

Gemeente Bunschoten
Amersfoortseweg 38

Ruimtelijke onderbouwing

9 september 2024

Kenmerk 0313-32-T01
Projectnummer 0313-32

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regelingen	2
1.2.1.	Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid	2
1.2.2.	Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid	2
1.2.3.	Inpassingsplan Kantoren	4
1.2.4.	Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Bestaande situatie	6
2.2.	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskaders	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	11
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	13
3.3.2.	Welstand	14
4.	Nader onderzoek	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Geluid	15
4.3.	Flora- en fauna	16
4.3.1.	Gebiedsbescherming	16
4.3.2.	Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour	17
4.3.3.	Soortenbescherming	17
4.3.4.	Conclusie	17
4.4.	Luchtkwaliteit	17
4.5.	Archeologie	18
4.6.	Milieuhinder bedrijvigheid	18
4.7.	Externe veiligheid	19
4.8.	Water	20
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

5.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.	Conclusie	22

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op het perceel Amersfoortseweg 38 stond een vrijstaande bedrijfswoning met een bedrijfsgebouw, die in november 2022 zijn gesloopt. In deze bedrijfswoning was een markthandelaar gevestigd. Sinds deze zijn bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd, werd de bedrijfswoning gebruikt als 'burger'woning.

In het afgelopen decennium is aan de overzijde van de Amersfoortseweg het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid gerealiseerd. In november 2022 heeft de gemeenteraad van Bunschoten het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid vastgesteld, dat ook een bedrijventerrein aan de westzijde van het perceel mogelijk maakt. Het perceel is zodoende ingesloten door bedrijventerreinen. Hierdoor is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat van deze inmiddels gesloopte woning, die een ruim uitzicht had op het Bunschotense buitengebied, aanzienlijk slechter geworden. De eigenaar heeft daarom besloten het perceel te verkopen. De nieuwe eigenaar van het perceel heeft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een kantoorpand aangevraagd voor een elders in Bunschoten gevestigd recruitmentbedrijf met trainings- en opleidingsruimten. Deze omgevingsvergunning is verleend op 2 oktober 2023, waarbij de uitgebreide omgevingsvergunning procedure is doorlopen. Door de stijgende bouwkosten bleek dit bouwplan niet uitvoerbaar. Daarom is het bouwplan aangepast, waarbij het is verkleind. Ook dit bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Net als voor het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, verzoekt de initiatiefnemer aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bunschoten om deze planontwikkeling mogelijk te maken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan door middel van de uitgebreide vergunningprocedure. De eerder hiervoor vervaardigde ruimtelijke onderbouwing is in verband hiermee aangepast.

1.2. Vigerende planologische regelingen

1.2.1. Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid

Voor het westelijk deel van het perceel geldt de bestemmingsplan De Kronkels-Zuid dat op 3 november 2022 door de door de gemeenteraad van Bunschoten is vastgesteld (afbeelding 2). In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijventerrein - 2 (Haarbrug-Zuid)".

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein - 2 (Haarbrug-Zuid)" zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Daarnaast is onder meer onzelfstandige kantoorruimte toegestaan. Het kantoor van Profield is een zelfstandige kantoorruimte. Het kantoorpand past daarom niet binnen die bestemming. Door middel van een aanduiding is aangegeven dat op het perceel een bedrijfs-woning mag worden gebouwd. De bouwhoogte van de toegestane bebouwing is gemaximeerd op 10 meter.

Omdat op de verbeelding de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' is aangegeven, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfs-vloeroppervlak, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3.4.2 van het "Inpassingsplan Kantoren" (zie paragraaf 1.2.3) van de provincie Utrecht onverkort van toepassing is. Het bouwplan ligt echter buiten het bouwvlak en voor een klein deel in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid (zie paragraaf 1.2.2), waardoor deze afwijkingsbevoegdheid niet kan worden toegepast.

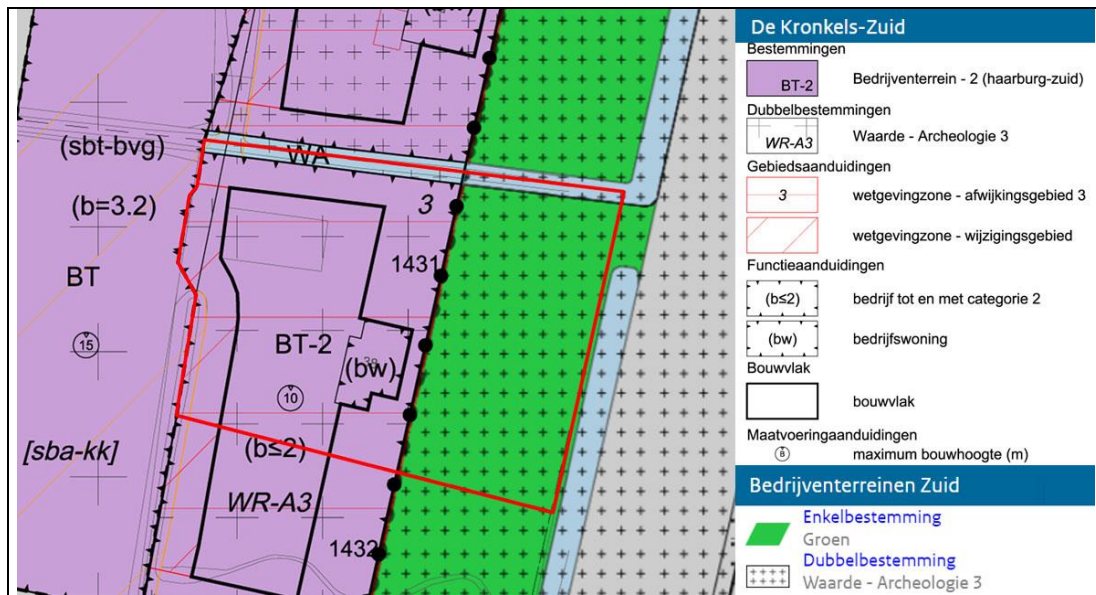
De gronden hebben de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Bij samenhangende bodemingrepen die niet dieper zijn dan 30 cm en waarvan de oppervlakte niet meer dan 10.000 m² bedraagt, is archeologisch onderzoek verplicht. Gelet op de omvang van uw bouwplan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.2.2. Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid

