

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1432 Amersfoortseweg

3751 LK Bunschoten-Spakenburg

07.03.2025

vanKaveltotBouw.nl



ONDERSTEUNEND BUREAU

Van Kavel tot Bouw
Architecten, Planologen en
Adviseurs

&

M Blokker Architecten
Architectuur | Engineering | Interieur

OPDRACHTGEVER

HvH Komt Vastgoed B.V.
dhr. J. Hopman
Havendijk 2, 3751AJ
Bunschoten-Spakenburg

vanKaveltotBouw.nl

M B L O K K E R

INHOUDSOPGAVE

1.0	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Wijze van lezen	4
2.0	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Huidige planologische situatie	5
2.3	Toekomstige situatie en beeldkwaliteit	5
2.3.1	Hoofdbouwmassa	9
2.3.2	Aan- en bijgebouwen	10
2.3.3	Detailtering, materialisatie en kleurstelling	11
2.3.4	Overzichtstekening	12
3.0	MOTIVERING	14
3.1	Vigerend ruimtelijk beleid	14
3.1.1	Rijksbeleid	14
3.1.2	Provinciaal beleid Provincie Utrecht	16
3.1.3	Gemeente beleid	17
3.1.4	Waterschap beleid	19
3.1.5	Conclusie	19
3.2	Omgevingsaspecten	19
3.2.1	Milieuzonering	19
3.2.2	Mobiliteit en parkeren	20
3.2.3	Luchtkwaliteit	21
3.2.4	Geluid	22
3.2.5	Geurhinder	22
3.2.6	Externe veiligheid	23
3.2.7	Bodem	25
3.2.8	Asbest	25
3.2.9	Water	26
3.2.10	Flora en Fauna	27
3.2.11	Archeologie & cultuurhistorie	28
3.2.12	Afvalinzameling	29
3.2.13	Stikstof	29
4.0	LADDER VERDUURZAME VERSTEDELIJING	30
5.0	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
6.0	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
7.0	AFWEGING	30
8.0	BIJLAGE(N)	31

1.0 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de Amersfoortseweg, perceel 1432 te Bunschoten-Spakenburg willen Hopman Ruimtemakers en Van Halteren Infra een eigen bedrijfspand ontwikkelen. Het perceel is momenteel onbebouwd. In overleg met gemeente Bunschoten is aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het wijzigen van het bouwvlak en realiseren van een bedrijfspand met ondergeschikte kantoorruimte. Inhoudende dat zij wil meewerken aan een omgevingsvergunning afwijkend van het bestemmingsplan.

Het perceel is gelegen in 2 bestemmingsplannen, namelijk: "Bedrijventerreinen Zuid", gemeente Bunschoten, vastgesteld op 09-03-2017 en "De Kronkels-Zuid" gemeente Bunschoten, vastgesteld 03-11-2022, gewijzigd met het herstelbesluit op 18-04-2024.

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zuid" de bestemming "Bedrijventerrein - 2 (Haarbrug-Zuid)", "bedrijf tot en met categorie 2", "Waarde – Archeologie 3", gebiedsaanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 3" en "Groen".

Volgens het bestemmingsplan "de Kronkels-Zuid" heeft het perceel de bestemming "Bedrijventerrein - 2 (Haarbrug-Zuid)", "Waarde – Archeologie 3" evenals de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" en gebiedsaanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 3".

Het beoogde nieuwbouw plan past niet binnen de bouwregels zoals is opgenomen in de bestemming "Bedrijventerrein - 2 (Haarbrug-Zuid)". De maximale bouwhoogte is 10 meter en er wordt 12 meter gerealiseerd. Ook zal afwijking van het bestemmingsplan nodig zijn voor de gebruiksfunctie "groenbestemming" op het perceel. In het beoogd plan zal deze groenstrook gebruikt worden voor parkeren.

Daarnaast dient er afgeweken te worden van het bouwvlak, omdat het gebouw meer richting de weg wordt gepositioneerd, meer in lijn met de overige bebouwing langs de Amersfoortseweg.

Door de gemeente Bunschoten is aangegeven dat de verdere voorbereiding kan worden gestart, met het oog op het indienen van een aanvraag, voor een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan, mits dit voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

Om deze afwijking te bewerkstelligen, dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld en de uitgebreide procedure conform Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet worden doorlopen.

