

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

*Amersfoortseweg 17 te Bunschoten-Spakenburg*

Datum concept  
*27 juli 2016*

Datum vaststelling  
.....

**Opdrachtgever:**

De heer K. Huijgen  
Amersfoortseweg 17  
3751 LJ BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

**Uitvoerende:**

mevr. L. van Laar  
Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied





## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Begrenzing plangebied .....	3
1.3 Bestemmingsplan .....	4
1.4 Leeswijzer .....	5
<b>2. Huidige en toekomstige situatie</b> .....	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie .....	6
2.2 Toekomstige situatie .....	7
2.3 Landschappelijke inpassing .....	8
<b>3. Beleidskader</b> .....	<b>10</b>
3.1 Provinciaal beleid .....	10
3.2 Gemeentelijk beleid .....	11
3.3 Conclusie beleid .....	13
<b>4. Uitvoeringsaspecten</b> .....	<b>14</b>
4.1 Bedrijven en milieuzonering .....	14
4.2 Geluidshinder .....	15
4.3 Bodem .....	15
4.4 Externe veiligheid .....	16
4.5 Flora en fauna .....	16
4.6 Luchtkwaliteit .....	17
4.7 Waterhuishouding .....	18
4.8 Archeologie .....	19
4.9 MER .....	20





## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Amersfoortseweg 17 in Bunschoten-Spakenburg is een woonhuis met een berging en een werkplaats/stal gesitueerd. In verband met onvoldoende ruimte binnen de bestaande bebouwing wenst cliënt een nieuwe loods te bouwen. Om het nieuwe bouwwerk op de gewenste locatie te realiseren is een uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk. Het plan voorziet daarnaast in een vergroting van het oppervlak aan erfbebouwing op het perceel.

Opdrachtgever heeft in een inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied zijn wens kenbaar gemaakt. Om de nieuwe ontwikkeling in het ontwerp-bestemmingsplan op te nemen is een aanvulling op de inspraakreactie in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing gevraagd.

### 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bunschoten, ten zuiden van de kern Bunschoten en het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. Het perceel bevindt zich in het polderlandschap van Arkemheen-Eemland, maar is tegelijkertijd het tussengebied van Amersfoort en Bunschoten. Door onder andere de nabijheid van de snelweg is een deel van het authentieke karakter verloren gegaan. De locatie is kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N, nr. 224 en 226. Ook de naastgelegen weidepercelen (gem. Bunschoten, sectie N, nr. 223 en 229) zijn in het bezit van de familie Huijgen.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

De Amersfoortseweg is een Provinciale weg (N199) die functioneert als uitweg van Bunschoten-Spakenburg. Aan de westzijde van de weg bevindt zich een parallelweg die ook functioneert als route voor

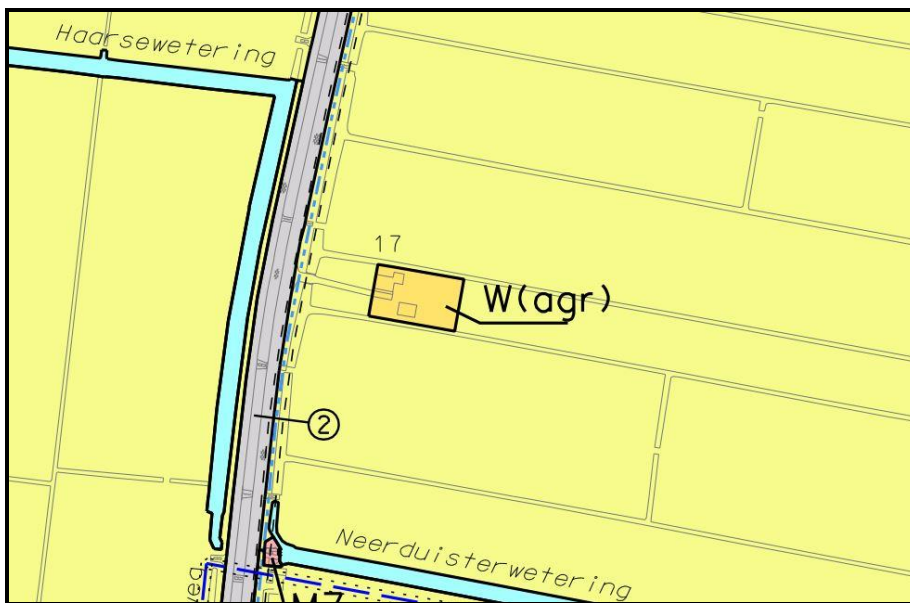


fietsverkeer. Ook de ligging nabij de Haarsche Wetering (vroeger de Bennekommer Wetering) en de Nederduisterwetering is een belangrijk element in de omgeving van het plangebied.

