspunten (vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders 25 januari 2010). In volgende subparagrafen wordt dit concept beschreven. De paragraaf wordt afgesloten met de uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundige concept. Het concept toont een wenselijk eindbeeld voor de transformatie van Zuidwenk naar gemengd woonwerkgebied. Vanwege de huidige beperkingen in het gebied en de fasering die hiermee samenhangt, is de daadwerkelijke uitwerking van de visie onbekend. De gemeente Bunschoten vindt het wel belangrijk dat de transformatie gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteit, en dat de transformatie niet resulteert in 'losse' plukjes woningbouw die geen enkele relatie met elkaar hebben.

Dit volgende paragrafen dienen nadrukkelijk te worden gelezen als een beschrijving van een mogelijke toekomstige situatie voor Zuidwenk. Het concept is dus geen vastgesteld plaatje.

4.2.1 Concept

In de visie is het terrein onderverdeeld in drie deelgebieden (hiermee wordt voortbordurt op hetgeen is omschreven in het revitaliseringrapport). Langs de doorgaande route, de Zuidwenk en de Oostsingel is het eerste gebied gelegen. Vanwege de goede ontsluitingsmogelijkheden is hier naast woningbouw de combinatie met kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel goed mogelijk. Hier kunnen meerdere woonwerkcombinaties ontwikkeld worden.

Het tweede gebied is gelegen aan de oostelijke en noordelijke rand van het gebied. Hier is een duidelijke overgang naar het omliggende landschap aanwezig doordat de verkaveling het oorspronkelijke slagenlandschap volgt. Het landschap komt hier op enkele plaatsen het terrein in en wordt op enkele plaatsen doorgezet naar het centrum van de Zuidwenk, het derde gebied.



Figuur 5. Stedenbouwkundige visiekaart Zuidwenk (niet op schaal)

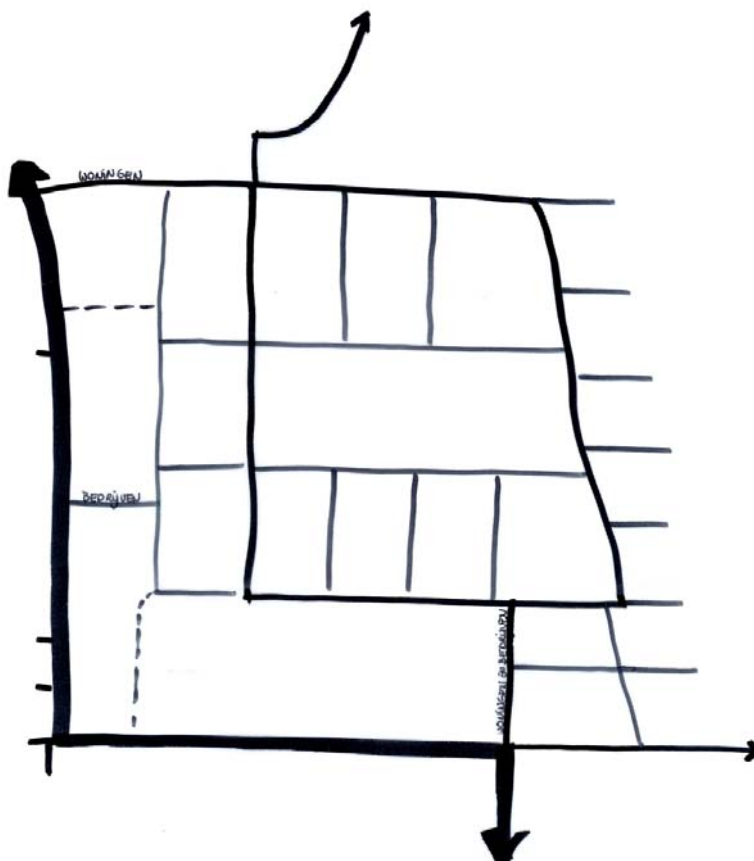
In het binnengebied van de Zuidwenk is het functionele centrum gelegen. Hier is in een groene setting ruimte voor kleinschalige zorgfuncties (huisarts, apotheek, fysiotherapeut, tandarts², etc.) in combinatie met een woonfunctie. Deze ontwikkeling heeft een afwijkende bouwvorm in maat en schaal, waardoor de centrumfunctie hiervan benadrukt wordt. Aan de randen van dit centrumgebied is woningbouw aanwezig, die haaks staat op de verkavelingsrichting van het slagenlandschap.

4.2.2 Infrastructuur

De bestaande infrastructuur blijft in het stedenbouwkundig concept grotendeels behouden. Waar nodig kunnen aanvullende wegen worden toegevoegd ter ontsluiting van de woningen. Aan de noordwestzijde is de aansluiting op de Oostsingel (de Garnalenweg) verlegd naar het zuiden. Hierdoor ontstaat in de Zuidwenk een heldere ringstructuur. De nieuwe ontsluiting is de hoofdontsluiting van het woongebied. De ontsluiting van het terrein via de Spieringweg krijgt hierdoor een meer functionele uitstraling, een ontsluiting voor de woonwerkkavels. De ontsluiting op de Zuidwenk heeft een dubbele functie, voor zowel de woningen als de woonwerkkavels.

² Er wordt reeds een tandartskundig centrum mogelijk gemaakt aan de Oostsingel 60.

Ten oosten van de Ansjovisweg is parallel aan deze weg een nieuwe weg geprojecteerd die de grens vormt tussen het woonwerkgebied en het woongebied. Aan de zuidwestzijde kunnen twee extra langzaamverkeersverbindingen tussen de Zuidwenk en de Oostsingel/Zuidwenk worden gemaakt om het terrein te verbinden met het westelijk gelegen centrum van Bunschoten. De noordelijke verbinding is gecombineerd met de bestaande watergang, waardoor een groene verbinding ontstaat.



Figuur 6. Infrastructuur (niet op schaal)

4.2.3 Groene en blauwe structuur

Aan de oostzijde van het terrein is de verkavelingsrichting van de slagen overgenomen in het stedenbouwkundig plan. Op twee plaatsen is de rijweg gecombineerd met een watergang, die in het verlengde van de bestaande slagen liggen. Deze watergangen zijn vervolgens doorgezet in het plangebied en bakenen het groene centrumgebied af. Aan de westzijde sluit deze watergang via de langzaamverkeersverbinding aan op de bestaande watergang aan de Oostsingel.

De doorgaande ringstructuur in het gebied wordt begeleid door een prominente bomenrij aan één zijde van de rijweg. Aan de overzijde van de rijweg zijn verschillende parkeermogelijkheden aanwezig. Op het terrein zelf zijn drie grotere groene ruimtes voorzien, die speelmogelijkheden bieden.



Figuur 7. Mogelijke groene blauwe structuur (niet op schaal)

4.2.4 Woningtypologie

In het gebied zijn verschillende woningbouw mogelijkheden aanwezig. Zoals vermeld zijn aan de zuid- en westzijde verschillende mogelijkheden voor woonwerk kavels (grondgebonden woningbouw). Aan de randen is meer ruimte voor woningbouw in een afwijkende maat en schaal. Aan de Rengerswetering is bebouwing in drie tot vier bouwlagen mogelijk. Aan het Eemmeer is bebouwing tot zes bouwlagen mogelijk. Dit betreft allen appartementen of levensloop bestendige woningen. In het centrum is naast de zorgfuncties woningbouw mogelijk op de verdiepingen. De functies zijn daarbij grondgebonden, terwijl de woningen gestapeld zijn. Dit betreft bebouwing in drie tot vier bouwlagen in de vorm van seniorenwoningen, appartementen of levensloopbestendige woningen.

In het overige deel van de Zuidwenk is grondgebonden woningbouw mogelijk in twee tot drie bouwlagen. Afwisselend zijn twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en verschillende rijtjeswoningen aanwezig.

4.2.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' voorziet in de mogelijkheid om het bedrijventerrein te transformeren naar een woongebied. De gemeente zal hier een faciliterende rol in aannemen. De initiatieven liggen bij de ondernemers. De transformatie wordt mogelijk gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Op deze wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 6.4.

5. MILIEU EN LEEFKWALITEIT

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid. De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als van milieugevoelige functies zoals wonen (externe zonering).

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluidshinder en kabels/leidingen.

5.2 MER

5.2.1 Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

5.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Het bestemmingsplan en de mogelijkheden die dit plan biedt vallen niet onder de lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is'.

Drempelwaarden Lijst D

In de drempelwaarden lijst D wordt de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' genoemd (industrieterrein dient in dit kader ook te worden gelezen als bedrijventerrein). In de gevallen waar de activiteit betrekking heeft, het gaat dan om een oppervlakte van 75 hectare of meer, is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk (activiteit D 11.3. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Op het terrein Zuidwenk zouden maximaal rond de 500 woningen kunnen worden gerealiseerd, op een oppervlakte van circa 20 ha. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Op Zuidwenk worden geen bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de Drempelwaardenlijst D.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig be-

scherm natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In volgende paragrafen van dit hoofdstuk 5 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige bestemmingen/ gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁴. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een milieugevoelige bestemming dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd (dit geldt niet voor externe veiligheid). Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. 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.

⁴ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*, VNG uitgeverij: Den Haag.

De indeling van de bedrijven wordt vastgelegd in een afstandentabel, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze afstandentabel kan men een beleidsmatige selectie maken van de toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieuoverwegingen een belangrijke rol te spelen.

5.3.1 Milieuzonering op Zuidwenk

Het Servicebureau|Gemeenten (SB|G) heeft in opdracht van de gemeente Bunschoten in kaart gebracht hoe de richtafstanden zijn gelegen op bedrijventerrein Zuidwenk (deze richtafstanden worden uitgedrukt door middel van milieucirkels).

Algemeen

De VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' beschrijft een gemengd gebied als volgt: 'een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.'. Volgens de publicatie kan in een dergelijk gebied een stap terug worden gedaan met betrekking tot de richtafstanden zoals weergegeven in tabel 1. Het plangebied Zuidwenk als geheel kan worden aangemerkt als gemengd gebied aangezien hier sprake is van bedrijvigheid direct langs woningbouw, dit betekent dat er in dit gebied niet kan worden gesproken van het woningtype 'rustige woonwijk' en de daarbij behorende richtafstanden. Zuidwenk wordt ook aangemerkt als transformatiegebied (zoals duidelijk is gebleken uit diverse beleidsnota's, zie de hoofdstuk 3 en de visie in hoofdstuk 4). Met name in transformatiegebieden kan geen sprake zijn van het woningtype 'rustige woonwijk' en is het hanteren van het verkleinen van de richtafstanden met één stap evident voor de transformatie. Zeker in de transformatieperiode zal een zekere mate van mening van functies geaccepteerd moeten worden. Er is een beperking in het bestemmingsplan opgenomen voor de mogelijk te realiseren bedrijven. Dit mogen maximaal milieucategorie 3.2 bedrijven zijn. Na volledige transformatie van het gebied zal moeten worden afgewogen of er nog steeds sprake is van een gemengd gebied. Gezien de ambitie om naast woningbouw ook lichte bedrijvigheid toe te staan is de verwachting dat Zuidwenk ook dan nog als gemengd gebied kan worden gezien.