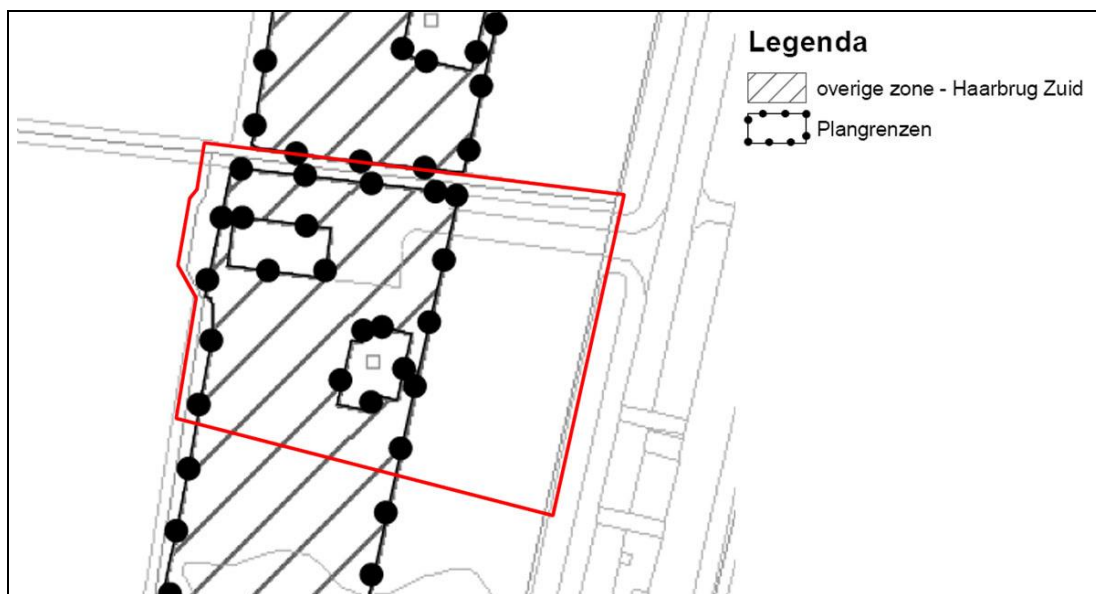
Voor het oostelijk deel van het perceel geldt de bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid dat op 9 maart 2017 door de door de gemeenteraad van Bunschoten is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft dit perceelsgedeelte de bestemming "Groen". Binnen de bestemming "Groen" is de bouw van het kantoorpand en de aanleg van de parkeerplaats niet toegestaan.

Ook dit perceelsgedeelte heeft de archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Archeologisch onderzoek is daardoor noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplannen.



Afbeelding 3: Fragment verbeelding inpassingsplan.



1.2.3. Inpassingsplan Kantoren

De provincie Utrecht heeft op 10 december 2018 het Inpassingsplan Kantoren vastgesteld met het oog op het overaanbod aan kantoorruimte binnen de provincie. Op grond van dit inpassingsplan mogen op gronden met de aanduiding 'overige zone - Bunschoten Haarbrug Zuid' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regel: de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 494 m² bruto vloeroppervlakte, inclusief ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren. Op de (inmiddels gesloopte) bedrijfswoning en de het bedrijfsgebouw aan de noordwestzijde daarvan ontbreekt die aanduiding.