De realisatie van deze plannen wordt begeleid door M Blokker Architecten.

In deze notitie wordt onderbouwd waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Wijze van lezen

In deze ruimtelijke onderbouwing zal in hoofdstukken 1 en 2 een beschrijving van de ligging en omvang van het plangebied worden gegeven. Tevens wordt de vigerende planologische situatie beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde op welke onderdelen het project afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het beoordelen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de hoofdthema's beleid, milieu, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, functionele en ruimtelijke aspecten, verkeer en parkeren, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 7 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van zowel de fysieke als de planologische situatie ter plaatse van het plangebied en zijn omgeving. Hiervoor is onder andere gebruikgemaakt van de bestemmingsplannen "Bedrijventerreinen Zuid", "De Kronkels-Zuid" en onderzoeken ter plaatse.

2.1 Ligging plangebied

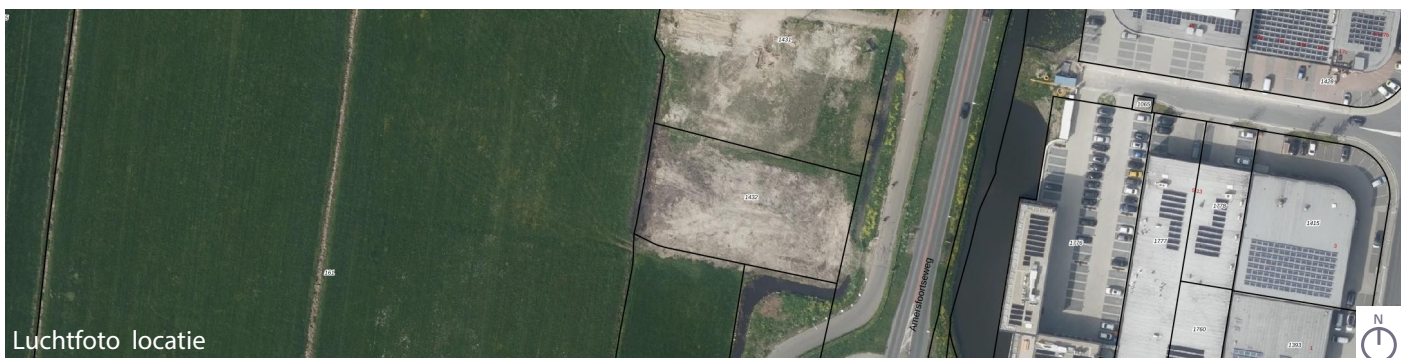
Het perceel ligt aan de Amersfoortseweg, aan de zuidkant van de gemeente Bunschoten. Het perceel vormt de zuidelijkste grens van de bebouwde kom. De Amersfoortseweg gaat ter hoogte van het perceel van 80 km/u naar 50 km/u. Het perceel sluit aan op de parallelweg, die tevens een fietsstraat is. Aan de oost- en zuidzijde van de locatie liggen open landbouwgronden, ten noorden staat een woning en bedrijfspanden. Aan de overkant van de Amersfoortseweg ligt een bedrijventerrein.

2.2 Huidige planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zuid" gemeente Bunschoten, vastgesteld op 09-03-2017 en "De Kronkels-Zuid" gemeente Bunschoten, vastgesteld op 18-04-2024. De onderbouwing gaat inhoudelijk in op het afwijken van het bestemmingsplan voor het verplaatsen van het bouwvlak, de maximale bouwhoogte en het maken van parkeermogelijkheid in de bestemming groen.