Zuidwenk

Het Servicebureau|Gemeenten heeft in opdracht van de gemeente Bunschoten de notitie milieu 'Bestemmingsplan Zuidwenk' opgesteld. In de notitie zijn de milieucompartmenten/-contouren voor (externe) veiligheid, geluid, stof en geur in kaart gebracht als gevolg van de bestaande bedrijvigheid op bedrijventerrein Zuidwenk naar de directe (woon)omgeving. Met de geplande herziening van het bestemmingsplan heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om een (geleidelijke) omvorming van bedrijventerrein naar gemengd gebied te bewerkstelligen. De genoemde contouren worden uitgedrukt in richtafstanden. In onderstaande tabel 1

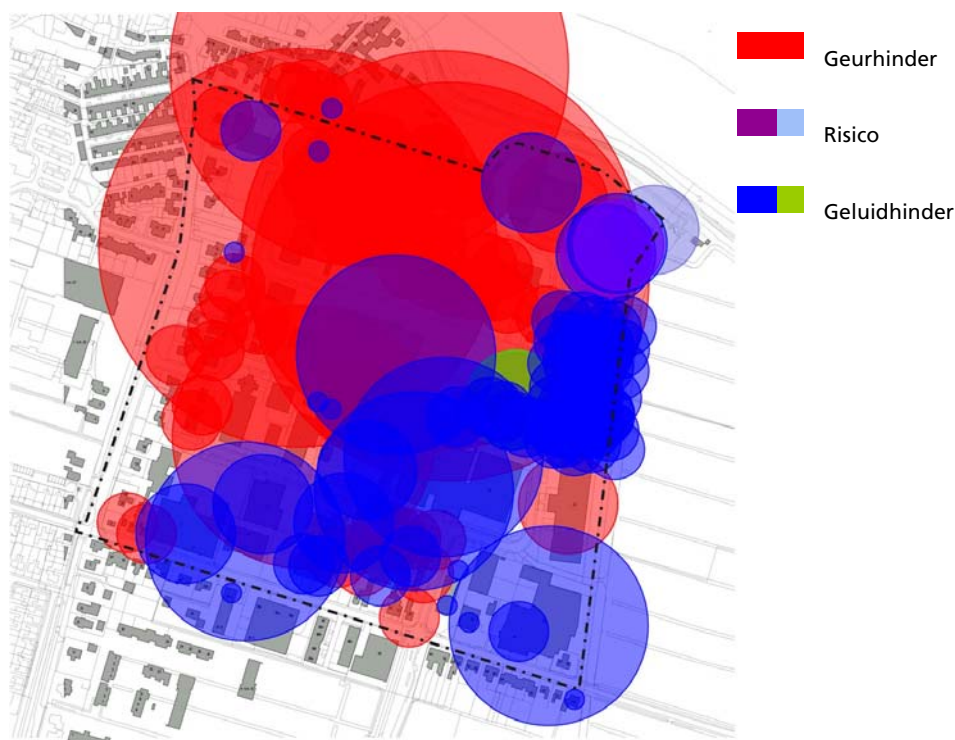
zijn de richtafstanden opgenomen die gelden bij een gemengd gebied en tot een milieugevoelige bestemming⁵.

Tabel 1. Richtafstanden en milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG 2009

Na het inzichtelijk maken van de milieucompartimenten-contouren is SB|G advies gevraagd welk deel (delen) van de Zuidwenk op basis van de milieucomponenten het meest kansrijk is/ zijn om woningbouw mogelijk te maken.



Figuur 8. Milieucirkels in de bestaande situatie.

⁵ Indien er sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand zoals vermeld bij de kolom rustige woonwijk met één stap naar beneden worden gebracht. Voor het aspect externe veiligheid is dit niet mogelijk.

Op basis van dossieronderzoek en vergunde voorschriften is de milieu-inventarisatie uitgevoerd. De milieu-inventarisatie is verwerkt in een aantal kaartbeelden. Op de volgende pagina is het kaartbeeld opgenomen met daarin de milieucirkels in de huidige situatie. Duidelijk wordt dat er dan niet tot nauwelijks ruimte aanwezig is voor woningbouw. De milieucirkels domineren het kaartbeeld.

5.3.2 Milieuzonering bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012'

In de huidige situatie geldt er geen beperking in de op te richten bedrijvigheid vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering. Het bestemmingsplan 'Zuidwenk 1974' laat elke milieucategorie toe.

Het bedrijventerrein is sinds 1974 langzaam ingesloten geraakt tussen diverse woonwijken. Hierdoor zijn er automatisch beperkingen ontstaan waar het gaat om milieucategorieën. Zo zijn tegenwoordig de richtafstanden zoals deze genoemd worden in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' maatgevend. Aan de hand hiervan kan gesteld worden dat de realisatie van bedrijvigheid in een milieucategorie zwaarder dan 3.2, milieutechnisch op dusdanige belemmeringen stuit (door de nabijheid van woonwijken) dat de benutting van deze mogelijkheden met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

De gemeente Bunschoten heeft de ambitie om het terrein Zuidwenk te transformeren naar een gemengde woonwijk. Om hier vorm aan te kunnen geven wil zij de mogelijkheden tot nieuwe zware bedrijvigheid op het terrein Zuidwenk inperken.

Dit betekent overigens niet dat bedrijven uit een milieucategorie hoger dan 3.2 hun activiteiten niet mogen doorzetten. Uit de milieu-inventarisatie van het Servicebureau Gemeenten (SB|G) blijkt dat er bedrijven tot maximaal categorie 4.2 aanwezig zijn (en één bedrijf in categorie 5) op het bedrijventerrein. Voor de bedrijven die thans in een hogere categorie vallen wordt namelijk een bepaling in de regels opgenomen dat het huidige bedrijf zijn activiteiten kan voortzetten, maar dat wanneer het karakter van de bedrijvigheid wijzigt de milieucategorie wordt beperkt tot maximaal 3.2.

De gemeente kiest er voor om aan de rand van het een maximale milieucategorie 3.1 te hanteren. Op het binnenterrein geldt milieucategorie 3.2 als maximum.

Doordat er een maximale milieucategorie 3.2 is opgenomen is het vestigen van nieuwe bedrijven die visroken uitgesloten. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 4.2.

Ter plaatse van het bedrijf Van de Groep & Zonen B.V. wordt visafval opgeslagen, bewerkt en verwerkt. Op het terrein Zuidwenk is dit de enige locatie waar deze acti-

viteit is toegestaan. Middels een aanduiding op de verbeelding en de regels is dit als zodanig vastgelegd.

5.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Woningbouw op het bedrijventerrein is alleen mogelijk indien er vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn. In de praktijk betekent dit dat alvorens woningbouw kan worden gerealiseerd er milieucirkels zullen moeten verdwijnen. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als een bedrijf haar activiteiten beëindigt of als zij verhuist naar een andere bedrijfslocatie niet zijnde Zuidwenk.

In de 'gaten' die dan vallen kan woningbouw of een andere gevoelige bestemming worden opgericht. Vanzelfsprekend geldt wel dat er zal moeten worden getoetst aan de richtafstanden zoals deze worden vermeld in de publicatie VNG 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.4 Akoestische aspecten

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Toekomstige ontwikkelingen die niet binnen voorliggend bestemmingsplan worden geregeld (bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning) moeten ten aanzien van geluid getoetst worden.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. Indien de geluidbelasting lager is dan worden door de Wet geluidhinder geen aanvullende eisen gesteld. Wanneer deze waarde wordt overschreden dan zal moeten worden nagegaan welke geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om deze overschrijding terug te brengen tot, bij voorkeur, 48 dB. Na afweging van de geluidbeperkende maatregelen kan het college van Burgemeester en Wethouders hogere geluidbelastingen toe staan. In deze situatie bedraagt de maximale grenswaarde 63 dB.

In de Wet geluidhinder is verder bepaald, dat rond industrieterreinen, waarop inrichtingen volgens art. 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (de zogenaamde grote lawaaimakers) zijn gevestigd of zich mogen vestigen,

een geluidzone moet zijn vastgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen op het industrieterrein en in de zone (milieuvergunningverlening aan bedrijven, verkoop van percelen op die industrieterreinen en bij bouw- en sloopvergunningen), dient deze geluidzone in acht te worden genomen. Tot slot wordt in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit geluidgrenswaarden gegeven voor op de maximale geluidwaarde op de gevel van gevoelige gebouwen en op de grens van gevoelige terreinen.

Voor vergunningsplichtige inrichtingen worden de geluidsvoorschriften in de vergunning gebaseerd op de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening.

5.4.1 Akoestiek op Zuidwenk

Wegverkeerslawaai

De wegen op het terrein Zuidwenk hebben allen een maximumsnelheid van 30 km/h. Voor het oostelijk gelegen wegvak van de weg Zuidwenk en op de Oostsingel geldt ook een maximumsnelheid van 30 km/h. Hiermee hebben in principe alle wegen rondom Zuidwenk, en binnen Zuidwenk een 30 km/h regime. Op grond daarvan wordt vastgesteld dat op dit moment van de planvorming een akoestisch onderzoek niet nodig is, maar dat kan worden volstaan met de hiervoor genoemde constatering.

Industrielawaai

Er is geen sprake van een zogenaamde grote lawaaimaker op het terrein Zuidwenk. Dit betekent dat er geen geluidzone als gevolg van industrielawaai geldt.

Geluidsemissie bedrijven

Op grond van de notitie van het Servicebureau|Gemeenten (SB|G) wordt geconcludeerd dat het realiseren van woningbouw niet direct tot de mogelijkheden hoort (mede) gezien de geluidsemissies van de bedrijven. Dit geldt niet alleen voor de vergunningplichtige bedrijven, maar ook voor de overige bedrijven (op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'). Doordat bij elk op Zuidwenk gelegen bedrijf sprake is van een bepaalde mate van geluidsemissie is het niet mogelijk om in de directe nabijheid van deze bedrijven gevoelige bestemmingen op te richten (dit is grafisch weergegeven in figuur 8 op pagina 31), de richtafstanden zijn hier in principe leidend. Alleen buiten deze afstanden kunnen gevoelige bestemmingen worden opgericht. De aanwezigheid van de bedrijven is dus leidend in de mogelijkheid om woningbouw te realiseren. Dit betekent dat wanneer bedrijven wegtrekken en deze hun geluidsemissie 'meenemen' er ruimte zal kunnen ontstaan voor woningbouw.