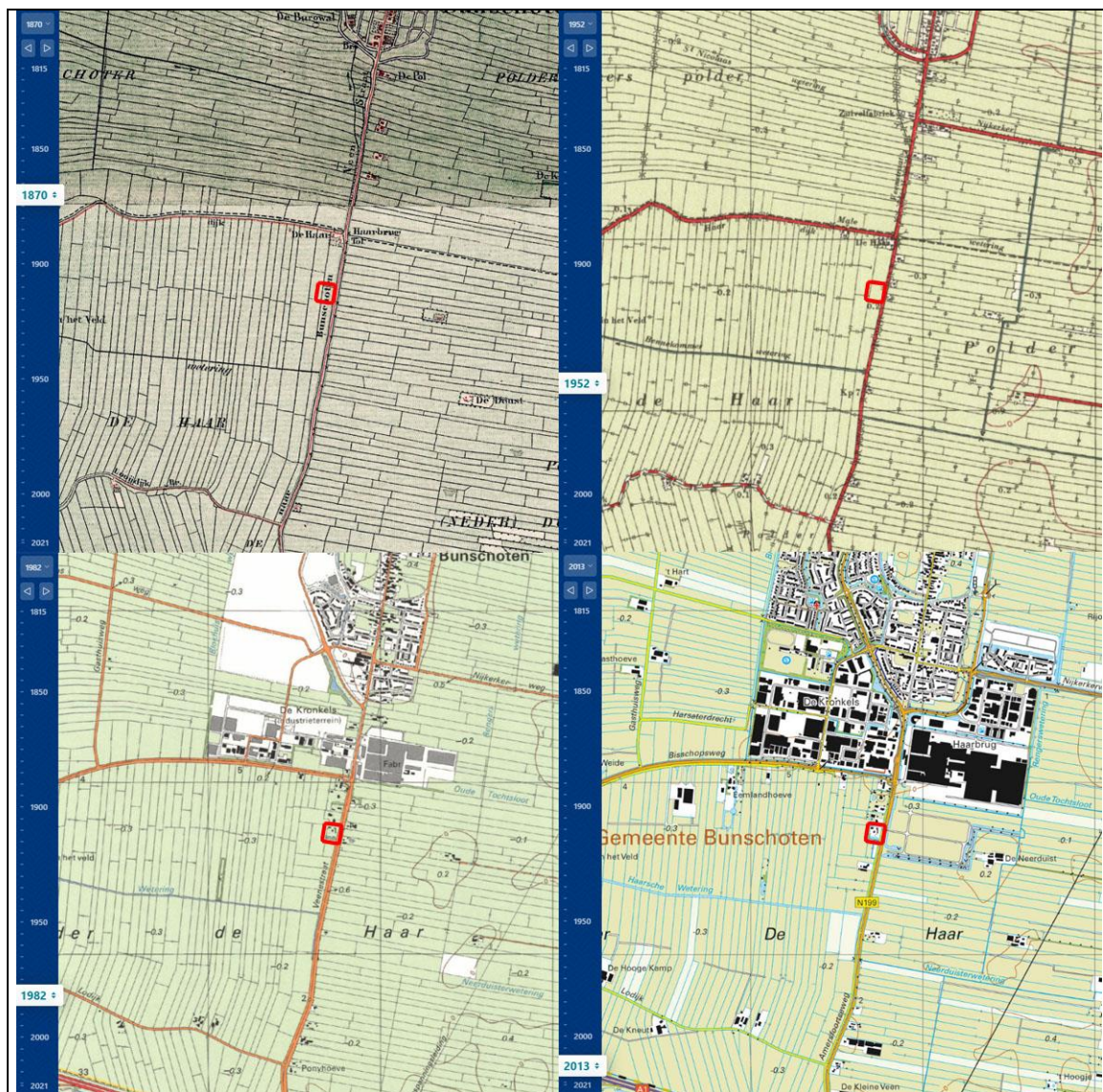
1.2.4. Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad het Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel het begrip wonen nader te definiëren, zodat het beleid over de huisvesting van meerdere afzonderlijke personen in een woning ook juridisch goed is geborgd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op de (ver)bouw van een woning. Het paraplubestemmingsplan Planregels Wonen is daarmee niet van invloed op het plan.

1.3. Leeswijzer

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

Afbeelding 4: Historische topografie.