### 1.3 Bestemmingsplan

#### 1.3.1 Buitengebied 2006

Op 31 mei 2007 heeft de gemeenteraad van Bunschoten bestemmingsplan “Buitengebied 2006” vastgesteld. In figuur 2 is een uitsnede opgenomen van de plankaart ter hoogte van het perceel Amersfoortseweg 17 te Bunschoten-Spakenburg opgenomen.



Figuur 2: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

Ingevolge dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming ‘Wonen’. Op het perceel wordt een agrarische nevenactiviteit (kleinschalig houden van vee) uitgeoefend. De woning heeft daarom de aanduiding ‘agrarische nevenactiviteit’ op de plankaart. De gronden buiten het bestemmingsvlak ‘Wonen’ zijn bestemd zijnde ‘Agrarisch gebied met landschapswaarden’.

#### 1.3.2 Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied

Voor het buitengebied is met ingang van 3 maart 2016 voor een periode van zes weken het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Buitengebied’ ter inzage gelegd. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de plankaart ter hoogte van de betreffende locatie.

Voor het plangebied is de enkelbestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen. Daarnaast geldt de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteiten’. De gronden zijn bestemd voor wonen en tevens voor ondergeschikte agrarische nevenactiviteiten.

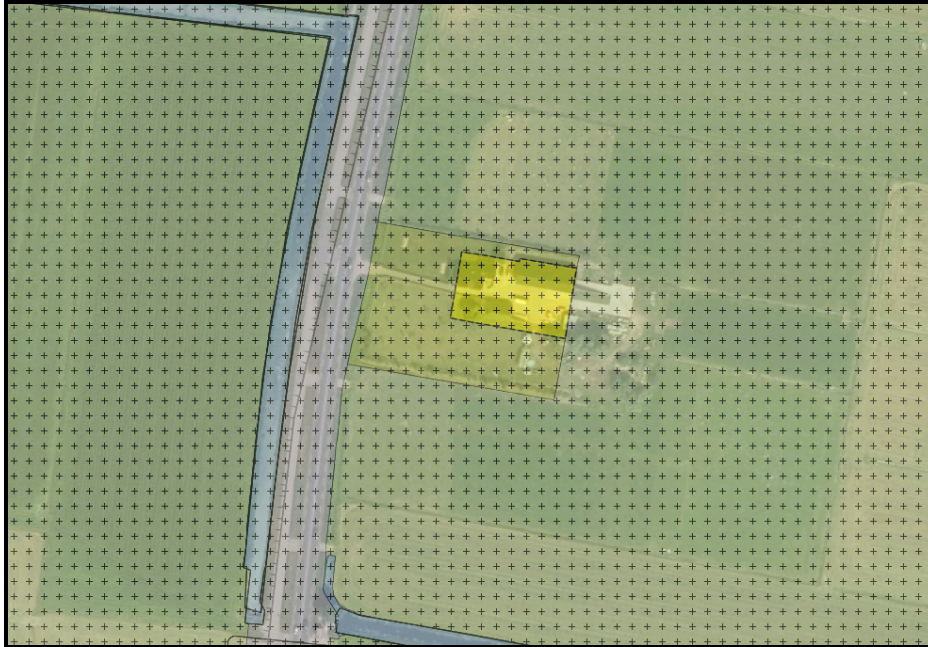
In artikel 15.2 zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan de bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken op de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden gelden verschillende regels. Er is onder







andere opgenomen dat buiten de oorspronkelijke woning de overblijvende bij de woning behorende gronden als bedoeld in lid 15.1 ten hoogste 50% worden bebouwd.



*Figuur 3: uitsnede voorontwerp-bestemmingsplankaart*

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke.