Rotonde Botstraat/Zuidwenk

Met het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' wordt de aanleg van een rotonde ter plaatse van de Botstraat/Zuidwenk mogelijk gemaakt. Het betreft hier de reconstructie van een weg. Om inzichtelijk te maken wat de invloed is van deze rotonde

op het akoestisch klimaat is een onderzoek⁶ uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies uit het akoestisch onderzoek weergegeven, het volledige rapport is als bijlage toegevoegd.

Vanwege het 50 km/ uur snelheidsregime op de Oostelijke Randweg dient uitsluitend de bijdrage van deze weg formeel getoetst te worden volgens de regels van de Wet geluidhinder. Aangezien de andere wegen, Zuidwenk Oost/West, de Botstraat maar ook de rotonde zelf onder een 30 km/h regime vallen zijn deze wegen, volgens de Wet geluidhinder althans, van toetsing uitgesloten.

De rekenresultaten van de Oostelijke Randweg zijn getoetst aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Op grond van deze resultaten blijkt dat de maximale geluidstoename 1.41 dB bedraagt. Dit betekent dat de aanleg van een rotonde ter plaatse van de Oostelijke Randweg en de Zuidwenk (zijnde Botstraat/Zuidwenk) geen formele reconstructie betreft in de zin van de Wet geluidhinder. Aanvullende fysieke maatregelen ter beperking van het optredende verkeersgeluid zijn dan ook niet noodzakelijk.

In het akoestisch rapport wordt melding gemaakt van een optionele rotonde variant. Deze is niet nader akoestisch onderzocht, de variant die is onderzocht is namelijk het meest ingrijpend voor de fysieke situatie ter plaatse. Er kan worden gesteld dat de akoestische situatie op de thans onderzochte rekenpunten niet significant zal wijzigingen.

Alhoewel het werkelijke optredende geluidsniveau ter plaatse, als gevolg van alle wegen tezamen toeneemt met circa 5 dB, ter plaatse van woning Zuidwenk 37, tot 61 dB in 2022 blijft dit ruim onder de 66 dB waarvoor de woning in 1999 is gesaneerd.

In de toekomstige situatie zal bij twee woningen de geluidsbelasting de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder blijvend worden overschrijden. Aangezien in de huidige situatie de voorkeurswaarde reeds wordt overschreden is er in het kader van de reconstructie, de aanleg van de rotonde door middel van de wijzigingsbevoegdheid, geen directe aanleiding om een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. De gemeente Bunschoten heeft daarom voor de 2 woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (Zuidwenk 84 en 37) een hogere waarden procedure doorlopen. Dit conform het advies dat is opgenomen in het akoestisch onderzoek. Op 27 maart 2012 heeft het college besloten om de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor Zuidwenk 37 vast te stellen op 51 dB en voor Zuidwenk 84 op maximaal 55 dB.

⁶ Raadgevende ingenieurs Metz B.V., *Akoestisch onderzoek reconstructie kruipunt Oostelijke Randweg – Zuidwenk Bunschoten*, kenmerk:12.113.R3, januari 2012

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de aanleg van de rotonde.

5.4.2 Wijzigingsbevoegdheid transformatie

Het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' maakt via wijzigingsregels de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Alhoewel de wegen rondom en binnen Zuidwenk een maximumsnelheid van 30 km/h hebben, wordt als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat een wijzigingsplan moet voldaan aan de Wet geluidhinder.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te verkrijgen in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.

Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet en met vogels.

Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende planten en dieren de Zorgplicht. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden

met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Methode van toetsing

In de quick-scan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Het doel van dit onderzoek is een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied.

Om een beeld te verkrijgen van de natuurwaarden op de locatie is in januari 2011 een veldbezoek gebracht aan de planlocatie. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals algemene verspreidingsatlassen.

5.5.2 Beschrijving van het plangebied

Ruimtelijke kenmerken

Het plangebied ligt in het open landschap van Bunschoten en omgeving, en is gelegen aan de noordoostzijde van de bebouwingsconcentratie. Het slagenlandschap is hier doorbroken en beëindigd door de Rengerswetering, een watergang dwars op de slagen. Deze watergang krijgt in de toekomst een recreatieve functie.

Aan de noordzijde van het terrein is een watergang gelegen die vanaf de kruising tussen de Rengerswetering en het Eemmeer via een doorgang naar de Oostsingel loopt. Op het bestaande bedrijventerrein is langs de wegen enigszins groen aanwezig door boombeplanting aan één zijde van de rijweg. Vanwege de vele inritten en de functie van het terrein is deze groenstructuur versnipperd. Aan de randen van het terrein zijn enkele herkenbare groenstructuren aanwezig. Aan de oostzijde is langs de Rengerswetering een beeldbepalende bomenrij aanwezig, die aan de noordzijde doorgezet is ten zuiden van de watergang en het Eemmeer. Aan de Oostsingel is aan één zijde laanbeplanting aanwezig.

Het bebouwingspercentage op (delen van) het terrein is hoog. De hoogtes van de gebouwen variëren van 3 meter (enkele gebouwen) tot een uitzondering van 12 meter. De meeste gebouwen hebben een hoogte die ligt tussen de 4 en 7 meter.

Wettelijk beschermde gebieden

Het plangebied ligt op ruim 1 kilometer ten westen van het Natura 2000-gebied Arkemheen. Dit gebied is aangewezen voor de instandhouding van de vissoort Bittervoorn en de vogelsoorten Kleine zwaan en Smient. Daarnaast ligt 2 kilometer ten noordwesten van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever'. Dit gebied is aangewezen voor de bescherming van diverse watervogels.

Ecologische Hoofdstructuur

Het water ten noorden van het plangebied is begrensd binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Flora

Van het plangebied zijn geen vrij beschikbare planteninventarisaties bekend. Het plangebied is echter voor het overgrote deel verhard. De onverharde delen van het gebied bestaan uit ruigte- en pionierbegroeiingen waar slechts zeer algemene kruidachtige soorten zullen voorkomen. Langs de Rengerswetering is een oeversvegetatie aanwezig. Algemeen beschermde plantensoorten zoals Dotterbloem en Zwanenbloem (beide beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet). Het voorkomen van strenger beschermde of van bedreigde plantensoorten is op basis van het aanwezige grondgebruik redelijkerwijs uit te sluiten.

Zoogdieren

De waarde van het plangebied voor grondgebonden zoogdieren is zeer beperkt door het ontbreken van begroeiingen of schuilplaatsen. In het snippergroen zullen enkele zeer algemene soorten van beschermingsniveau 1 aangetroffen kunnen worden, zoals Huisspitsmuis of Egel.

De bebouwing in het plangebied is niet gericht onderzocht op toegankelijkheid voor vleermuizen. In het gebied zijn naar alle verwachting panden aanwezig waarin voor vleermuizen toegankelijke invliegopeningen aanwezig zijn, zoals open stootvoegen, kieren, spleten, ruimten achter boeiboorden en gevelbetimmeringen e.d. In stedelijke gebieden gaat het hierbij om soorten zoals Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger.

In het plangebied zijn geen beplantingsstructuren aanwezig die van bijzondere waarde kunnen zijn voor vleermuizen, uitgezonderd de Rengerswetering. De doorlopende boombeplanting langs de watergang maakt deze structuur geschikt als vaste vliegroute voor vleermuizen.

Vogels

In de tuinen langs de Oostsingel zullen algemene vogelsoorten zoals Houtduif, Merel, Roodborst, Winterkoning etc tot broeden kunnen komen. Mogelijk komen in de woonhuizen ook de (jaarrond beschermde) Gierzwaluw en Huismus voor.

Het bedrijventerrein is door het versteende karakter weinig interessant voor vogels. Een uitzondering hierbij is Zwarte roodstaart, die juist in stenige omgevingen voorkomt en daarbij een nestplaats vindt in een holte of richel aan de buitenzijde van gebouwen.

Amfibieën en reptielen

Door het ontbreken van geschikte schuilplaatsen en biotopen is het plangebied ongeschikt voor amfibieën en reptielen. De slootjes in het buitengebied ten oosten van het plangebied zijn interessant voor diverse soorten amfibieën, maar deze zullen het plangebied geheel mijden.

Vissen

In de Rengerswetering komen diverse vissoorten voor, waaronder mogelijk ook de beschermde soorten Bittervoorn en Kleine modderkruiper. In de rest van het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig.

Overige diersoorten

Beschermde ongewervelde diersoorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving. In het plangebied zijn geen geschikte biotopen voor dergelijke soorten aanwezig.

5.5.3 Toets aan natuurwetgeving

Gezien het grotendeels conserverende karakter van het bestemmingsplan en de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden, zijn externe effecten op deze wettelijk beschermde natuurgebieden vooraf uit te sluiten.

Voor de meeste soortgroepen geldt dat in het plangebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn en slechts algemeen beschermde soorten te verwachten zijn, waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De bebouwing in het plangebied zal bij eventuele sloop moeten worden beoordeeld op geschiktheid voor gebouwbewonende vleermuizen en vogels. In veel gevallen kan dit door middel van een quick-scan beoordeeld worden. Het plan voorziet niet rechtstreeks in de sloop van bebouwing, zodat in het kader van het bestemmingsplan geen onderzoeken uitgevoerd zijn.

De Rengerswetering en de boombeplanting is naar verwachting van waarde als vliegroute voor vleermuizen. De wetering herbergt bovendien al dan niet beschermde vissoorten. De wetering en de naastgelegen groenstrook zullen conserverend worden bestemd.

5.5.4 Visie op natuur

De ambitie om het bedrijventerrein Zuidwenk op termijn te (laten) transformeren tot een (gemengd) woongebied biedt kansen om de natuurwaarden van het plangebied sterk te verhogen. Op verschillende schaalniveaus kan hieraan specifieke aandacht geschonken worden.

Op structuurniveau kan door middel van dwarsverbindingen op de Rengerswetering een groenblauwe structuur in het gebied gecreëerd worden, waarbij de natuurwaarden van het buitengebied naar binnen gehaald worden. Daarnaast kan verstoringdruk op het omliggende groen beperkt worden door zonering: werkgebieden meer aan de westzijde en woongebieden meer aan de buitenzijde.

Op niveau van het inrichtingsplan kan verdere aandacht besteedt worden aan de natuurkwaliteit van groen en water. Het aanleggen van oevers met een verflauwd talud is van belang voor het creëren van waardevolle oevervegetaties. Plantensoorten, libellen en andere insecten zullen hiervan profiteren, maar ook vissen, amfibieën en watervogels.