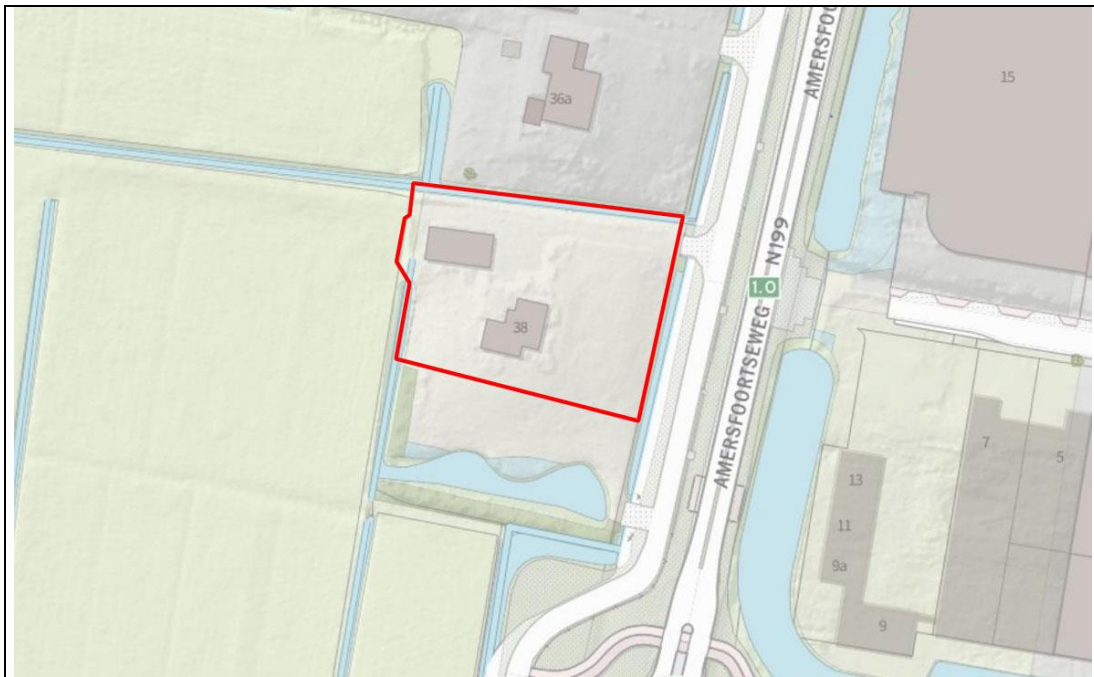


2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt nu nog in het buitengebied van Bunschoten-Spakenburg aan de Amersfoortseweg 38. De locatie bevindt zich aan de historische route vanaf Amersfoort via Hoogland en Bunschoten naar Spakenburg aan de voormalige Zuiderzee. Deze route vormde de ontginningsas voor de omliggende veengebieden. Tot ver in de 20e eeuw veranderde er weinig in de directe omgeving. In 1970 werd op een kleine terp op het perceel een bedrijfswoning in de vorm van vrijstaande semibungalow (bron: BAG-viewer) gebouwd met een bedrijfsgebouw. Langs de zuidrand van het perceel is (buiten het plangebied) een forse boomsingel en een vijverpartij aanwezig. Rondom het perceel is een aantal sloten aanwezig. In november 2022 is de bebouwing op het perceel gesloopt. Ook de paardenbak die in de voortuin lag, is verwijderd.

Abbeelding 5: Bestaande situatie.



Het recruitmentbedrijf huurt nu kantoorruimte in een pand elders aan de Amersfoortseweg. Als gevolg van de groei van het bedrijf biedt dit huurpand onvoldoende ruimte. Daarnaast is het huidige pand niet geschikt voor de huidige werkwijze van het bedrijf waarbij werknemers intern worden opgeleid voor werkzaamheden die extern bij klanten worden uitgevoerd. Voor die opleiding zijn trainingsruimten nodig die niet in het huidige pand kunnen worden geaccommodeerd. Zowel in verband met het ruimtekort als vanwege de behoefte aan interne trainingsruimten is daarom een andere vestigingslocatie gewenst. Omdat het bedrijf lokaal geworteld is in de gemeente Bunschoten is naar een locatie binnen de gemeentegrenzen gezocht.

2.2. Toekomstige situatie

Algemeen

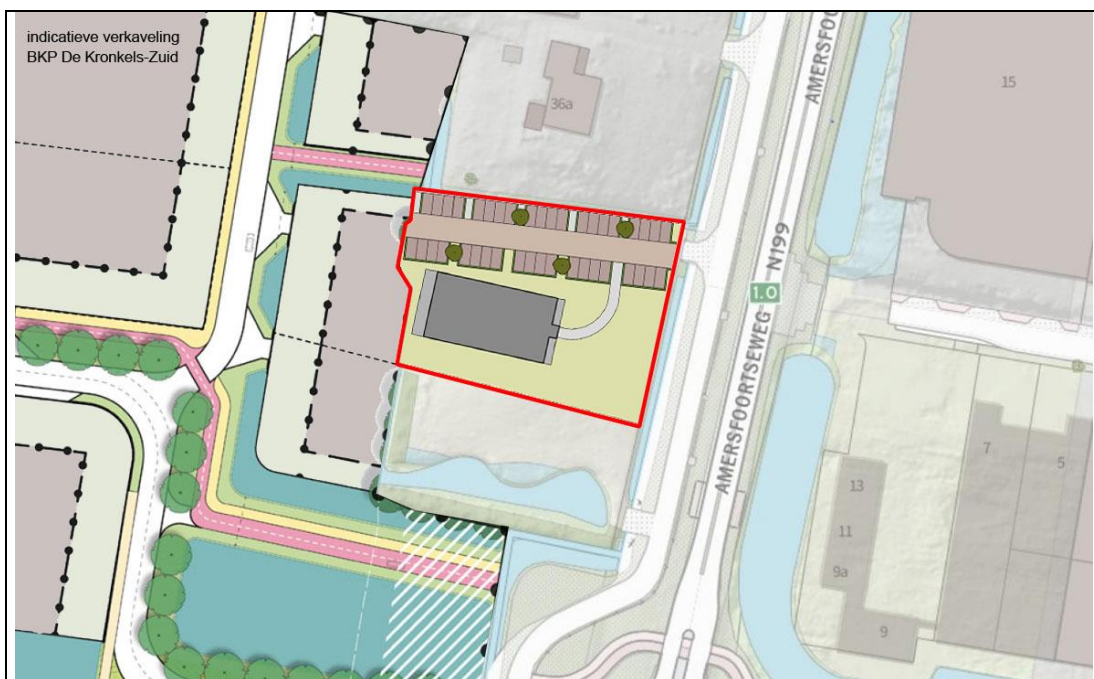
Als gevolg van de planontwikkeling van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid wordt het perceel ingesloten door bedrijventerreinen. De inmiddels gesloopte (bedrijfs)woning stond op een prominente plek langs de hoofdontsluiting van Bunschoten vanaf Amersfoort. De bestaande bebouwing voldeed niet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen die langs deze hoofdontsluiting gewenst zijn. Door de bebouwing te vervangen door een eigentijds bedrijfsgebouw zal de belevingswaarde van dit perceel nabij de entree van Bunschoten aanzienlijk kunnen worden versterkt.