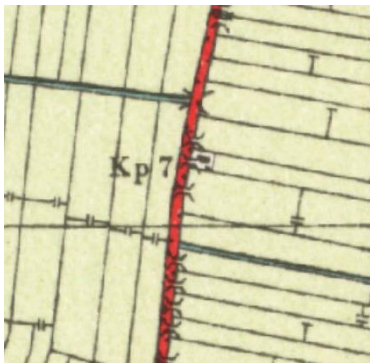


## 2. Huidige en toekomstige situatie

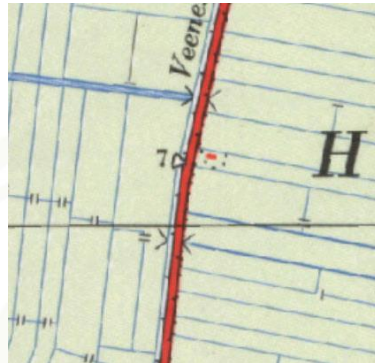
### 2.1 Huidige situatie

Het erfensemble bestaat in de huidige situatie uit een woonhuis met een berging en een werkplaats/stal. Op de kaart uit 1952 is het woonhuis voor het eerst ingetekend. Na een vergelijking van de kaarten vanaf 1952 tot 2015 is de uitbreiding van het erf goed zichtbaar. Ook ten aanzien van het kavel heeft een vergroting plaatsgevonden. Een lang en smal kavel is door verplaatsing van de zuidelijke watergang aangrenzend aan het erf vervormd naar een veel breder en daardoor praktischer in de te delen kavel. De nabij gelegen wateringen zijn op onderstaand kaartmateriaal goed herkenbaar. Hier en daar zijn de gevolgen van ruilverkaveling af te lezen.

Het erf heeft één erftoegang aan de westzijde en wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door een watergang en een naastgelegen weideperceel. Ook aan de oostzijde sluit het perceel aan op weidepercelen en op de luchtfoto van 2014 is de breedte van het oorspronkelijke kavel nog af te lezen in de ligging van de watergangen.



Figuur 4: 1952



Figuur 5: 1962



Figuur 6: 2015



Figuur 7: luchtfoto van plangebied, 2014





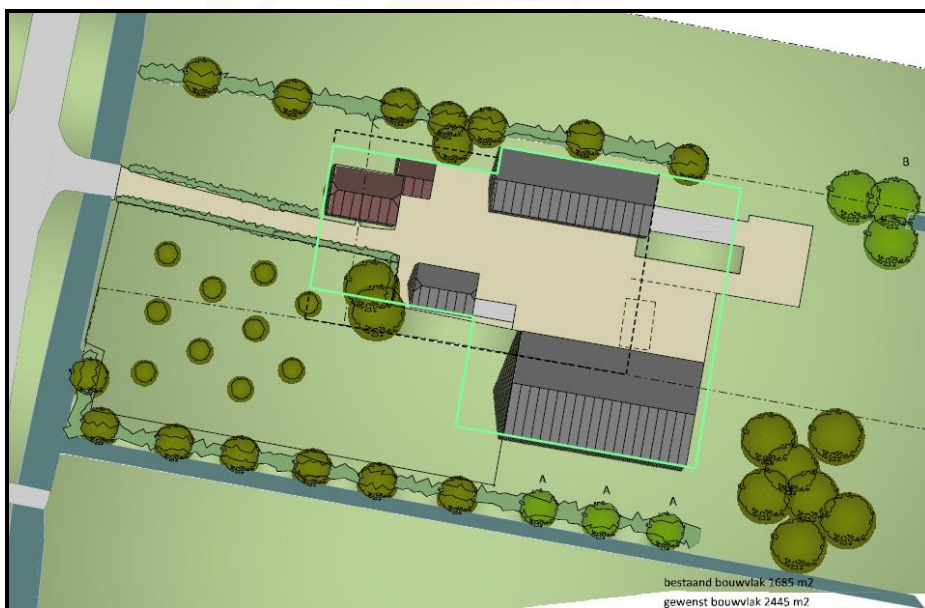
Het voorerf is ingericht als siertuin met een boomgaard en een omhaagde weide. De noord- en zuidzijde van het erf zijn met een landschappelijke inpassing aangegeven in het open polderlandschap. Vanaf het perceel is vrij uitzicht naar Eembrugge en naar Zevenhuizen. Op het achtererf zijn in de bestaande situatie een berging en een werkplaats/stal aanwezig. De berging heeft een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup> en de werkplaats/stal van circa 250 m<sup>2</sup>. Alle bebouwing op het erf is onderkelderd. De hellingbaan is gelegen aan de achterzijde van de bebouwing en bepaalt voor een belangrijk deel de routing op het achtererf. Bij gebrek aan binnenruimte wordt het achtererf gebruikt ten behoeve van bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en –paden en opslag van grasrollen. Dit heeft tot gevolg dat het achtererf, in tegenstelling tot het voorerf, een rommelige indruk geeft.

## 2.2 Toekomstige situatie

In verband met onvoldoende beschikbare ruimte binnen de bestaande bebouwing wenst cliënt een nieuwe loods te bouwen. Het achtererf zal hierdoor kwalitatief sterk verbeteren. Dit plan voorziet derhalve in de realisatie van een nieuwe loods op het perceel en een vergroting van het bouwvlak.