Op gebouwniveau kunnen maatregelen genomen worden voor gebouwbewonende diersoorten. Door het creëren van nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen of gierzwaluwen kan het mogelijke verlies van verblijfplaatsen gecompenseerd worden.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de EHS. Het plan is sterk conserverend van karakter. Daarnaast worden de milieucategorieën ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zuidwenk 74' sterk ingeperkt, de milieubelasting zal hierdoor significant afnemen. De functies die worden toegelaten in het kader van de transformatie zijn in algemene zin ook minder (milieu)belastend dan de huidige industriële functies. Daarnaast wordt opgemerkt dat de wijze van ontsluiting en verkeersafwikkeling gelijk blijft aan de huidige situatie, via bestaande wegen aan de zuid- en oostzijde (buiten het plangebied gelegen) die niet in de directe nabijheid van de EHS zijn gelegen. Ten aanzien van recreatie blijft deze gefocust op de bestaande haven (welke buiten het plan gebied is gelegen). Geconcludeerd kan worden zowel in de huidige situatie als in de toekomstige er geen sprake zal zijn van een significant aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.5.5 Conclusie en advies

De bebouwing in het plangebied zal bij eventuele sloop moeten worden beoordeeld op geschiktheid voor gebouwbewonende vleermuizen en vogels. In veel gevallen kan dit door middel van een quick-scan beoordeeld worden. Het plan voorziet niet rechtstreeks in de sloop van bebouwing, zodat in het kader van het bestemmingsplan geen onderzoeken uitgevoerd zijn.

De Rengerswetering en de boombeplanting is naar verwachting van waarde als vliegroute voor vleermuizen. De wetering herbergt bovendien al dan niet beschermde vissoorten. De wetering en de naastgelegen groenstrook zullen conserverend worden bestemd.

De mogelijke transformatie tot (gemengd) woongebied biedt kansen om natuurwaarden in het plangebied sterk te verhogen. Zowel op structuurniveau, inrich-

tingsniveau als gebouwniveau kan gestuurd worden op het verhogen van natuurwaarden. Het is aan te bevelen om hier bij planuitwerkingen op deze schaalniveaus aandacht aan te besteden.

Het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' maakt het mogelijk een rotonde aan te leggen ter plaatse van de Boststraat/ Zuidwenk. De aanleg van de rotonde zal niet leiden tot een verlies aan natuurwaarden, zo blijkt uit bovenstaand.

5.5.6 Wijzigingsbevoegdheid transformatie

In de wijzigingsregel die de transformatie mogelijk gemaakt wordt de voorwaarde opgenomen dat er, bij het toepassen van de wijzigingsregel, moet worden voldaan aan de bepalingen uit de Flora- en faunawet alvorens een plan kan worden vergund.

5.6 Watertoets

5.6.1 Beleid

Rijk

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die

te verenigen zijn met het opvangen water, worden gebruikt. Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Provincie

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

De provincie Utrecht acht een duurzaam en robuust watersysteem nodig voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. Op basis van een toekomstverkenning onderscheidt de provincie 3 hoofdthema's:

- Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen
- Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlaktewater en grondwater en water voor natuur
- Gebruik en Beleving: met aandacht voor mooier water, veilig vaar- en zwemwater.

De provincie ontwikkeld in samenwerking met de waterschappen duurzame, robuuste watersystemen, die extreme situaties zoals langdurige droogte en een teveel aan water kunnen opvangen. Deze worden gerealiseerd door in de verschillende gebieden op de lange termijn in te zetten.

Waterschap

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem 2010 – 2015

Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe het hoogheemraadschap deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen die we in de planperiode nemen. Beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Gemeente

Waterplan Bunschoten

Het Waterplan Bunschoten bestaat uit de Watervisie 2006-2015 en het Uitvoeringsplan 2006- 2010 en beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de gemeente voor de periode 2006-2015.

Het doel van het Waterplan Bunschoten is het vastleggen van een integrale visie om de gebruik- en belevingswaarde van het water in Bunschoten te verhogen. Om dat te bereiken worden er in het waterplan maatregelen genoemd. Dit doel sluit aan op het beleid voor duurzame ontwikkeling zoals dat ook is opgenomen in de Toekomstvisie Bunschoten 2015, en de nota Milieubeleid.

5.6.2 Water in relatie tot Zuidwenk

Waterkering

Ten noorden van het bedrijventerrein Zuidwenk (en voor een gedeelte binnen het plangebied) is een waterkering gelegen. Het Waterschap Vallei & Eem is de beheerder van de waterkering. In de reactie van het Waterschap op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat zowel de waterkering als een reserveringszone moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. Op grond van deze opmerking is dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de verbeelding aangepast, zodanig dat de aangegeven reserveringszone ook binnen de dubbelbestemming valt.

Gebruik en bebouwing ter plaatse van de onderliggende bestemmingen zijn toegestaan voor zover de belangen van de waterkering niet worden geschaad. Vooraf dient, op grond van dit bestemmingsplan, advies te worden ingewonnen bij de dijkbeheerder (Waterschap Vallei & Eem).

Dit laat onverlet dat op basis van de Keur binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', zoals hierboven beschreven, ook nog formeel vergunning dient te worden aangevraagd bij het Waterschap Vallei & Eem.

Riolering

Op het terrein Zuidwenk is een gescheiden rioleringsstelsel gelegen. Tevens is een deel van de rioolwatertransportleiding Spakenburg – Amersfoort binnen het plangebied gelegen, het Waterschap Vallei & Eem is de beheerder van deze leiding. Deze leiding is op de verbeelding opgenomen met een dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Ook hier geldt dat in geval van het bouwen binnen deze dubbelbestemming er eerst advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

In de zuidwesthoek van het plangebied is een rioolgemaal gelegen, deze krijgt een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf', indien binnen de zone van het rioolgemaal gebouwd wordt, moet eerst advies bij het waterschap worden ingewonnen.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het gehele terrein Zuidwenk grotendeels verhard behoudens enkele waterlopen in het noordwesten van het plangebied. Deze zullen overeenkomstig worden bestemd. Op de waterkering, die voor een klein gedeelte door het plangebied loopt, is reeds ingegaan.

Toekomstige situatie

Aan de waterhuishoudkundige situatie zal in principe niet veranderen. Het terrein is grotendeels verhard, en de bouwmogelijkheden worden in belangrijke mate overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Zuidwenk 1974'.

- **Wijzigingsbevoegdheid transformatie**

In de wijzigingsregels ten behoeve van de transformatie is een regel opgenomen die inhoudt dat er aandacht moet worden besteed aan de waterhuishouding en dat er vooroverleg moet plaatsvinden met de waterbeheerder. Dit betekent dat initiatiefnemer verplicht is om aan te tonen wat de gevolgen van het ontwikkelplan zijn op de waterhuishouding.

Er wordt geen eis opgenomen voor wat betreft het compenseren van extra verharding. Het is immers niet mogelijk extra verharding aan te brengen aangezien het terrein zo goed als volledig verhard is. De verwachting is dat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid er minder verharding zal ontstaan: immers in woongebied is over het algemeen veel meer groen terug te vinden (openbaar en privégroen) in vergelijking met een bedrijventerrein.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' wordt voorgelegd aan het hoogheemraadschap Vallei en Eem in het kader van het wettelijk vooroverleg. Zij wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op het voorontwerp.

- **Rotonde Botstraat/ Zuidwenk**

Aangezien er geen sprake is van een toename van verhard terrein als gevolg van de rotonde hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden.

5.7 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

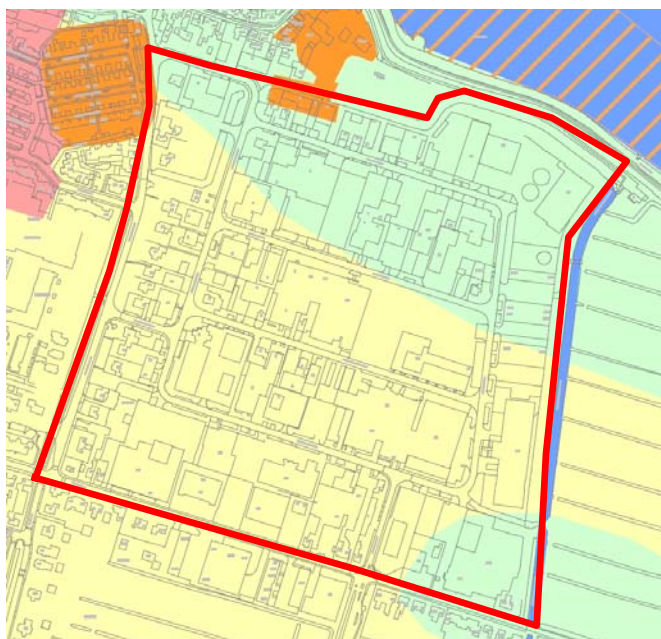
- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie (verplichting tot vooronderzoek bij bodemverstorende initiatieven). Als wettelijke ondergrens voor onderzoek geldt een oppervlakte van 100 m², hier kan door het bevoegd gezag van afgeweken worden (naar boven en naar onder).
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

De gemeente Bunschoten heeft een Archeologische Beleidsadvieskaart opgesteld, deze is vastgesteld op 26 mei 2011. In de onderstaande afbeelding pagina een uitsnede van deze beleidskaart.

Het gebied Zuidwenk valt binnen drie Archeologische Verwachtingszones:

- een zone met een ondergrens van 100 m² (oranje);
- een zone met een ondergrens van 500 m² (lichtgeel);
- een zone met een ondergrens van 10.000 m² (groen).

In figuur 10 is een uitsnede uit de voorlopige kaart toegevoegd. Deze kaart heeft nog geen juridische status, de verwachting is dit in oktober te bewerkstelligen. De precieze beleidsregels voor de betreffende 'kleur' gaan waarschijnlijk als volgt luiden:



Figuur 9. Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart (concept)

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1 (AWV1 – oranje): Voor bouwplannen in een AWV-1 zone geldt dat bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld vermeden dienen te worden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 100 m² archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV2 – lichtgeel): Voor bouwplannen in een AWV-2 zone geldt dat bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld vermeden dienen te worden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 500 m² archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 (AWV3 – groen): Voor bouwplannen in een AWV-3 zone geldt dat bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld vermeden dienen te worden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de genoemde zones worden dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie' opgenomen ter bescherming van de archeologische verwachtingen.

5.8 Bodemonderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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. Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Bunschoten beschikt over een Bodem Informatie Systeem (BIS). Figuur 12 geeft het gedeelte uit het BIS van het bedrijventerrein Zuidwenk aan. In het gebied zijn geen grootschalige ernstige bodem- en grondwaterverontreinigingen bekend. Het gaat hierbij om kleine vlekken. Uit de bodemonderzoeken blijken in de meeste gevallen slechts lichte overschrijdingen van de streef- of achtergrondwaarden. Wel is vanuit de historie is er een groot aantal potentieel verdachte locaties bekend. Deze zijn verdacht vanwege bodembedreigende (bedrijfsmatige) activiteiten in het verleden of vanwege gedempte sloten en ophooglagen, waarin met name asbest aanwezig kan zijn.