Bebouwing

In plaats van de voorheen aanwezige bebouwing wordt een kantoorpand voor een elders in Bunschoten gevestigd recruitmentbedrijf met trainings- en opleidingsruimten gerealiseerd. Deze ruimten zijn in eerste instantie voor eigen personeel noodzakelijk, maar zullen ook worden benut voor externen.

Het pand zal bestaan uit één bouwlaag met een kap haaks op de Amersfoortseweg. In de materialisering zullen de wanden doorlopen in het zadeldak. Met de grond die wordt uitgegraven voor de fundering wordt het maaiveld rondom de nieuwbouw iets opgehoogd, waardoor het pand op een lage terp komt te staan.

Afbeelding 8: Toekomstige situatie.



Het grote dakvlak, met grote overstekken, biedt aan de zuidzijde een ruime hoeveelheid ruimte voor zonnepanelen. Dit draagt bij aan het duurzame imago dat het bedrijf wil uitstralen. waar-

voor in het huidige huurpand onvoldoende mogelijkheden zijn. Door de materialisering zullen de binnenruimte en het aangrenzende terras als het ware in elkaar overlopen. Dit terras sluit vervolgens aan op de ruime tuin die rondom het pand wordt aangelegd.

Afbeelding 8: Artist impression.



Verkeer en parkeren

De ASVV2021 geeft voor veel functies de te verwachten verkeersgeneratie. In deze situatie gaat het om een kantoor met trainingsruimten. Dit staat niet specifiek in de brochure. Gekozen is voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie). De verkeersgeneratie daarvan sluit ook aan bij die van avondonderwijs en lijkt passend voor de voorgenomen functie.

Het gebouw wordt 2 bouwlagen met een souterrain met een bruto vloeroppervlak van totaal 788 m². Bunschoten wordt getypeerd als matig stedelijk. Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'. De verkeersgeneratie ligt tussen de 12,4-14,8 bewegingen per 100 m² BVO (weinig stedelijk rest bebouwde kom). De verkeersintensiteit bedraagt daardoor maximaal 117 voertuigbewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% gaat het op het drukste uur van de dag om één auto per 5 minuten. De bestaande ontsluiting kan deze verkeerstoename verwerken. Bij de inrichting van de ontsluiting van de is er rekening mee gehouden dat er eventueel ook een ontsluiting op De Kronkels-Zuid mogelijk is. In hoeverre die ontsluiting wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de nadere uitwerking van De Kronkels-Zuid.

Ook voor de berekening van de parkeerbehoefte zijn de kengetallen voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) in de rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied uit de ASVV2021 gehanteerd. Per 100 m² BVO geldt een parkeernorm van 2,2-3,1 parkeerplaatsen. Uitgaande van de maximale norm zijn 25 (24,4) parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein worden

40 parkeerplaatsen aangelegd. Deze overcapaciteit wordt gerealiseerd, zodat er ook op piekmomenten niet langs de parallelweg geparkeerd hoeft te worden. De parkeerplaatsen zullen met graskeien of een vergelijkbaar product worden aangelegd, zodat de parkeervoorzieningen een groen uitstraling krijgen. Derhalve wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte.

Klimaatadaptatie

Omdat het klimaat in verandering is, wordt bij de planontwikkeling rekening gehouden met klimaatadaptatie. De gestage opwarming van de aarde leidt tot veranderingen in temperatuur, wind en waterkringloop. De gevolgen van deze veranderingen worden steeds zichtbaarder. Perioden van droogte worden afgewisseld met perioden van langdurige neerslag. Kortstondige buien (piekbuien) nemen in aantal en intensiteit toe. Watertekorten en wateroverlast wisselen elkaar af. Het voorbereiden van Nederland op de gevolgen van klimaatverandering wordt zo een steeds groter en belangrijker onderdeel van de ruimtelijke ordening. Het aanpassen van de leefomgeving op de gevolgen van klimaatverandering wordt ook wel 'klimaatadaptatie' genoemd. Klimaatadaptatie is een verzamelnaam voor diverse ruimtelijke ingrepen die het realiseren van een klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier tot doel hebben. Klimaatadaptatie vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt in de transformatie van stad en land.

In het ontwerp zijn de relevante klimaatadaptatiethema's wateroverlast, hitte en droogte. De groene tuininrichting zorgt voor een afname van de hittestress. Die groene inrichting zorgt ervoor dat water kan infiltreren. Ook de parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding, waardoor oppervlaktewater in de bodem kan verdwijnen.

Verder wordt nog onderzocht of het mogelijk is om een wateropslag van hemelwater op het terrein voor het irrigeren van de tuin te realiseren. De ruime overstekken zorgen voor verkoeling in de zomer. In de winter, als de zon laag staat, verliest de begroeiing haar bladeren waardoor de woningen door de zon worden opgewarmd.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De bouw van een kantoorpand voor een lokaal gevestigd recruitmentbedrijf is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen (en dus ook wijzigingsplannen) aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Bunschoten behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities. De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

Met het oog op het thema vitale steden en dorpen dient voldoende ruimte te worden geboden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie. De markten voor kantoren en bedrijventerreinen functioneren op regionaal niveau. Dit vraagt om regionale programmering en afstemming. Het gaat om een aanbod dat op regionaal niveau in kwantitatieve en kwalitatieve zin aansluit bij de behoefte. De provincie streeft er daarom naar om de bestaande kantorenvoorraad zo goed mogelijk te benutten. De thans aanwezige nieuwbouwmogelijkheden, onder andere op de knooppuntlocaties stationsgebied Utrecht, stationsgebied Amersfoort en Leidsche Rijn Centrum, zijn voldoende om aan de maximale vraag naar kantoorruimte tot en met 2027 te voldoen. Via het provinciaal inpassingsplan Kantoren is de overtollige plancapaciteit gereduceerd. Voorts blijft de provincie inzetten op vernieuwing van verouderde kantoren op courante locaties en op de herontwikkeling en transformatie van kantoorgebieden met problematische leegstand.