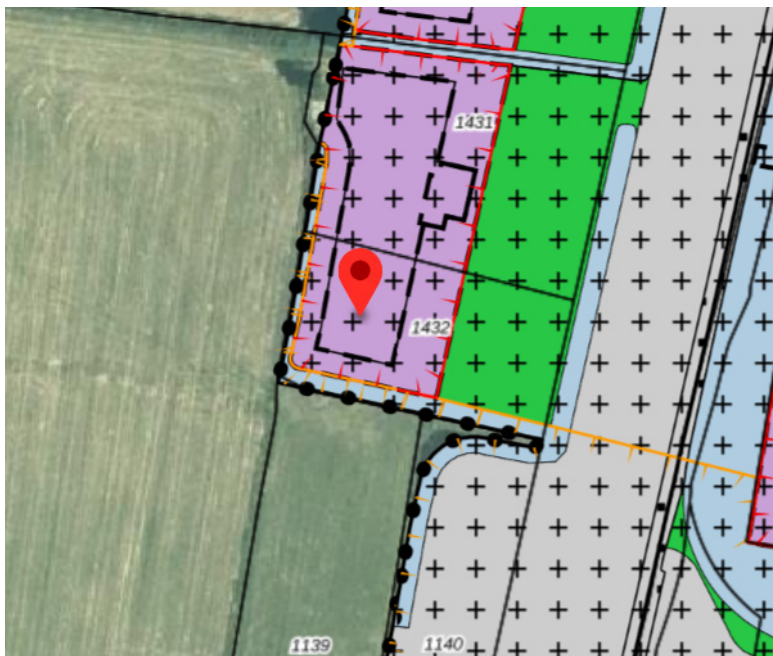
2.3 Toekomstige situatie en beeldkwaliteit

Als het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan kan de gemeente meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan of afwijken van dit bestemmingsplan. Het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het nieuwe pand zal dichter op de Amersfoortseweg worden gebouwd dan het bestemmingsplan heeft voorzien.



Luchtfoto locatie





Bedrijventerreinen Zuid

gemeente Bunschoten

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2017-03-09)



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



153704.2, 470705



Enkelbestemming

Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 3



Bouwvlak



Functieaanduiding

bedrijf tot en met categorie 2



Maatvoering

maximum bouwhoogte: 10 m



Gebiedsaanduiding

wetgevingzone - afwijkingsgebied 3



Bestemmingsplan



Gemeentecode

BST01

Sectie

N

Perceel

1432

Grootte

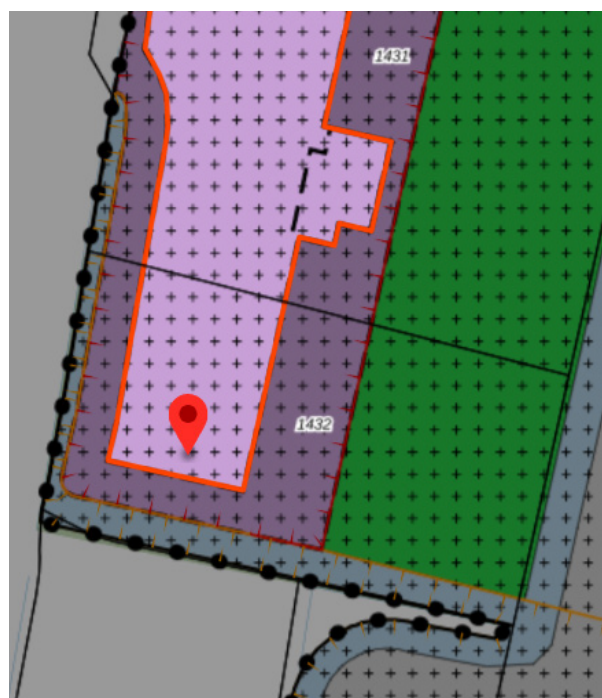
1.940 m²

Laatste wijziging

24-10-2017

Kadastrale gemeente

Bunschoten



Bouwvlak



De Kronkels-Zuid

gemeente Bunschoten

bestemmingsplan

vastgesteld (2024-04-18)



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



153700.3, 470689.2



Enkelbestemming

Bedrijventerrein - 2 (haarburg-zuid)