Conclusie

Op het bedrijventerrein "Zuidwenk" zijn bij de gemeente geen grootschalige bodem- en/of grondwaterverontreinigingen bekend. Wanneer in aanmerking genomen dat:

- van een beperkt aantal percelen een actueel bodemonderzoek aanwezig is;
- veel locaties potentieel verdacht zijn;
- er sprake is van jarenlange bedrijfsmatige activiteiten

is op voorhand niet uit te sluiten dat er bodemverontreiniging aanwezig is. Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet haalbaar zolang de bedrijven/ bebouwing nog aanwezig is. De percelen zijn veelal voor het overgrote deel verhard.



1. rood: uitgevoerde bodemonderzoeken
2. groen (lijn): gedempte sloten (vanuit historie potentieel verdacht)
3. grijs (vlak): ophooglaag (vanuit historie potentieel verdacht)
4. grijs (driehoek): vanuit historie potentieel verdachte activiteiten
5. paars(stippellijn) onder aangegeven activiteiten met samenhang
6. blauw: berontreinigingscontour (bodem en/of grondwater)

Figuur 10. Uitsnede bodemkwaliteitskaart (bron: gemeente Bunschoten)

- **Wijzigingsbevoegdheid transformatie**

In de wijzigingsbevoegdheid welke wordt geformuleerd is ten behoeve van de realisatie van een gemengd woongebied, wordt opgenomen dat deze slechts mag worden toegepast zodra duidelijk is of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

- **Rotonde Botstraat/Zuidwenk**

Ten behoeve van de aanleg van een rotonde op de kruising Botstraat/ Zuidwenk geldt dat de ontwikkeling niet voorziet in het langdurige verblijf van mensen, er kan gesteld worden dat de bodem dus geschikt is voor de beoogde verkeersfunctie.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi (conform artikel 12 en 13) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven⁹ en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beleid

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de uitgangspunten en ambities voor het nieuwe externe veiligheidsbeleid vastgelegd. In september 2001 heeft het kabinet een brief naar de Kamer gestuurd - de zogenaamde septemberbrief - met een groot aantal actiepunten voor de overheid. Daaronder het versterken van de regelgeving, het verbeteren van de informatieverschaffing en het treffen van maatregelen om onveilige situaties te voorkomen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau voor gevaarlijke stoffen te bieden. Ook moet het besef in de politiek worden vergroot dat de aanpak van risicovolle situaties duur is. Dit geldt zowel voor veiliger alternatieven als voor rampenbestrijding.

Het provinciale externe veiligheidsbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening is er op gericht te voorkomen dat er nieuwe knelpuntsituaties ontstaan op het punt van externe veiligheid. De provincie toetst ruimtelijke plannen aan de aanwezige en toekomstige risicovolle activiteiten. Doelstelling van het beleid is het beheersen, maar ook minimaliseren van de risico's voor aanwezigen in de omgeving van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen en het voorkomen van nieuwe knelpuntsituaties.

Het is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de locaties waar risicovolle objecten zijn en risicovolle activiteiten plaatsvinden. Mogelijkheden om risico's te beperken zijn:

- brongericht beleid gericht op maatregelen bij de bron en het verminderen van de kans op optreden van incidenten en de effecten van een incident;
- omgevingsgericht beleid gericht op terughoudendheid van het bouwen van (beperkt) kwetsbare bestemmingen in de omgeving van risicovolle activiteiten en transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (zonering).

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁹ Besluit Risico's Zware Ongevallen

5.9.2 Externe veiligheid in relatie tot Zuidwenk

Ammoniak koelinstallatie, propaan- en biogasopslag

Volgens de risicokaart van de provincie Utrecht bevinden er zich op het bedrijventerrein Zuidwenk, behoudens het bedrijf Van de Groep & Zonen B.V. geen bedrijven die in het kader van externe veiligheid een belemmering vormen voor eventuele woningbouw.

Conform de vigerende vergunning van het bedrijf Van de Groep & Zonen B.V. heeft de aanwezige ammoniak installatie een inhoud van maximaal 3.000 kg ammoniak. Bij deze hoeveelheid is er conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen geen invloedsgebied van toepassing. Het groepsrisico hoeft om deze reden niet verantwoord te worden. Het gehele plangebied ligt overigens wel binnen het effectgebied van de ammoniakinstallatie van Van de Groep & Zonen B.V.. Conform het risicoregister bedraagt deze 165 meter voor de effectafstand 1% letaliteit en 1.330 meter voor gewonden en ziekenhuisopname binnen 24 uur.

Op 17 mei 2011 heeft de provincie Utrecht aan Van de Groep & Zonen B.V. een vergunning verleend op grond van de Wet milieubeheer. Het betreft een vergunning voor de verandering en voor het in werking hebben na de verandering van de gehele inrichting of onderdelen daarvan. De aanvraag betreft onder meer het innemen en vergisten van organisch materiaal waarbij biogas wordt geproduceerd, het invriezen van vis- en slachtafval en voor het fileren van verse vis. De inrichting is gelegen aan de Haringweg 27 te Bunschoten-Spakenburg. De vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar.

Uit figuur 11 is af te leiden dat er om het bedrijf Van de Groep & Zonen B.V. de volgende PR 10^{-6} contouren zijn gelegen:

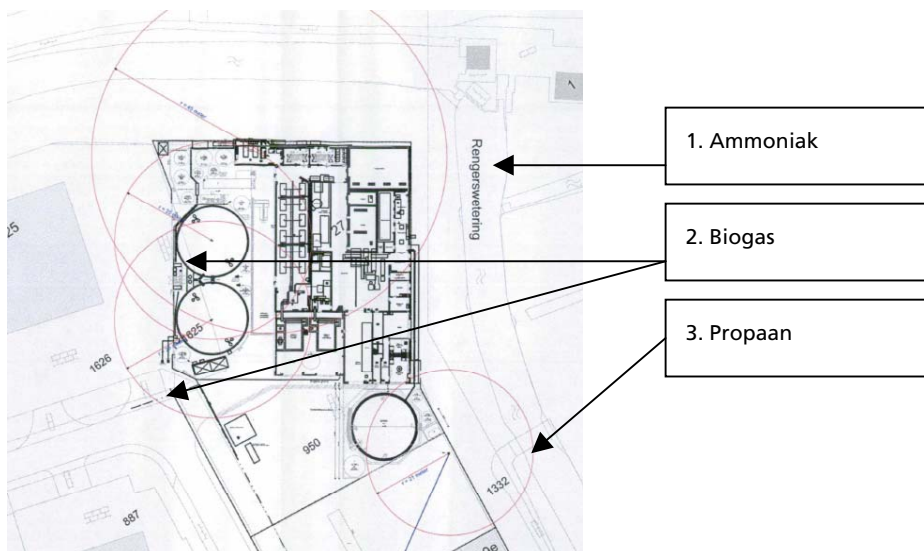
1. De ammoniak koelinstallatie kent een PR 10^{-6} contour van 45 meter;
2. De propaaninstallaties kennen een PR 10^{-6} contour van 21 meter;
3. De opslag van biogas kent een PR 10^{-6} contour van 25 meter.

Binnen deze contouren mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten als woningen en ziekenhuizen worden opgericht. Tevens is een terreingrens opgenomen, (beperkt) kwetsbare objecten dienen hier buiten te blijven.

Nieuwe Bevi-bedrijven worden uitgesloten middels de regels van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor PGS 15 opslag bedrijven (opslagvoorziening voor verpakte gevaarlijke stoffen).

Buisleidingen

Er is geen buisleiding gelegen in de buurt van Zuidwenk. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op ruim 2.600 meter afstand. Het invloedsgebied van deze leiding reikt derhalve niet tot in Zuidwenk, de leiding vormt geen belemmering voor Zuidwenk.



Figuur 11. PR 10⁻⁶ contouren ter plaatse van Van de Groep & Zonen B.V.

Transport gevaarlijk stoffen

Er loopt geen transportroute gevaarlijke stoffen langs het terrein Zuidwenk, danwel in de nabijheid van Zuidwenk. Over de N199 vindt wel transport plaats van gevaarlijke stoffen. Deze transportroute is gelegen op een afstand van minimaal 2.200 meter en vormt hiermee geen gevaar voor het terrein Zuidwenk.

Conclusie

Op het gebied van externe veiligheid zijn er in principe geen belemmering voor de doorgang van het bestemmingsplan Zuidwenk. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan waarbij uit wordt gegaan van bestaande rechten.

- Wijzigingsbevoegdheid transformatie

Alleen ter plaatse, dan wel in de nabijheid van de inrichting Van de Groep & Zonen B.V. Haringweg 27, zal een extra onderzoek moeten worden uitgevoerd met betrekking tot externe veiligheid (conform artikel 12 en 13 Bevi).

Dit onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien van de wijzigingsbevoegdheid om woningbouw en andere (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren, gebruik wordt gemaakt. Immers, in de wijzigingsregels is opgenomen dat er geen belemmeringen mogen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

- Rotonde Botstraat/ Zuidwenk

De aanleg van een rotonde ter plaatse van de kruising Botstraat/ Zuidwenk vormt geen belemmering vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Immers, het betreft slechts een verkeerskundige aanpassing.

5.10 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen en bedrijven kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, stikstofdioxide, benzeen, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁰:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Bij het toetsen aan de bovengenoemde aspecten is in het kader van de ruimtelijke ordening met name het aspect genoemd onder c. van belang.

¹⁰ let wel op een zorgvuldige belangenafweging rekeninghoudend met het Besluit gevoelige bestemmingen

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). In deze AmvB en mr is vastgelegd, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project geen toename van de concentratie veroorzaakt van meer dan 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Luchtkwaliteit op en rond Zuidwenk

Het bestemmingsplan Zuidwenk is een conserverend bestemmingsplan. Vigerende rechten worden overgenomen en de feitelijke situatie wordt bestemd. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er in principe geen belemmeringen.

- **Wijzigingsbevoegdheid transformatie**

Ten aanzien van opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de transformatie van het terrein naar een (gemengd) woongebied geldt dat op Zuidwenk waarschijnlijk rond de 500 woningen worden kunnen worden gerealiseerd. Hiermee valt het project binnen de regeling NIBM. Dit betekent dat vanuit beleidsmatig oogpunt een transformatie van bedrijventerrein naar een gemengd woongebied mogelijk is. Daarnaast kan gesteld worden dat een bedrijventerrein met de omvang van Zuidwenk, en de bedrijvigheid die daarop plaats vindt, op een gemiddelde weekdag meer verkeersbewegingen en meer bedrijfsmatige luchtemissies teweegbrengt dan een gemengde woonwijk met circa 500 woningen. Het is redelijkerwijs te verwachten dat de transformatie van het bedrijventerrein zal leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit zoals thans aanwezig is.