Het recruitmentbedrijf is geworteld in de Bunschotense samenleving en heeft veel lokaal personeel in dienst. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen gereduceerd ten opzichte van een locatie buiten de gemeente. De nieuwe passende bedrijfslocatie binnen de gemeente levert zodoende een bijdrage aan het thema vitale steden en dorpen. Het nieuwe gebouw zal door middel van zonnepanelen worden voorzien van duurzame energie. Door de groene inrichting van het perceel wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatbestendigheid. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet pas op 1 januari 2024 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. In artikel 9.17 is de regelgeving voor kantoorlocaties opgenomen.

Op grond daarvan staat een bestemmingsplan uitsluitend nieuwvestiging van zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied toe, voor zover deze niet gevestigd kunnen worden in gerealiseerde gebouwen of binnen plancapaciteit op basis van het vigerende bestemmingsplan. In de Interim Omgevingsverordening wordt het begrip 'lokaal vestigingsgebied' niet gedefinieerd. In de herijking van de PRV uit 2016 werden hier zelfstandige kantoren onder verstaan waarvan de activiteiten in hoofdzaak een aan de gemeente gebonden karakter hebben of gebonden zijn aan één specifieke locatie. Daarvan is bij onderhavige kantoorvestiging geen sprake omdat de werkzaamheden niet een aan de gemeente gebonden karakter hebben.

Het plangebied is bovendien als 'reductielocatie' is aangeduid. Op grond daarvan is het met een aantal uitzonderingen evenmin mogelijk om gebruik te maken van de flexibiliteitsbepalingen (wijzigings-, uitwerkings- en afwijkingsbevoegdheden) uit vigerende bestemmingsplannen om kantoorareaal toe te voegen. In dit geval is echter niet alleen sprake van kantoorruimten maar ook van trainingsruimten om met name eigen personeel op te leiden voor werkzaamheden die zij op locatie bij klanten uitvoeren. Het pand krijgt een brutovloeroppervlak van 788 m². Daarvan wordt 385 m² gebruikt als kantoor en 403 m² als wordt benut als trainingsruimte. Op grond van het Inpassingsplan kantoren is nog maximaal 494 m² bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte voor zelfstandige kantoren toegestaan. De planontwikkeling past derhalve binnen de toegestane resterende oppervlakte voor kantoren.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien voor het overige verder geen specifieke aandachtspunten voor de bouw van het bedrijfspand. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende plan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bunschoten 2025

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

gemeente Bunschoten in 2025 is, op basis van de kennis ten tijde van de totstandkoming van de visie.

In de toekomstvisie wordt geconstateerd dat de gemeente Bunschoten veel bedrijvigheid kent. Mensen werken hard en zetten zich graag in voor hun bedrijf en voor de samenleving. Het bedrijfsleven zit niet stil en de aanleg van het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid is volop in ontwikkeling. De werkgelegenheid is een belangrijke economische pijler voor de gemeente. Via citymarketing wordt het bedrijfsleven, ook buiten de gemeente, op de kaart gezet. Kwalitatief hoogwaardige bedrijven in de gemeente worden meer op de kaart gezet om te laten zien dat de gemeente Bunschoten een aantrekkelijke woon- en werkgemeente is. Daarnaast trekt dit hoogopgeleiden aan. Duurzaamheid is belangrijk. De keus voor een duurzame bedrijfsvoering ligt echter bij het bedrijfsleven zelf.

De gemeente beschikt over meerdere bedrijventerreinen. De gemeente wil de beschikbare grond op de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk benutten en kiest voor inbreiding boven uitbreiding. Ook herstructurering en transformaties van bedrijventerreinen ziet de gemeente als mogelijkheid. Op deze manier is er in de toekomst wellicht minder grond voor bedrijventerreinen nodig. De gemeente vindt het belangrijk om bedrijven te ondersteunen en proberen hen binnen de gemeente te behouden. Het (regionale) accountmanagement is steeds meer gericht op het aanwezige bedrijfsleven met als belangrijk doel het behouden en (eventueel) versterken van bedrijven en bedrijventerreinen.

Het recruitmentbedrijf is een lokaal bedrijf met veel hoogopgeleid personeel. Door dit bedrijf op een inbreidingslocatie te accommoderen kan het bedrijf voor de gemeente worden behouden en kan een kwaliteitsslag worden gemaakt door een nieuw eigentijds bedrijfspand bij een hoofdentree van de gemeente te situeren, wat de belevingswaarde ten goede komt. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de toekomstvisie.

3.3.2. Welstand

Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2017 vastgesteld. De Welstandsnota 2017 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Bunschoten en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Voor de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein De Kronkels-Zuid is echter een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als toetsingskader voor de onderhavige ontwikkeling gebruikt.