Door de bestaande werkplaats/stal herin te richten ontstaat een werkplaats met voldoende gebruiksoppervlak. Dit heeft tot gevolg dat de stalling van de schapen naar het nieuw te bouwen bouwvolume wordt verplaatst. Het schuiven met functies over het achtererf heeft tot gevolg dat weer een praktisch bruikbare werkplaats ontstaat, de schapen van een deugdelijke stalling worden voorzien en de buitenopslag/ parkeergelegenheid buiten de bebouwing sterk wordt teruggedrongen.

Het nieuwe bouwwerk heeft een lengte van 30 meter en een breedte van 17 meter. In figuur 8 is de nieuwe situatie op het perceel aangegeven.



Figuur 8: gewenste nieuwe situatie

Op het perceel is sprake van een beroep aan huis. De zoon van initiatiefnemer staat op de markt met brood en koek. In de bestaande situatie worden de verkoopwagens en de vrachtwagen geparkeerd op het verhard deel van het achtererf. Een deel van de producten betreffen versproducten. De benodigde







opslagruimte voor versproducten is gering. De afgelopen tijd is het aandeel zogenaamde “bake off”-producten sterk toegenomen. Deze producten worden in grotere hoeveelheden ingekocht en opgeslagen in de diepvries. De bestaande berging voorziet niet in voldoende ruimte voor de toegenomen behoefte aan opslag van de producten.

De nieuw te bouwen loods heeft een oppervlakte van circa 510 m<sup>2</sup> en biedt stallingsruimte aan de werktuigen, verkoopwagens en vrachtwagen (ten behoeve van het beroep aan huis). De schapen zijn in de bestaande situatie gestald in de werkplaats/stal en zullen in de nieuwe situatie worden gestald in het nieuw te bouwen bouwvolume. De vrijkomende ruimte in de bestaande werkplaats/stal maakt het mogelijk om de werkplaats uit te breiden. Net als in de bestaande situatie, zal de werkplaats blijven functioneren als hobbyruimte van initiatiefnemer.

Een groot deel van de bestaande verharding op het achtererf voorziet in het toegankelijk maken van de bebouwing en de hellingbaan naar de kelders onder de werkplaats/stal en onder de berging. Daarnaast is op het erf voldoende rangeerruimte benodigd voor de marktverkoopwagens en vrachtwagen. Daar waar de verharding in de bestaande situatie nog gebruikt wordt voor het parkeren van zijn voertuigen zal dit in de nieuwe situatie in veel mindere mate voorkomen. De realisatie van de nieuwe loods heeft tot gevolg dat de buiten geparkeerde voertuigen binnen gestald kunnen worden. In de nieuwe situatie ontstaat dan ook op het achtererf een opgeruimd geheel.

Gezien de omschreven omstandigheden, de beschreven wens om een loods te realiseren en de positieve effecten daarvan op de kwaliteit van het achtererf, is de aanleiding van het verzoek om medewerking gemotiveerd.

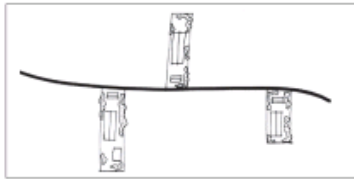
### **2.3 Landschappelijke inpassing**

Het project ligt in Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. In dit landschap zijn drie deelgebieden te herkennen: de Eempolder, de Eemzone en de overgang. Het projectgebied ligt in de Eempolder. Kenmerkend voor dit gebied zijn de rechte sloten en wegen die het in slagen verkavelde grasland doorkruisen. De boerenerven liggen als beplante eilandjes in losse linten in de open ruimte. Een belangrijk kenmerk van Eemland is het contrast tussen de weidse open ruimte en de geborgen, beschutten ruimte op de erven. De boerderijlinten dienen zo veel mogelijk transparant te worden gehouden.

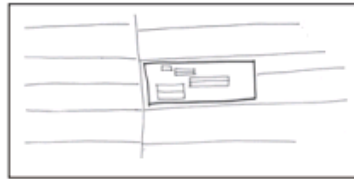
De Amersfoortseweg, waaraan het plangebied ligt, is één van de twee hoofdassen door de Eempolder. Weilanden bepalen het beeld in de Eempolder. Samen met de beperkte opgaande beplanting en de slagenverkaveling wordt hierdoor het veenweidekarakter bepaald. De ontwateringssloten zijn aangesloten op de grotere sloten. Deze zijn veelal gegraven voor de ruilverkavelingen in de twintigste eeuw. Toen zijn de percelen vergroot en werden nieuwe boerderijen in het open landschap gebouwd. De richting en de langgerekte structuur van de percelen is in grote lijnen bewaard gebleven. Ook heeft het gebied de grote open ruimten behouden. De erven liggen in een open lint aan een landweg en de erfgrenzen sluiten aan op de verkaveling, nooit breder dan 2 kavels. De verdieping van de ‘bebouwing’ in het deelgebied Eempolder is als volgt weergegeven:



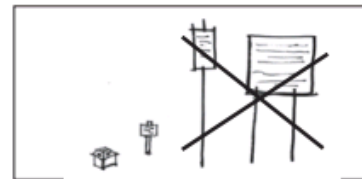




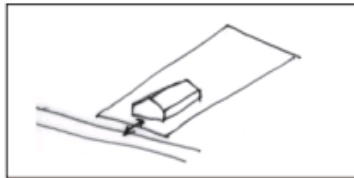
erven liggen in een open lint aan een landweg



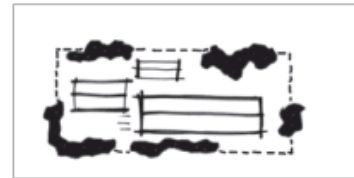
erfgrenzen sluiten aan op verkaveling, nooit breder dan 2 kavels



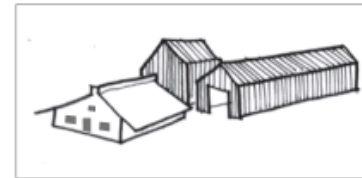
subtiel aanwezigheid van informatie, niet opgaand



erf ligt direct aan de weg, bebouwing met kopse kant naar de weg



erf is een samenstelling van gebouwen en opgaande beplanting



onderscheid tussen hoofdgebouw met detail en abstractere schuren

*Figuur 9: uitwerking 'bebouwing' in deelgebied 'Eempolder' (bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen – Eemland, 2011)*

Het project voorziet in het behoud van de kenmerkende eigenschappen van de 'bebouwing' in de Eempolder. De vergroting van het bouwvlak voorziet niet in een uitbreiding van het erf die niet meer aansluit op de verkaveling. Op het erf wordt de bestaande landschappelijke inpassing uitgebreid ten behoeve van de inpassing van de nieuwe loods. De erfgrenzen bestaan in de nieuwe situatie uit een afwisseling van opgaande beplanting en bebouwing.





### 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

#### 3.1 Provinciaal beleid

##### 3.1.1 Structuurvisie en verordening Utrecht

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 vastgesteld. In de structuurvisie is het provinciaal beleid en regelgeving vastgelegd. Naast de structuurvisie is op 4 februari 2013 ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 - 2028 vastgesteld. Het ontwerp voor de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening uit 2013 is in voorbereiding en ligt ter inzage. De provinciale verordening heeft als doel om het provinciaal belang op het gebied van ruimtelijke verordening door te laten werken naar het gemeentelijk niveau. De projectlocatie maakt onderdeel uit van de onderwerpen kernrandzone, landschap, verwevingsgebied en recreatiezone:

- De projectlocatie ligt in de kernrandzone. Een zone rondom en aansluitend op het stedelijk gebied in het landelijk gebied. Naast de agrarische activiteiten is de zone bedoeld voor stadsrandactiviteiten. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd;

*De toekomstige situatie aan de Amersfoortseweg 17 te Bunschoten voorziet niet in een verandering van activiteiten op het perceel. De realisatie van het nieuwe bouwvolume heeft tot gevolg dat de buitenopslag sterk wordt teruggedrongen en het parkeren van voertuigen op het verhard terrein grotendeels naar de bebouwing kan worden verplaatst.*

- De projectlocatie ligt in landschap Eemland. De kernkwaliteiten van het landschap Eemland (extreme openheid, slagenverkaveling, veenweidekarakter, historie van de Zuiderzee, Grebbelinie en de overgangsgebieden) zijn leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bebouwing in het landschap ligt achter de randen of als eilanden in open linten in de weidse ruimte. Nieuwe bebouwing vestigt zich bij voorkeur in randzones of in bestaande linten, waarbij deze laatste wel transparant moeten blijven.

*Het plangebied betreft een bestaand erf gelegen in het open landschap. In de nieuwe situatie is op het erf een loods gerealiseerd. Situering van dit bouwwerk is enkel mogelijk achter en/of naast de bestaande bebouwing, waarbij de hellingbanen naar de kelders tevens een belangrijk bestaand gegeven zijn. De loods is zo gesitueerd dat geen vervorming maar een vergroting plaatsvindt van het bestaande erf. Het vergrootte bouwvlak past binnen de bestaande kavelstructuur en behoudt de kenmerkende doorzichten op het bestaande erf.*

- De projectlocatie ligt in het verwevingsgebied. Dit gebied vormt het overgangsgebied tussen de extensiveringsgebieden en het landbouwontwikkelingsgebied. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap,





recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. Bij de toets door gemeenten over het toestaan van de eerste 30% uitbreiding van het bouwperceel van agrarische bedrijven, moet een te overleggen ondernemingsplan en de mogelijkheden van landschappelijke inpassing worden betrokken.