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 3



Bouwvlak



Functieaanduiding

bedrijf tot en met categorie 2



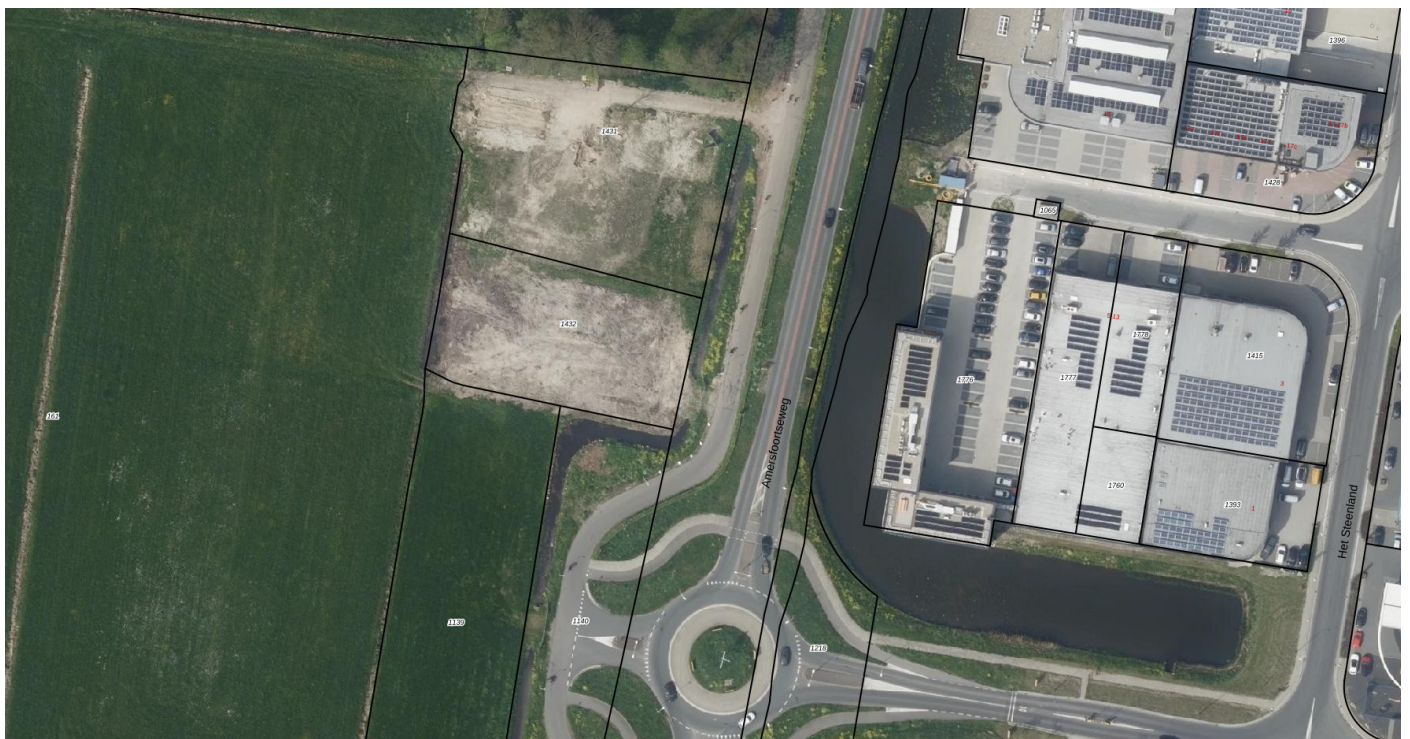
Maatvoering

maximum bouwhoogte: 10 m



Gebiedsaanduiding

wetgevingzone - afwijkingsgebied 3





2.3.1 Hoofdbouwmassa

Het ontwerp van het gebouw kenmerkt zich door twee volumes die oost en zuid georiënteerd zijn. Het volume naar de oostzijde is het hoofdvolume dat haaks staat op de Amersfoortseweg. Ondergeschikt is de dwarskap gericht naar de zuidzijde die een lagere nok heeft.

Daarbij is de haakse nokrichting conform het beeldkwaliteitsplan '120914 BP Haarbrug-zuid voorkant' gehanteerd. Zo is een maximale voorgevel breedte van 15 gehandhaafd, waarbij het volume dwars op het hoofdvolume ondergeschikt is gemaakt. Dit geeft voor de entreepartij aan de voor- en achterzijde.

Het overstek is gemaximaliseerd, om een goed binnenklimaat te behouden. Shutters worden aan de zuidzijde toegepast. De spanten definiëren de landelijke schuur-architectuur die doorgevoerd is in de gevels.