4. Nader onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Derhalve is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de hypothese 'onverdachte locatie' stand houdt. Zintuiglijk zijn in de ophoging rond de (inmiddels gesloopte) woning geen bodemvreemde materialen waargenomen. Ter plaatse van één boring zijn enkel brokken baksteen aangetroffen, die geen relatie heeft met de op het westelijk perceel gelegen ophoging. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is de locatie onverdacht ten aanzien van asbest. In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is alleen een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Aangezien deze gehalten ook ter plaatse van westelijk gelegen percelen zijn aangetoond heeft dit echter een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen).

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek (inclusief asbest in grondonderzoek) te adviseren. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke besluiten rekening te worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en bedrijven. Bij het voorliggende plan is industrie, vliegtuig en spoorwegverkeer niet van belang in het kader van de Wgh omdat er geen gezoneerd bedrijventerrein is, er geen vliegroutes over de locatie liggen en er geen zone van een spoorweg is.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Volgens de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidgevoelige objecten die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Kantoren zijn geen geluidsgevoelige functie, derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

¹ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Amersfoortseweg 38 Bunschoten-Spakenburg, 22038101A, Nijkerk, 16 augustus 2022

Conclusie

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Flora- en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een quickscan natuur² uitgevoerd.

4.3.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied op ruim 2 kilometer van Natura 2000-gebied Arkemheen en op ruim 4,8 kilometer van Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. In deze gebieden geldt een specifieke bescherming voor een aantal water- en weidevogels. Gelet op de afstand van het plangebied tot die natuurgebieden zijn effecten van het plan op beschermde soorten of habitats in die gebieden uit te sluiten.

De dichtstbijgelegen voor verzuring gevoelige gebieden zijn de Oostelijke Vechtplassen en de Veluwe beide op bijna 17 kilometer afstand. In de quickscan is een Aeriusberekening gemaakt voor de gebruiksfase. De (inmiddels gesloopte) woning was gasgestookt. Het kantoorpand wordt gasloos. Daarmee resteeert in de gebruiksfase alleen een emissie van de transportbewegingen.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering was een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak heeft echter op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Voor de aanlegfase is een berekening is met de Aerius-calculator een stikstofonderzoek³ uitgevoerd. Uit de

² Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan natuur sloop en nieuwbouw Amersfoortseweg 38 te Bunschoten, Dossiernummer 2022-083, Versie Okt.22-v1, Ermelo, 17 oktober 2022

³ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Memo stikstofdepositie nieuwbouw Amersfoortseweg 38 te Bunschoten, Dossiernummer 2022-083, Versie Feb.23-v1, Ermelo, 15 januari 2023 update 28 februari 2024

uitgevoerde berekeningen blijkt dat zowel de gebruiksfase als de aanlegfase, geen toename van de stikstofdepositie veroorzaakt hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming voor realisatie van het plan is niet nodig.

4.3.2. Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour

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

4.3.3. Soortenbescherming

In de te slopen opstallen zijn in de huidige staat geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten. Het bedrijfsgebouw is open en tochtig en goed doorzoekbaar. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen (boeidelen, spleten e.d.), marters, uilen en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. Deze zijn niet gevonden. Er zijn geen open stootvoegen of geschikte daklijsten aanwezig. De dakbedekking van de woning en de schuur bleek verwijderd. Daarmee zijn beschermde soorten of vaste verblijfplaatsen daarvan in de te slopen opstallen uit te sluiten. Een ontheffing Wnb soorten is daarvoor niet nodig. Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Utrecht).

Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Er vindt door realisatie van het plan/uitvoering van de activiteiten geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van artikelen 3.5 en 3.10 Wet natuurbescherming.

4.3.4. Conclusie

Op basis van voorgaand kan worden geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenoemde ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

Conclusie

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

4.5. Archeologie

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

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied een dubbelbestemming in verband met de archeologische waarde (zie ook paragraaf 1.2). Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De bodemingrepen zijn in dit geval veel kleiner.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Milieuhinder bedrijvigheid

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

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

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

Het gebruik als kantoorruimte behoort tot milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Binnen die richtafstand zijn geen woningen of andere gevoelige functies aanwezig.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