- **Rotonde Botstraat/ Zuidwenk**

Het aanleggen van een rotonde ter plaatse van de kruising Botstraat/ vormt eveneens geen belemmering voor de luchtkwaliteit. Immers, de aanpassing zal niet leiden tot extra verkeer, alleen de afhandeling van het verkeer ter plaatse van de ontwikkeling vindt op een andere manier plaats. Wel zal het verkeer iets dichterbij de bebouwing komen dan in de huidige situatie het geval is. Echter gezien het feit dat

dit niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen kan in feite gesteld worden dat deze ontwikkeling een NIBM project vormt (voor de vergelijking: een project met minder dan 1.500 woningen vormt al een NIBM project, de verkeersaantrekkende werking van de aanleg van een rotonde is verwaarloosbaar, als die al aanwezig is, in vergelijk met zo een woningbouwproject).

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit is een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om ontheffing te verlenen of nadere eisen toe te passen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Bunschoten.

Het uitgangspunt voor het bestemmingplan 'Zuidwenk 2012' is dat het voorziet in een passende regeling voor de komende tien jaar. Op grond van de Wro dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar te worden herzien. De herzieningsplicht is bedoeld om er voor te zorgen dat bestemmingsplannen niet verouderen, echter deze plicht betekent niet dat het bestemmingsplan na 10 jaar vervalt als juridisch –plannologisch toetsingskader.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012'.

6.2 Aanpassingen ten opzichte van Zuidwenk 1974

Het bestemmingsplan 'Zuidwenk 1974' vormt de basis van het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012'. Ten opzichte van dat plan zijn er een aantal belangrijke wijzigingen, deze zijn ingegeven mede door veranderingen in wetten en regelgeving, voorschrijdend inzicht en de ambitie van de gemeente om het terrein te transformeren naar een gemengd woongebied.

Milieucategorieën

In het bestemmingsplan 'Zuidwenk' 1974 zijn er geen beperkingen ten aanzien van de milieucategorieën waarbinnen bedrijven mogen worden gerealiseerd. Dit betekent in theorie dat er zeer zware bedrijvigheid op het terrein kan komen.

Omdat het bedrijventerrein inmiddels ingesloten ligt tussen verschillende woonwijken zou het, gezien de richtafstanden, niet mogelijk zijn om bepaalde zware bedrij-

vigheid op het terrein te realiseren. Gesteld kan worden dat het realiseren van bedrijvigheid in een zware milieucategorie, althans zwaarder dan 3.2., milieutechnisch op dusdanige belemmeringen stuit dat de benutting van deze mogelijkheden met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten is.

Daarnaast geldt de ambitie van de gemeente Bunschoten om het terrein Zuidwenk te transformeren naar een gemengde woonwijk. De gemeente wil daarom gaan werken met maximale milieucategorieën in het nieuwe bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012'. Dit betekent dat aan de rand van het bedrijventerrein milieucategorie 3.1 gaat gelden, in het overige gebied mogen bedrijven worden gerealiseerd maximaal tot en met milieucategorie 3.2.

Voor de bedrijven die thans in een hogere categorie vallen wordt een bepaling in de regels opgenomen dat het huidige bedrijf zijn activiteiten kan voortzetten maar dat wanneer het karakter van de bedrijvigheid wijzigt de milieucategorie wordt beperkt tot maximaal 3.2. De milieucategorie 3.2 is dermate ruim dat in de praktijk de meest gangbare bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn.

Bouwvlakken

In principe worden de bouwvlakken aangehouden zoals deze zijn ingetekend op de plankaart van het bestemmingsplan 'Zuidwenk 1974'. Enkele van de bouwvlakken zijn iets verruimd ten opzichte van de bouwvlakken in het plan uit 1974. Dit betreffen met name de bouwvlakken in het centrale gedeelte van het plan. In het huidige plan is er op enkele plaatsen sprake van een terugspringend bouwvlak, in het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' is er voor gekozen om deze bouwvlakken door te trekken. Hiermee wordt weliswaar iets meer ruimte geboden om bebouwing op te richten, de verwachting is echter niet dat deze ruimte dusdanig zal worden ingevuld dat het een belemmering zal vormen.

Bestemming Tuin

In het bestemmingsplan Zuidwenk 1974 is nog een bestemming 'Tuin' opgenomen langs de bestemming 'Bedrijf'. Het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' kent nog steeds een bestemming Tuin, echter nu alleen ter plaatse van de bestemming 'Wonen'.

Een tuin kan men verwachten bij een woning, op een bedrijventerrein is het niet reëel dat men een tuin gaat inrichten aan de voorzijde van het perceel. Daarbij komt nog dat de gronden van de bestemming 'Tuin' veelal worden gebruikt voor opslag of parkeren. De term 'Tuin' dekt de lading niet. Daarom is er voor gekozen om ter plaatse van de voormalige bestemming 'Tuin' de bestemming bedrijf te hanteren, met die kanttekening dat het bouwvlak de contouren van de voormalige bestemming 'Tuin' volgt. Dit betekent dat nog steeds geldt dat op deze gronden niet gebouwd mag worden.

6.3 Vrijstellingen ten opzichte van Zuidwenk 1974

In beginsel zijn de bestaande bouwmogelijkheden overgenomen. De reeds doorlopen vrijstellings- en ontheffingsprocedure die ruimere bouwmogelijkheden (hoogte en bebouwingspercentage) toestaan, worden in dit plan meegenomen. Voor deze specifieke gevallen heeft immers een ruimtelijke afweging plaatsgevonden. In de regels wordt duidelijk gemaakt dat (bijvoorbeeld) indien de feitelijke bouwhoogte hoger is dan op de verbeelding staat aangegeven, deze bouwhoogte mag worden aangehouden.

6.4 Transformatie

De wijzigingsregel artikel 19 maakt het mogelijk de bestemming 'Bedrijf' en 'Verkeer' te wijzigen om de functies wonen, tuinen, erven, water, wegen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening. Hiermee wordt de transformatie van het terrein Zuidwenk mogelijk gemaakt.

Zoals al in hoofdstuk 5 is aangegeven worden er een aantal milieuhygiënische voorwaarden verbonden aan deze wijziging. Daarnaast zijn een aantal andere voorwaarden opgenomen. De voorwaarden zijn als volgt:

- a. de ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede stedenbouwkundige inpassing;

Aan een wijzigingsplan dient als grondslag een goed stedenbouwkundig plan. Dit plan zal worden beoordeeld onder meer aan de hand van die visie zoals omschreven in hoofdstuk 4 als aan de feitelijke situatie en haar omgeving.

- b. nabij gelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;

Dit betekent dat indien bijvoorbeeld woningbouw wordt gerealiseerd naast gelegen bedrijven niet mogen worden gehinderd of beperkt in de bedrijfsvoering.

- c. er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;
- d. er wordt voldaan aan de Flora- en faunawet;
- e. er wordt aangetoond dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functie;
- f. er zijn geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- g. er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap;

Deze voorwaarden vermelden expliciet aan welke milieuhygiënische aspecten moet zijn voldaan indien er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsregel. Dit om te

waarborgen dat enerzijds toekomstige gebruikers een goed woonklimaat wordt geboden, en anderzijds om te voldoen aan de wettelijke normen. Voor het aspect externe veiligheid, geldt dit er geen belemmeringen mogen zijn. Advies van het waterschap is een voorwaarde voor de planvorming in verband met de waterhuishouding.

h. er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;

Elk wijzigingsplan zal worden getoetst ten aanzien van het aantal parkeervoorzieningen. Hiertoe worden in ieder geval de landelijk geldende CROW normen gehanteerd.

i. De wijziging is milieuhygiënisch aanvaardbaar.

De voorwaarde sluit aan bij de overige voorwaarden in de wijzigingsregels. In algemene zin moet worden aangetoond dat er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen zijn ten aanzien van een wijzigingsplan.

6.5 Gebruik van woningen

Gebruiksbeperkingen woningen

Sinds 1 juli 2007 zijn de Europese grenzen opengesteld, waardoor het voor inwoners van de Europese Unie vrijstaat om in de gehele Europese Unie te verblijven en tevens te werken. Dit heeft als gevolg dat er diverse groepen Europeanen naar Nederland komen om hier tijdelijk te werken. Deze tijdelijke migranten verblijven voor een korte periode in Nederland en zoeken daarbij een onderkomen dat zij voor deze tijd kunnen bewonen. Dit kan leiden tot wonen waarbij sprake van strijdigheid met wet- en regelgeving, door bijvoorbeeld een gebrek aan brandveiligheid, ontbrekende hygiëne en overbewoning.

De gemeente wil de mogelijkheid hebben om, indien nodig, bij strijdig gebruik te kunnen optreden. Hiertoe is het noodzakelijk om duidelijkheid te verschaffen wat onder bewoning valt en de definitie woning in alle bestemmingsplannen gelijk te maken en zodanig te formuleren dat ongewenste bewoning kan worden tegengegaan.

Het begrip "Wonen"

In de gangbare definitie van woning is aangegeven dat het moet gaan om gebruik van een complex van ruimten door één huishouding. Dit begrip speelt een centrale rol in de jurisprudentie.

Hieronder volgt een tweetal uitspraken dat van toepassing is op dit onderwerp:

1. Kamerbewoning kan niet worden beschouwd als één afzonderlijke huishouding nu voor kamers afzonderlijk huur betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond. Dat er sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen maakt dit niet anders. (LJN AQ5758, Raad van State, 200400021/1).
2. Er is sprake van een huishouden, als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. De bewoning door seizoenarbeiders van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. Hierbij zijn de omstandigheden dat seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk een huishouden voeren hiervoor onvoldoende. (LJN BA4193, Raad van State, 200603867/1).

In de definitie van 'woning' en 'wooneenheid' in artikel 1 'Begrippen' is geregeld dat het een complex van ruimten moet betreffen dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. In het begrip huishouden is in de regels aangesloten bij de uitspraken door te eisen dat sprake moet zijn van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van het huishouden.

Overigens blijft gelden dat de Raad van State volgens vaste jurisprudentie onder wonen niet alleen zelfstandige bewoning door een gezin verstaat, maar ook minder traditionele woonvormen, indien er sprake is van een nagenoeg zelfstandige bewoning. Hierbij wordt aansluiting gevonden in een uitspraak van 10 maart 2012. De gemeente acht het niet gewenst om de woonfunctie van woningen te vergaand in te perken. In normale situaties, ook vanuit ruimtelijk oogpunt, wordt het toelaatbaar geacht om maximaal vier afzonderlijke personen te huisvesten in een regulier woning/wooneenheid.