BVO's

Bedrijfspand	374,9 m ²
Kantoor	332,3 m ²
Opslag	14,2 m ²
Overig (o.a. verkeersruimte)	184,5 m ²

Totaal 906 m²

GO's

Begane grond	311 m ²
Eerste verdieping	244 m ²
Tweede verdieping	255 m ²

Totaal 810 m²

BBO's

Totaal 323 m²



2.3.3 Detaillering, materialisatie en kleurstelling

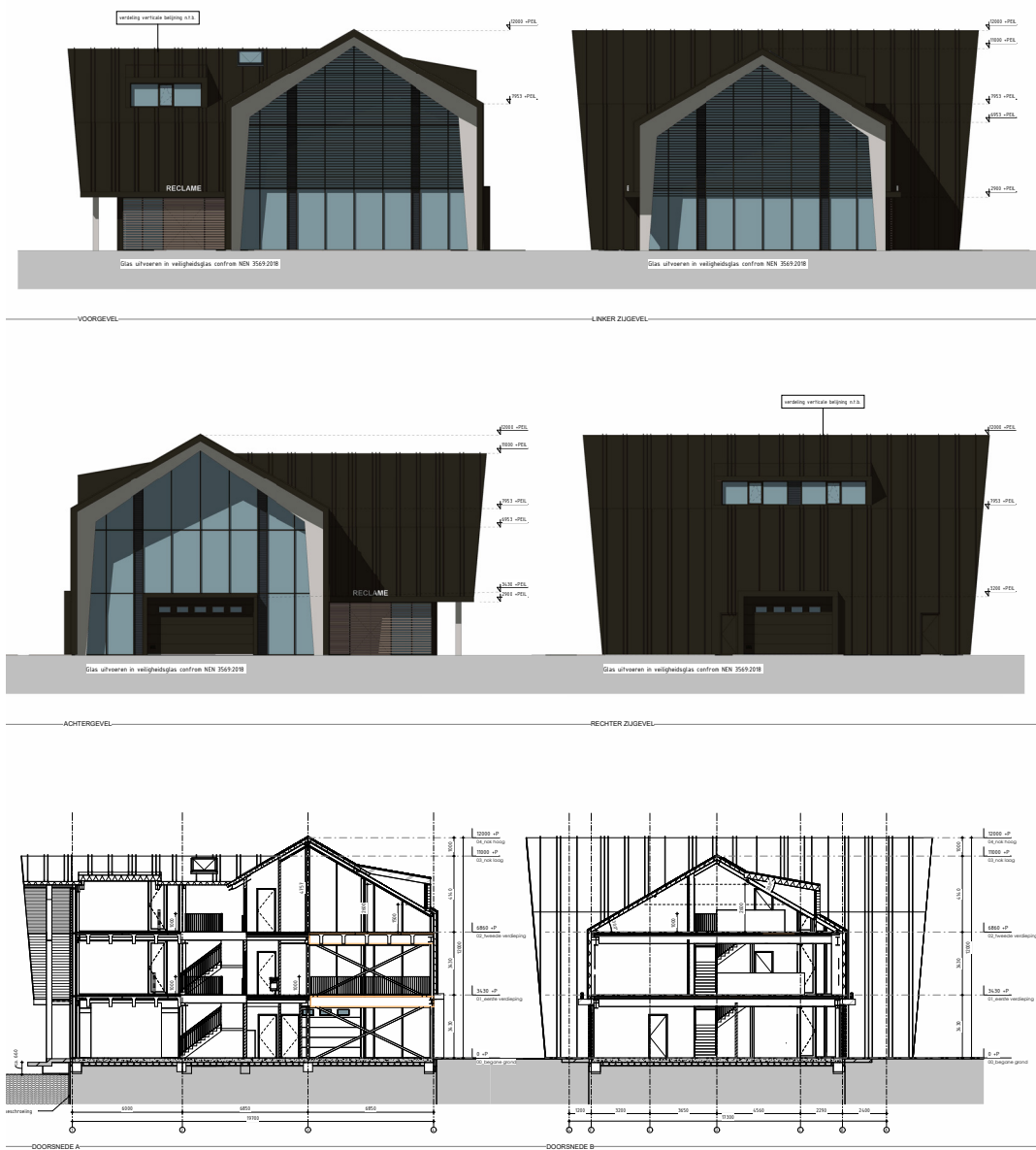
De kap wordt gedragen door betonnen spanten met daartussen een vliesgevel. Voor de gevel is gekozen voor een sandwichpanelen met donkerbruine glinsterende coating. Het overstek heeft extra accent gekregen door houten planken aan de onderzijde toe te passen, waarbij de nok schuin weg loopt.