*Het bouwperceel van het plangebied met de bestemming 'Wonen' heeft in de bestaande situatie een oppervlakte van circa 1.570 m<sup>2</sup>. Op het perceel wordt de woonfunctie gecombineerd met een agrarische nevenactiviteit: het houden van schapen. Daarnaast is ook "Martijn Huijgen Brood, Koek & Banket" gevestigd aan de Amersfoortseweg 17. Het zogenaamde beroep aan huis is de gehele week op diverse markten te vinden. Om aan de combinatie van functies voldoende ruimte te bieden wordt het bouwperceel vergroot ten behoeve van de realisatie van een nieuwe loods. De loods heeft een oppervlakte van 510 m<sup>2</sup>. In de bijlage van het verzoek is een landschappelijke inpassing opgenomen. In paragraaf 2.3 van dit rapport is een nadere toelichting bij het inpassingsplan opgenomen.*

- De projectlocatie ligt in de recreatiezone. Omdat het gebied voorziet in een dagrecreatieve behoefte van meer dan de aanliggende kernen is het gebied tevens beschouwd als een bovenlokaal recreatieterrein. Het perceel is daarnaast onderdeel van het 'Recreatie om de stad' (RodS) gebied. In de structuurvisie wordt beschreven dat door de zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad ook rood voor groenconstructies mogelijk worden gemaakt.

*Rond het plangebied vinden onder andere routegebonden recreatieve activiteiten plaats, zoals wandelen en fietsen. Op het erf zelf wordt niet voorzien in een dagrecreatieve behoefte, maar de gewenste ontwikkeling staat de recreatiezone ook niet in de weg.*

Op basis van bovenstaande motivatie kan gesteld worden dat het project niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Visie 2025**

Op 11 juli 2013 heeft de raad de toekomstvisie vastgesteld voor de gemeente Bunschoten. De Toekomstvisie verwoordt de ambities van de gemeente tot 2025. De visie dient als inspiratiebron en geeft richting aan het beleid van de gemeente.

In de toekomstvisie wordt onder andere aandacht besteed aan het buitengebied. De agrarische activiteiten in het buitengebied staan voorop. Maar aanvullend kunnen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit, en waar mogelijk ook natuurwaarden, verder worden versterkt. De rol van de gemeente bestaat onder andere uit het streven naar het behoud van de kernkwaliteiten van het buitengebied. Daarnaast profileert de gemeente zich als dé Foodgemeente, vanwege de bekendheid met brood en vis door het gehele land.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan verenigbaar is met de Structuurvisie.





### 3.3.2 Welstandsnota 2012

In de Welstandsnota is het welstandsbeleid van de gemeente Bunschoten beschreven. De nota bevat criteria voor de beoordeling in het kader van welstandstoezicht en formuleert de gebiedsgerichte toetsingscriteria. De locatie van het plan ligt in het buitengebied van de gemeente en dit gebied is geheel aangeduid als polderlandschap. Het polderlandschap is beschreven als een gebied met een beperkt aantal agrarische bedrijven in het open landschap. Het hoofdgebouw van het complex is herkenbaar aan de relatieve hoogte en de nokrichting gericht naar de weg. De welstandscriteria voor het poldergebied zijn:

#### **Algemeen**

- *De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.*

#### **Massa en vorm bebouwing**

- *De nokrichting in de verkavelingsrichting van het landschap.*

#### **Historische (voormalige) boerderijen en woningen**

- *zie Bijlage III : Lijst met waardevolle objecten*

In het plan voor de realisatie van de loods op het perceel aan de Amersfoortseweg 17 wordt voldaan aan het algemene welstandscriterium. Het bouwwerk past in de omgevingskarakteristiek, is qua materialisering gelijk aan de overige bijgebouwen en ook de kaprichting is gelijk aan de bestaande bebouwing op het perceel. De locatie van het bouwwerk houdt onder andere rekening met de hellingbanen naar de kelders en de bereikbaarheid met grote voertuigen van de bebouwing op het maaiveld. In de nieuwe situatie blijft de scheiding tussen het voor- en achtererf gelijk.