Er zijn ook woningen waarin meer dan vier afzonderlijke personen gevestigd zouden kunnen worden, bijvoorbeeld bij grotere woningen of woningen met een groot erf, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Voor dergelijke panden kan afgeweken worden van de hiervoor omschreven basisregel door aan meer dan vier afzonderlijke personen huisvesting te bieden. Hiervoor is in de regels van het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen. In uitzonderlijke gevallen bestaat de mogelijkheid dat wordt ingestemd met een lagere parkeerbehoefte. De aanvrager zal dit schriftelijk moeten aantonen en dit zal in de beschikking worden vastgelegd zodat hierop kan worden toegezien en gehandhaafd.

6.6 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. De planregels van het bestemmingsplan 'Zuidwenk 2012' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

6.6.1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.6.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Dubbelbestemmingen

Daarna volgen de dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming twee of meer onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomende doeleinden (functies) regelt, waarbij er sprake is van een rangorde

tussen die doeleinden (functies). In de bij de dubbelbestemming behorende regels wordt de verhouding tussen deze bestemmingsomschrijvingen (functies) geregeld.

De opbouw van de (dubbel)bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹¹:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

- Bestemmingsomschrijving: de bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.
- Bouwregels: in de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Afwijken van de bouwregels: Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking van de bouwregels wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).
- Specifieke gebruiksregels: in dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle

¹¹ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

- Afwijken van de gebruiksregels: het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregel kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.
- Wijzigingsbevoegdheid: door de opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.6.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt

bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de uitsluitend aanvullende werking van de bouwverordening. Tevens zijn er regels opgenomen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In deze regel wordt aangegeven dat het verboden is de in de artikelen in hoofdstuk 2 van de regels bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels zien toe op de aanduidingen 'veiligheidszone – gas' en 'veiligheidszone – ammoniak'. Deze aanduidingen gelden ter plaatse van Haringweg 27. Voor zowel de 'veiligheidszone - gas' als voor de 'veiligheidszone - ammoniak koelinstallatie' geldt dat binnen de zones de bouw en aanwezigheid van kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour is uitgesloten. Tevens is het binnen de zones niet toegestaan gebouwen en beperkt kwetsbare objecten uit te breiden.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

In dit artikel is opgenomen dat een Overtreding van het bepaalde in artikel 17 een economisch delict is in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar is op grond van deze wet.

6.6.4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.7 Planregels

6.7.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.7.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

De bestaande bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. In de bestemmingsomschrijving is omschreven waar gronden voor zijn bestemd. Zo kunnen er onder andere ambachtelijke, industriële, groothandels-, transport- en distributiebedrijven worden opgericht alsmede vishandel. Binnen deze bestemming worden verschillende milieucategorieën onderscheiden. De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het volgende onderscheid is gemaakt in bedrijfsactiviteiten:

- milieucategorie 1 tot en met 3.1;
- milieucategorie 1 tot en met 3.2.

Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf – visverwerkende bedrijven uitgesloten'. Dit betekent dat op deze gronden geen visverwerkende bedrijven zijn toegestaan. Ter plaatse van de Haringweg 27 is een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf – invriezen vis toegestaan'. Slechts ter plaatse van deze aanduiding mag vis worden ingevroren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bij het toekennen van de categorieën gekeken naar de aan het plangebied grenzende gronden. Dit heeft tot gevolg dat er bestaande bedrijven zijn met een feitelijk hogere milieucategorie dan is toegestaan. Nieuwe bedrijfsactiviteiten met een hogere milieucategorie kunnen niet worden uitgeoefend. Voor de bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie

gelden beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding is alleen toegestaan op het bedrijfsperceel zoals dat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig is. In dat geval worden de bestaande bedrijfsmogelijkheden benut. Uitbreiding na het verwerven van nieuwe gronden is niet toegestaan. Het betreft dan niet langer het oorspronkelijke bouwperceel.

Tevens toegestaan kantoorruimten en horecavoorzieningen voor zover deze deel uitmaakt van een bedrijf. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Er is één kringloopwinkel aanwezig op het bedrijventerrein, deze is nader aangeduid. Een tandheelkundig centrum is eveneens toegestaan, slechts ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. Dit geldt ook voor een windmolen, kraamzorg en tandtechnisch centrum en, een trafovoorziening en volumineuze detailhandel.

De bebouwing moet opgericht worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Bij een aantal bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoningen zijn aangegeven met een aanduiding op de verbeelding. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen worden opgericht binnen de bestemming 'Bedrijf', hier zijn enkele voorwaarden aanverbonden zoals bouw- en goothoogten.

Ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' is een gemaal toegestaan. Dit gemaal is reeds aanwezig. Dit geldt ook voor de nutsvoorziening die is aangeduid met de aanduiding 'nutsvoorziening'.

Groen (artikel 4)

Het in het plangebied aanwezige groen is bestemd als 'Groen'. Het gaat hierbij om structureel groen binnen het plangebied. Op deze gronden mogen voorzieningen ten behoeve van algemeen nut en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Op deze bestemming zijn ook andere functies mogelijk, zoals voet- en fietspaden, plantsoenen en straatmeubilair etc.

Tuin (artikel 5)

De gronden met die de bestemming 'Tuin' hebben behoren bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel zijn er bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de regels behorende bij de bestemming zijn de maatvoeringen voor deze bouwwerken opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 6)

De wegen krijgen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk, door onder andere groen, water en voorzieningen als parkeerplaatsen mogelijk te maken.

Water (artikel 7)

Binnen de bestemming 'Water' zijn de aangewezen gronden slechts bestemd voor water en waterhuishouding. Op de gronden mag in principe niet worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de bestemming mogen wel worden opgericht. Ook duikers en bruggen mogen worden gerealiseerd.

Wonen – Twee aaneengesloten (artikel 8)

De gronden in het plangebied die zijn bestemd voor 'Wonen – Twee aaneengesloten' zijn bedoelt twee aaneengesloten woonhuizen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Verder zijn er de regels behorend bij dit artikel bepalingen opgenomen omtrent de dakhelling, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen – Vrijstaand (artikel 9)

De gronden in het plangebied die zijn bestemd voor 'Wonen Vrijstaand' zijn bedoelt voor vrijstaande woonhuizen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Verder zijn er de regels behorend bij dit artikel bepalingen opgenomen omtrent de dakhelling, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leiding – Riool (artikel 10)

De gronden met de bestemming 'Leiding - Riool zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor rioolwatertransportleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan van dat verbod worden afgeweken, hierbij moet wel advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder (Waterschap Vallei en Eem).

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3 (artikel 11, 12 en 13)

De op de verbeelding voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de ter plaatse aanwezige en/of de te verwachten archeologische waarden.

Alvorens bodemingrepen plaats vinden is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Wanneer dit noodzakelijk is hangt af van de grote van de bomeningreep zoals omschreven is in paragraaf 5.7.

Waterstaat – Waterkering (artikel 14)

Deze dubbelbestemming staat ten dienste voor het beschermen van de waterkering. Op of in deze gronden mag gebouwd maar uitsluitend nadat advies is ingewonnen bij het Waterschap Vallei & Eem.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verder gebleken dat er enkel kosten optreden verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals plan-schade en grondexploitatiekosten. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. Naast de in het verleden onder vrijstelling verleende vergunningen, maakt het bestemmingsplan 'Zuidwenk' in principe geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zuidwenk 1974'. Omdat de bouwmogelijkheden al bestonden in het oude bestemmingsplan en er sprake is van bouwontwikkelingen op eigen terrein zijn er in principe geen kosten voor de gemeente die verhaald moeten worden. In het kader van de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad in dit geval dan ook besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

7.2 Kostenverhaal

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening,

kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;

- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Als een bestemmingsplan conserverend van aard is, en er wordt voor gekozen om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te regelen via een wijzigingsplan (artikel 3.6 Wro) of wanneer voor een bestemming een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen geldt een zogenaamde uitgestelde exploitatieplan plicht.

Dat betekent dat pas op het moment dat het besluit tot wijziging aan de orde is, de verplichting tot het gelijktijdig vaststellen van een bestemmingsplan en een exploitatieplan van toepassing is. Het aanleggen van de rotonde valt niet onder een bouwplan als bedoelt in artikel 6.12 van de Wro, het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Daarbij komt dat de kosten voor de aanleg van deze rotonde door de gemeente worden gedekt.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Algemeen

Nadat het college het voorontwerpbestemmingsplan daartoe heeft vrijgegeven, wordt overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de verschillende instanties. Ook wordt het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Bunschoten op 20 april 2011 kennis gegeven van het feit dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor het gebied Zuidwenk.

8.2 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het bestemmingsplan is op de voor de gemeente Bunschoten gebruikelijke wijze in de inspraak gebracht. In verband met de inspraak heeft het plan vanaf 22 september 2011 tot en met 2 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens heeft de gemeente Bunschoten op 12 oktober aan tafel gezeten met vertegenwoordigers van de Bedrijvenkring en op 19 oktober 2011 een informatie- en inspraakavond georganiseerd. Gedurende de termijn van de terinzagelegging konden belanghebbenden en belangstellenden een inspraakreactie geven.

Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend. Op de inspraakavond van 19 oktober 2011 zijn wel informatieve vragen gesteld en opmerkingen gemaakt maar deze zijn direct beantwoord. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar het verslag.

Tijdens het overleg met de vertegenwoordigers van de bedrijvenkring op 12 oktober zijn er wel enkele mondelinge inspraakreacties ingediend welke zijn vastgelegd in een verslag. In paragraaf 8.2.1 wordt hier op ingegaan.

8.2.1 Inspreker 1 (Bedrijvenkring)

Opmerking 1:

Inspreker geeft aan graag wat meer flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen te zien zodat investeerders meer mogelijkheden krijgen het gebied te ontwikkelen. Zo ontbreekt de bestemming 'Water' hier in.

Reactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan is een algemene wijzigingsregeling opgenomen in artikel 19. Hiermee kunnen de bestemmingen groen, bedrijf en verkeer worden gewijzigd naar wonen, tuinen, erven wegen etc.. Wel ontbreekt hier de bestemming 'Water' in.

Aanpassing bestemmingsplan:

In de wijzigingsregeling wordt ook de bestemming 'Water' opgenomen.

Opmerking 2:

Inspreker geeft aan dat het gewenst is om ruimte te creëren voor andere functies waarmee bedrijven inkomsten kunnen genereren door de opstallen tijdelijk te verhuren tot het gebied als geheel gesloopt wordt en herontwikkeld.