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

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

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

- **Plaatsgebonden risico (PR):**

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

- **Groepsrisico (GR):**

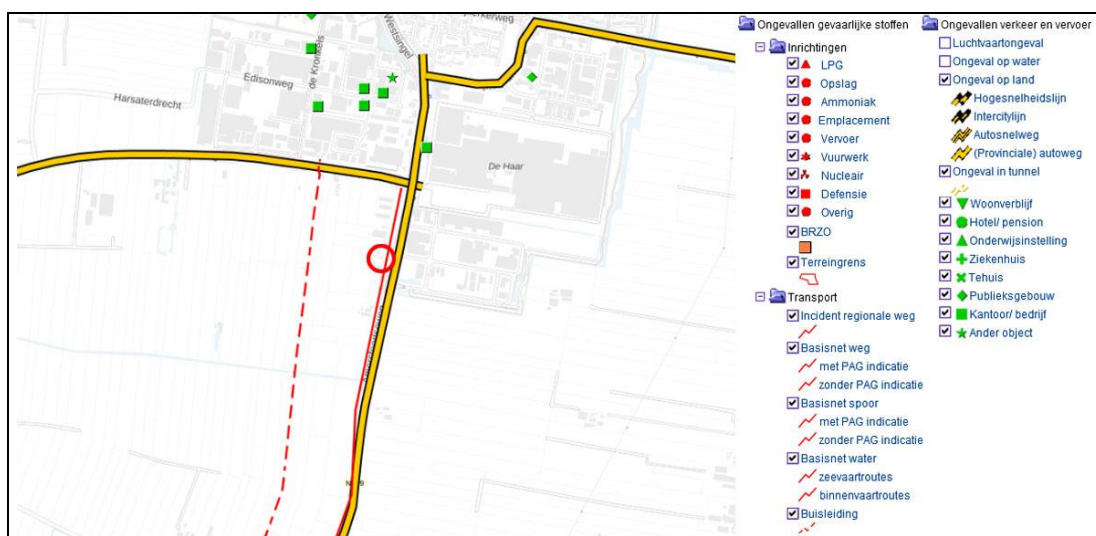
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Op basis van www.risicokaart.nl blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De Amersfoortseweg is een route van gevaarlijke stoffen. In het recent vastgestelde bestemmingsplan De Kronkels-Zuid is hierover het volgende aangegeven: *Uit eerdere berekeningen is gebleken dat het groepsrisico langs deze transportroute binnen de bebouwde kom erg laag is. Zo is een berekening in Amersfoort gemaakt voor de Amsterdamseweg waarbij een*

groepsrisico van maximaal 0,051 maal de oriënterende waarde is bepaald. De bevolkingsdichtheid binnen het plangebied is lager dan bij de Amsterdamseweg in Amersfoort zodat het groepsrisico lager is dan 0,051 maal de oriënterende waarde. Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen nabij het plangebied blijkt uit de beoordeling dat er geen $PR 10^{-6}$ contour aanwezig is. Het groepsrisico ligt ruim beneden 0,1 maal de oriënterende waarde, en deze neemt niet verder toe vanwege het bestemmingsplan. Verdere verantwoording is zodoende niet noodzakelijk.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Omdat het kantoorpand in het onderhavige plangebied ook binnen het plangebied van het recent vastgestelde bestemmingsplan De Kronkels-Zuid is gesitueerd, is deze conclusie ook voor de onderhavige ontwikkeling van toepassing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Water

Ook voor het aspect water geldt dat in het recent vastgestelde bestemmingsplan De Kronkels-Zuid als onderdeel van paragraaf 2.3 van de toelichting van dat bestemmingsplan, een waterparagraaf is opgenomen. De onderhavige planontwikkeling zal voor wat betreft de waterhuishouding worden ingepast in de uitgangspunten die gelden voor het plangebied van De Kronkels-Zuid. Daarom is voor de onderhavige ontwikkeling geen separate watertoets uitgevoerd.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. Gelet op de ligging binnen het plangebied van het Inpassingsplan Kantoren is het concept van de ruimtelijke onderbouwing aan de provincie Utrecht toegezonden. De reactie van de provincie zal te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal opnieuw de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Het ontwerp van de omgevingsvergunning is vanaf 4 juli 2024 gedurende zes weken tot en met 14 augustus 2024 ter inzage gelegd. Daarbij is eenieder gelegenheid geboden zienswijzen kenbaar te maken. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

6. Conclusie

Op het perceel Amersfoortseweg 38 waren een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw aanwezig, die in november 2022 zijn gesloopt. Profiel heeft het voornemen om op dit perceel een nieuw kantoorpand te realiseren. Het pand krijgt een bruto vloeroppervlak van 788 m², waarvan 385 m² als kantoor en 403 m² als trainingsruimte zal worden gebruikt.

Het plangebied is in de IOV als 'reductielocatie' aangeduid (zie paragraaf 3.2.2). Op grond daarvan is het in principe niet mogelijk om kantoorareaal toe te voegen voor locaties waar het Inpassingsplan Kantoren (zie paragraaf 1.2.3) van toepassing is. Dit Inpassingsplan is van toepassing voor het plangebied met uitzondering van de locaties waar de inmiddels gesloopte bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw hebben gestaan. Op grond van het Inpassingsplan mag echter nog maximaal 494 m² bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte voor zelfstandige kantoren worden gerealiseerd. Door het bouwplan wordt die maximummaat niet overschreden.

De vigerende bestemmingsplan staat de bouw van het kantoorpand niet toe onder meer omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd. De afwijkingsbevoegdheid uit artikel 4, lid 4.5.4 van dit bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om een zelfstandig kantoor mogelijk te maken

Artikel 9.17, lid 2, sub c van de IOV bepaalt dat voor zover een bestemmingsplan onbenutte plancapaciteit voor zelfstandige kantoren bevat, deze uitsluitend in stand gelaten als er sprake is van behoefte aan zelfstandige kantoren, waarbij in de behoeftebepaling rekening wordt gehouden met de geraamde vraag naar kantoren binnen een redelijke termijn en het actuele aanbod van kantoren in bestaande panden. In de huidige markt is zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht geen kantoorruimte beschikbaar, die aan de eisen van Profiel voldoet. Deze kantoorruimte komt binnen redelijke termijn evenmin beschikbaar. Beleidsmatig is de bouw van het pand daarmee inpasbaar.

Ruimtelijk gezien zal de belevingswaarde van dit perceel door de bebouwing te vervangen door een eigentijds bedrijfsgebouw nabij de entree van Bunschoten aanzienlijk worden versterkt. Uit de uitgevoerde (milieu)onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning derhalve aanvaardbaar.