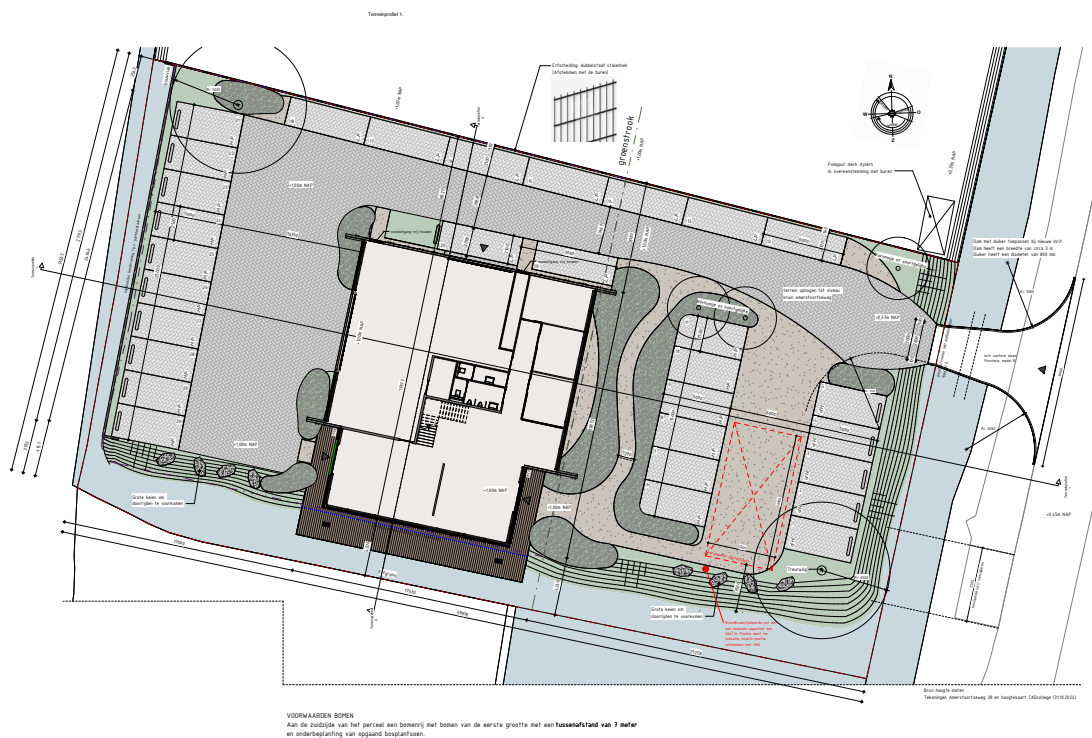
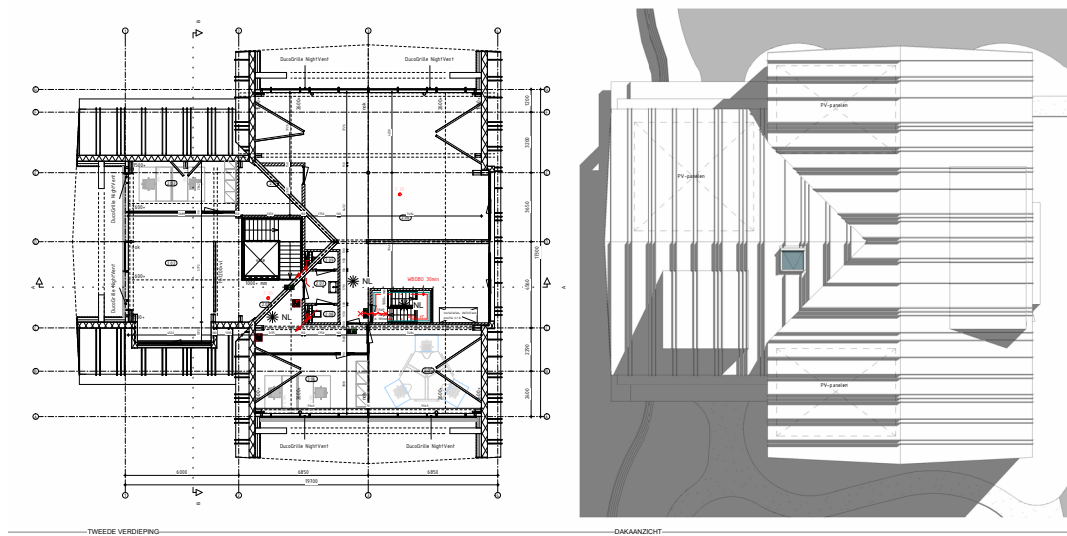
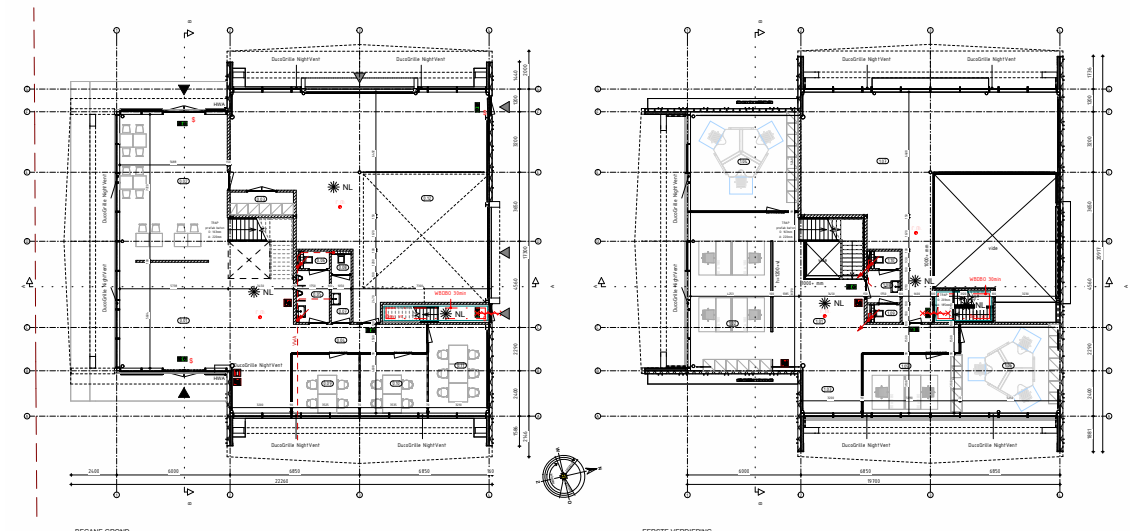
De entree kenmerkt zich doordat de beplating ophoudt en overgaat in een luifel, waaronder de deuren, uitgevoerd in hout, zich bevinden.