Reactie:

In het bestemmingsplan zijn in artikel 3.5 afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Onder voorwaarden kunnen er kantoren, detailhandel, volumineuze detailhandel, sport en maatschappelijke functies worden gerealiseerd. Wel merkt hij op dat het vooral gaat om functies die in feite niet milieugevoelig zijn (ten aanzien van geluid, geur, gevaar etc.). Daarnaast kan door middel van een omgevingsvergunning tijdelijk worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Aanpassing bestemmingsplan:

Opmerking 2 geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

Opmerking 3:

Pagina 9: onder functionele kenmerken: voedselsector graag wijzigen in de foodsector. Hierbij graag ook benoemen dat de segmentering van het bedrijf niet optimaal is. Industriële bedrijven, zoals stratenmakers en bouwbedrijven zitten vlak bij bedrijven in de vis- en banketsector.

Reactie:

De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt tot aanpassing van de toelichting.

Opmerking 4:

Pagina 21: Voorgesteld wordt om de voorwaarden onder aan de pagina te schrappen. Dit moet je niet op voorhand vastleggen.

Reactie:

In artikel 19 van het bestemmingsplan komen deze voorwaarden niet meer zo specifiek terug. Hierdoor vormen ze dus geen harde randvoorwaarden voor de uitwerking maar blijft flexibiliteit mogelijk. Volgens artikel 19 moet immers voldaan worden aan “de eisen van een goede stedenbouwkundige inpassing”;

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 5:

Pagina 44: verzocht wordt om kaart te actualiseren of te schrappen (dijkverlegging);

Reactie:

De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt tot aanpassing van de toelichting.

Opmerking 6:

Pagina 65: Verzocht wordt om ook een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden horeca toe te staan.

Reactie:

In het kader van de vestiging van horeca op de Zuidwenk dient te worden overwogen in hoeverre dit van invloed is op de aanwezigheid op voorzieningen in het centrum en of dit ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat in het centrum. Het toestaan van nieuwe horeca buiten het in het centrum begrensde horecaconcentratiegebied is in strijd met het gemeentelijke horecabeleid. Er wordt daarom geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Opmerking 6 geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

8.3 Overleg Artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Zuidwenk is op 16 september 2011 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties (digitaal) toegezonden met het verzoek om voor 1 november 2011 te reageren. Het plan is toegezonden aan:

1. Kamer van Koophandel, Gooi, Eem en Flevoland,
2. VROM Inspectie voor de leefomgeving,
3. Waterschap Vallei en Eem,
4. Eneco, N.V.,
5. Vitens, Midden Nederland,
6. Veiligheidsregio Utrecht,
7. Provincie Utrecht,
8. Welstand en Monumenten, Midden Nederland,
9. Gasunie,
10. KPN BV W&O NO FC IA BackOffice,
11. KPN Wholesale & Operations,
12. Bedrijvenkring Bunschoten,
13. Spakenburgse Visgroothandelsvereniging,
14. Productschap Vis.

In totaal zijn van 7 instanties reacties ontvangen, deze zijn opgenomen in bijlage 1. Vitens (5) en de gasunie (9) hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen of hebben aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben. De instanties genoemd onder 1, 4, 10, 11, 12, 13 en 14 hebben niet gereageerd. In de aanbiedingsbrief is onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene Wet Bestuursrecht aangegeven dat indien vóór 1 november 2011 niets werd vernomen dat dan aangenomen wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan voor de betreffende instantie geen aanleiding vormt om te reageren. De reactie van de VROM Inspectie kwam weliswaar binnen na de door de gemeente Bunschoten gestelde termijn, maar is volledigheidshalve meegenomen. De op- en/of aanmerkingen van de VROM Inspectie (2), het Waterschap Vallei en Eem (3), Veiligheidsregio Utrecht (6), de provincie Utrecht (7) en Welstand en Monumenten, Midden Nederland (8) zijn hieronder weergegeven en van commentaar voorzien.

8.3.1 VROM-inspectie

Opmerking:

De Inspectie geeft aan dat de betrokken rijksdiensten geen aanleiding hebben tot het maken van opmerkingen, gelet op het nationale belang in de RNRB, behalve het volgende:

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de op termijn te realiseren woningen bevat een aantal voorwaarden, zoals het voldoen aan de eisen van geluid en externe veiligheid. In de wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven dat deze aspecten ten tijde van het wijzigingsplan moeten worden onderzocht. De Inspectie adviseert de onderzoeken reeds nu te doen en de eventuele maatregelen om deze (rijks)belangen te borgen en op te nemen in de regels van het moederplan.

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt met name in hoofdstuk 5 ingegaan op de diverse planaspecten zoals bv. het aspect "externe veiligheid". Hierdoor is voor dit moment voldoende inzicht in bijvoorbeeld ruimtelijke en milieutechnische aspecten die van belang zijn bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Nader en meer gespecificeerd onderzoek is pas nodig en zinvol op het moment dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gaat worden gemaakt. Omdat de plannen m.b.t. de woningbouw nog niet bekend zijn, kunnen ook de uitgangspunten voor nader onderzoek nog niet worden vastgesteld. In de conclusie van hoofdstuk 5 staat dan ook dat in geval men woningen wil realiseren in de nabijheid van de inrichting Van de Groep & Zonen eerst extra onderzoek moet worden uitgevoerd m.b.t. externe veiligheid.

Aanpassing bestemmingsplan

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

8.3.2 Waterschap Vallei en Eem

Opmerking 1:

In de conceptoplegger van de waterkering ligt een reserveringszone vast voor de toekomstige uitbreiding van de dijk. Het waterschap wil eisen kunnen stellen aan de toekomstige eisen van de waterkering en verzoekt daarom de zone op te nemen in het plan.

Reactie 1

In het voorontwerpbestemmingsplan is de zone waterkering op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het waterschap verzoekt nu om de reserveringszone hieraan toe te voegen. De regeling die nu is opgenomen voor 'Waterstaat - Waterkering' ook van toepassing op de reserveringszone (immers in beide gevallen geldt dat het belang van een goede waterkering prevaleert boven de belangen van onderliggende bestemmingen). Het vlak dat door van het waterschap wordt aangegeven zal worden bestemd als dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Opmerking 2:

Als beheerder van de rioolwatertransportleiding Spakenburg-Amersfoort aan de zuidzijde van het plangebied verzoekt het waterschap deze leiding op te nemen in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming.

Reactie 2:

De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

Opmerking 3:

Het waterschap verzoekt het rioolgemaal in de zuidwesthoek van het plangebied te bestemmen als bedrijf.

Reactie 3:

De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Opmerking 4:

Het waterschap geeft aan dat bij het bouwen in de zones voor de waterkering, watergangen, rioolgemaal en rioolwatertransportleiding geldt dat vooraf advies ingewonnen moet worden bij het waterschap.

Reactie 4:

De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt tot aanpassing van de regels.

Opmerking 5:

Het waterschap geeft aan dat in de regels de begrippen "Waterkering" en de "Zone waterstaatswerk" op te nemen.

Reactie 5:

De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt tot aanpassing van de regels.

8.3.3 Veiligheidsregio Utrecht

Opmerking:

Gesteld wordt dat de bereikbaarheid bij incidenten en zorgpunt is en dat daarom in de verleende Wm-vergunning door de provincie Utrecht aan Van de Groep & Zonen B.V. van 17 mei 2011, is opgenomen dat een tweede toegang moet worden gerealiseerd danwel een gelijkwaardige oplossing in overeenstemming met de Veiligheidsregio Utrecht. Tot op heden is deze tweede toegang nog niet gerealiseerd en is er ook geen gelijkwaardige oplossing aan de Brandweer voorgelegd. De Veiligheidsregio Utrecht vraagt nogmaals aandacht voor de in de Wm-vergunning opgenomen voorwaarde.

Reactie:

De opmerking is doorgestuurd naar de provincie omdat zij in het bevoegd gezag is bij de handhaving van de vergunning. De provincie heeft inmiddels al een korte reactie gegeven. Er is inmiddels een tweede opleveringscontrole bij van de Groep geweest waarbij gesproken is over de tweede toegang. Het is de bedoeling om dit kort te sluiten tijdens de controle die de provincie samen met de brandweer op 29 november 2011 uitvoert op de voorschriften m.b.t. de brandveiligheid. Vooralsnog gaat de gemeente ervan uit dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft om het bedrijf van de Groep te laten voldaan aan de voorwaarden uit de Wm-vergunning.

Aanpassing bestemmingsplan:

Opmerking geeft (vooralsnog) geen aanleiding het plan te wijzigen.

8.3.4 Provincie Utrecht

Opmerking:

De provincie beoordeelt het voorontwerpbestemmingsplan als niet strijdig met de provinciale belangen. Het onderdeel natuur behoeft echter wel enige aandacht. Hoewel de in het plan meegenomen ontwikkelingen niet grootschalig zijn en naar alle waarschijnlijkheid niet leiden tot effecten op de nabij gelegen EHS, ontbreekt een dergelijke analyse en conclusie in de toelichting van het plan. De provincie verzoekt in de plantoelichting aannemelijk te maken dat de planvorming niet zal leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied dat is aangewezen als EHS.

Reactie:

In de toelichting van het plan wordt een beschrijving opgenomen van de effecten van de planvorming op de nabijgelegen EHS.

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemaakte opmerking leidt tot aanpassing van de toelichting.

8.3.5 Welstand en Monumenten, Midden Nederland

Opmerking:

Er zijn geen bepalingen in het bestemmingsplan aangetroffen die welstandshalve aanvaardbare bebouwing in de weg staan. Wel geeft paragraaf 4.2, die de gewenste stedenbouwkundige situatie beschrijft aanleiding tot het geven van enkele aanbevelingen. In deze paragraaf zijn enkele globale schetsen opgenomen van het eindbeeld van de transformatie van Zuidwenk. De doelen van de transformatie, met name op het vlak, van ruimtelijke kwaliteit, blijven in de toelichting onderbelicht. Als de ruimtelijke doelen duidelijker zouden zijn, maar wel in een meer algemene zin worden opgesteld, zonder dat de gewenste planvorm of zonering wordt vastgelegd, kan in de ogen van Welstand en Monumenten beter en op een meer stimulerende manier worden ingespeeld op wensen en initiatieven.

Reactie:

De in de toelichtingen opgenomen globale schetsen zijn opgenomen als mogelijk eindbeeld. Het opgenomen stedenbouwkundig concept is dan ook geen hard uitgangspunt waaraan voldaan dient te worden. Het dient vooral ter inspiratie en als verbeelding van de ruimtelijke mogelijkheden. Evenals inspreker staat de gemeente dus een open proces voor waarbij goede initiatieven vanuit de markt in principe positief benaderd zullen worden. Op het moment dat de planvorming van de transformatie concreter gaat worden ingevuld, zal de commissie welstand en monumenten zoals gebruikelijk in een vroegtijdig stadium bij de ruimtelijke planvorming worden betrokken.

Aanpassing bestemmingsplan:

Opmerking geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