De Amersfoortseweg is de oudste verbinding tussen Amersfoort en Bunschoten en de weg kent enkele historische gebouwen uit de negentiende eeuw, nabij Nieuwland. De verdichting richting Bunschoten betreft naoorlogse bebouwing. Het hoofdgebouw staat haaks of evenwijdig aan de weg, en in geval van agrarische erven staan de schuren achter de voorgevelrooilijn. Op het perceel aan de Amersfoortseweg 17 is sprake van een haaks op de weg staand hoofdgebouw. Ook de bijgebouwen op het achtererf en de te realiseren loods heeft de nokrichting welke de verkavelingsrichting volgt.

Het woonhuis op het perceel aan de Amersfoortseweg 17 staat niet op de lijst met waardevolle objecten van de gemeente Bunschoten. Het plan wordt om deze reden niet getoetst aan het derde welstandscriterium voor het poldergebied; historische (voormalige) boerderijen en woningen.

### 3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2006

Artikel 15 lid 2 van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgelegd dat voor het bouwen van woningen, bijgebouwen en andere bouwwerken op de als "Wonen" aangewezen gronden onder andere de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

- e. *bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:*
  - a. *op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 m van de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning;*
  - b. *ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'*







- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>, of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;*
- g. buiten de oorspronkelijke woning mag van de overblijvende bij de woning behorende gronden als bedoeld in lid 15.1 ten hoogste 50% worden bebouwd;*

Aan de bepalingen onder e, f en g kan niet worden voldaan aan de plannen voor de realisatie van de loods. Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie een berging met een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup> en een werkplaats/stal van circa 250 m<sup>2</sup>. Voor het toestaan van een situering die niet past binnen de voorwaarden onder sub e. kent het bestemmingsplan een afwijkingsregel:

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

*Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2, sub e, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen onder voorwaarde van sloop van bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij de betreffende woning behorende gronden, met dien verstande dat:*

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan:*
  - 1. 50% van de eerste 500 m<sup>2</sup> van de gezamenlijke oppervlakte van die bestaande gebouwen, en*
  - 2. 25% van de gezamenlijke oppervlakte van die bestaande gebouwen, die de eerste 500 m<sup>2</sup> te boven gaat, en in ieder geval niet meer dan 375 m<sup>2</sup>, en*
- b. vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen worden gesloopt, voor zover die niet binnen de onder 1 bedoelde maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen worden gebruikt als of verbouwd tot bijgebouwen.*

Het project voorziet in de realisatie van een loods en behoeft daardoor tevens een vergroting van het bestemmingsvlak en het toestaan van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen. Het project is derhalve strijdig met het bestemmingsplan.

### **3.3 Conclusie beleid**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor een planologische regeling voor de ontwikkeling van de loods op het perceel aan de Amersfoortseweg 17 te Bunschoten.





## 4. Uitvoeringsaspecten

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.1.1 Inleiding

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling invloed heeft op het woon- en leefklimaat van geurgevoelige objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken. Bij een agrarisch bedrijf is vooral een geurtoets van belang. Doorgaans gebeurt dit via een berekening met het programma V-stacks. In sommige gevallen kan echter uitgegaan worden van vaste afstanden.

#### 4.1.2 Geur

##### *Wettelijk kader*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wgv stelde vanaf dat moment voor heel Nederland één toetsingskader voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen in het kader van vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer. In de Wgv staan standaard (landelijke) normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De hoogte van de standaard (landelijke) norm hangt af van het gebied. Bij het vaststellen van een wijzigingsplan moet rekening worden gehouden met deze norm, omdat een overschrijding van deze norm inhoudt dat in beginsel geen goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

*Een geurgevoelig object wordt in de Wgv gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.*

De Wgv maakt onderscheid in dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld. Voor dieren zonder emissiefactor gelden vaste afstanden die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor dieren met omrekeningsfactoren (zoals schapen) wordt middels het verspreidingsprogramma V-Stacks Vergunning de geuremissie uit de veehouderij omgerekend naar geurbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving.

Volgens de Wgv geldt een minimaal in acht te nemen afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van een stal waarin dieren worden gehouden en de gevel van het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Tot





geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom moet een afstand van 50 meter gerekend worden. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom volstaat 25 meter.

#### *Toetsing*

Het project betreft de ontwikkeling van een loods die als bijgebouw gebruikt gaat worden. In deze onderbouwing wordt getoetst of de bouw van de hooiberg op het perceel ruimtelijk aanvaardbaar is, omdat dit deel van het bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan.

In de omgeving van het projectgebied liggen geen veehouderijen waarvan de hindercontour zich tot over het projectgebied uitstrekt. Derhalve kan gesteld worden, dat met uitvoering van onderhavig project de belangen van veehouders niet onevenredig geschaad worden.