Sandwichpanelen hebben een vaste modulaire maat, die wordt doorbroken door middel van een wisselende profielafstand tussen de naden te plaatsen. Hierdoor ontstaat een speels effect in de gevel en wordt de regelmaat van de platen doorbroken.

Er zijn dakkapellen toegevoegd die het uitzicht rondom omarmen, waardoor de ruimte op de bovenste verdieping extra dimensie krijgt.







3.0 MOTIVERING

In dit hoofdstuk worden de criteria omschreven welke worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing en de afweging. Bij het beoordelen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- Beleid;
- Omgevingsaspecten:
 - Milieuzonering
 - Mobiliteit
 - Luchtkwaliteit
 - Geluid
 - Geurhinder
 - Externe veiligheid
 - Bodem
 - Water
 - Flora en Fauna
 - Archeologie & cultuurhistorie
 - Afvalinzameling
 - Stikstof
- Ladder Duurzame verstedelijking
- Economische uitvoerbaarheid
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.1 Vigerend ruimtelijk beleid

In deze paragraaf wordt het vigerend ruimtelijk beleid omschreven. Eerst het beleid op Rijks, provinciaal, Waterschap en vervolgens op gemeentelijk niveau.

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 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 voortkomende 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 combinatiemogelijkheden 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 bedrijfspand met ondergeschikte kantoor eenheden voor een lokaal bedrijf 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.

3.1.1.2. 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 plangebied.