## **4.2 Geluidshinder**

### *4.2.1 Inleiding*

Op 1 juli 2012 is de gewijzigde Wet geluidshinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidshinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bij voorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

### *4.2.2 Toetsing*

Onderhavig project betreft de bouw van een loods die functioneert als bijgebouw bij een bestaande woning. Er wordt geen nieuw geluidgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Ook ligt het projectgebied niet binnen een zone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidshinder is niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

## **4.3 Bodem**

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.





Onderhavig project voorziet in de bouw van een loods. Een bodemonderzoek is onder andere noodzakelijk wanneer er in de te realiseren gebouwen meer dan twee uur per dag wordt verbleven. De te realiseren loods wordt als stalling en opslag gebruikt, waardoor een verkennend bodemonderzoek voor het plan niet noodzakelijk kan worden geacht.

Er is geen sprake van de afvoer van vrijkomende grond, omdat dit allemaal hergebruikt kan worden op het perceel zelf. De regels van het Bouwstoffenbesluit en het Besluit bouwkwaliteit zijn derhalve niet van toepassing.

#### **4.4 Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (de Circulaire) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Naar verwachting wordt op 1 juli 2014 de Circulaire vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt).

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het projectgebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.5 Flora en fauna**

##### *4.5.1 Inleiding*

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor







ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

De Habitatrictlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden. Hier zal in de paragraaf 'planMER' nader op worden ingegaan.

#### 4.5.2 Toetsing

Het perceel ligt op 5,5 km van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische percelen. Het project is zeer kleinschalig van aard, het betreft de bouw van een loods op een intensief in gebruik zijnd perceel. De verwachting is daarom, dat door de uitvoering van onderhavig project geen ecologische waarden worden aangetast. De uitvoering van flora- en faunaonderzoek kan daarom achterwege worden gelaten.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

- 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 betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

##### 4.6.1 Niet in betekende mate (NIBM)

Onderstaande tekst komt rechtstreeks uit de Handreiking fijn stof en veehouderijen, welke is opgesteld door Infomil in samenwerking met het ministerie van VROM, versie mei 2010. De inhoud is toegepast op de aan te vragen situatie.

Als sprake is van een beperkte toename van luchtverontreiniging die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie PM<sub>10</sub> in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 is de





definitie NIBM 3% van de grenswaarde, dat is  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

#### 4.6.2 Toetsing

Onderhavig project betreft de bouw van een loods. Gesteld kan worden, dat sprake is van een NIBM-project en dat er ten gevolge van de uitvoering van onderhavig project geen verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreedt.

### 4.7 Waterhuishouding

#### 4.7.1 Beleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

#### 4.7.2 Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

#### 4.7.3 Waterberging

Het onderhavige perceel ligt in landelijk gebied. In onderhavige situatie wordt ten behoeve van de realisatie van de loods extra verharding aangebracht op het perceel. In de algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe is in artikel 1 onder e opgenomen dat vrijstelling wordt verleend wanneer een nieuw verhard oppervlak buiten de bebouwde kom ligt en in totaal aaneengesloten niet meer bedraagt dan 0,4 ha. Het nieuw verhard oppervlak bedraagt niet meer dan 0,4 ha en ligt buiten de bebouwde kom. Realisatie van onderhavig project is derhalve vrijgesteld van de aanleg van extra waterberging.

#### 4.7.4 Riolering/hemelwaterafvoer

De nieuwe loods wordt niet voorzien van een aansluiting op de riolering. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat hemelwater van nieuwe dakoppervlakken niet mag worden afgevoerd op de riolering. Hemelwater wordt ter plaatse in het watersysteem gebracht, overeenkomstig de huidige situatie.

#### 4.7.5 Conclusie

Uit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project.




#### 4.8 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.



Legenda	Verwachting	
	Jagers / verzamelaars	Landbouwers
 Oostelijk veengebied	onbekend	laag
 Overgangsgronden	onbekend	laag

Figuur 9: uitsnede Samengestelde Archeologische Verwachtingskaart Bunschoten

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Bunschoten (vastgesteld op 10-12-2015) heeft het projectgebied een lage verwachtingswaarde, zie figuur 9. Voor onderhavig plan hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.





Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de vondsten bij het bevoegd gezag verplicht.

#### **4.9 MER**

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vorm vrij m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vorm vrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. in het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;
3. wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

##### *4.9.1 Toets MER-plicht*

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bedraagt circa 5,5 km. Onderhavig project, de bouw van een loods, is van dermate beperkte aard, dat geen negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied te verwachten zijn. Dat betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit project verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een MER-plicht.