3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden.

In deze Omgevingsvisie legt de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking is getreden. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In deze Omgevingsvisie beziet de provincie Utrecht groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

Bunschoten-Spakenburg valt in de omgevingsvisie onder de Regio Amersfoort. De regio benoemt zichzelf als het 'Kloppend hart van Nederland': centraal gelegen, met goede verbindingen naar alle kanten en veel werkgelegenheid in de nabijheid. De regio maakt deel uit van het stedelijk netwerk Nederland en de Noordvleugel van de Randstad. De regio is de laatste decennia qua inwonertal sterk gegroeid. De regio Amersfoort kent attractieve steden en dorpen met gewilde en diverse woonmilieus. De centrale ligging en de goede verbindingen per weg, spoor en water maken de regio ook aantrekkelijk voor bedrijfsvestiging, met name in de sectoren zorg, financiële en zakelijke dienstverlening, food en de bouw. Dit maakt dat de regio ook de komende jaren nog blijft groeien.

Voor de kleinere steden en dorpen in de regio bieden wij waar nodig ruimte voor kleinschalige uitbreiding die nodig is om de lokale vitaliteit te behouden.

De ontwikkeling op de Amersfoortseweg sluit aan bij deze kleinschalige ontwikkeling om de vitaliteit te behouden. Daarnaast ligt de locatie op een steenworp afstand van Amersfoort en de A1, die direct toegang biedt richting Amsterdam en het oosten van Nederland.

Verder zal de bebouwing aan de Amersfoortseweg voldoen aan de wettelijke eisen en overige maatregelen om te voldoen aan een gezonde en veilige leefomgeving en daarmee voldoen aan het gestelde uit de omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

Omgevingsvisie 2040

Sinds dit jaar geldt de Omgevingsvisie 2040.

In de omgevingsvisie van de gemeente Bunschoten staat wat de inwoners, organisaties en gemeente met elkaar belangrijk vinden als het om onze leefomgeving gaat. Over alles wat buiten te zien is en ervaren wordt.

Ten aanzien van werken staat het volgende in de omgevingsvisie:

Bij de gedachte aan het woord 'bedrijfsleven' in de gemeente Bunschoten wordt overwegend gedacht aan een bruisende, hardwerkende en innovatieve gemeente. Een 'foodvillage' met een heldere keten van produceren, handel en verkoop. Ook heeft de gemeente veel bijzondere bedrijven met nationale en internationale bekendheid.

Waar staat Bunschoten nu?

In hoofdzaak biedt onze gemeente ruimte aan bedrijven in vier gebieden: bedrijven in het buitengebied, bedrijven op bedrijventerreinen, bedrijven (aan huis) in de kernen en bedrijven in centrumgebieden/winkelgebieden.

Bunschoten kent meerdere bedrijventerreinen. Dit betreft de bedrijventerreinen Zuidwenk, Haarbrug, Haarbrug-Zuid en Noord en De Kronkels. Er is hier in feite geen leegstand; vrijgekomen bedrijfspanden worden vrijwel meteen weer ingevuld.

Zo'n 51% van de inwoners van de gemeente Bunschoten werkt ook binnen de gemeente. De verhouding tussen praktisch en theoretisch opgeleiden ontwikkelt zich zodanig dat de aansluiting tussen aanbod van en vraag naar werkgelegenheid verbetert. Er zijn meer theoretisch opgeleiden dan in het verleden. Ook leiden bedrijven steeds meer hun eigen mensen op. De gemeente heeft een lage werkloosheid.

Hoe zien we de toekomst?

Ondernemerschap en bedrijvigheid in onze gemeente willen we behouden en versterken. Hiermee draagt onze lokale economie bij aan een fijn woon- en werkklimaat. Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties zetten we ons allereerst in voor het behoud en versterken van het vestigingsklimaat. Maatschappelijke ontwikkelingen als digitalisering en een grotere vraag naar duurzame producten kunnen en gaan we niet sturen. De samenleving en de markt is hierin leidend. Nieuwe ontwikkelingen vragen wel om nieuwe kaders, waarbij ruimte wordt geboden voor het initiatief en voor innovatie. In de regels voor het omgevingsplan zullen we daarmee rekening houden. Bij het bepalen van normen hanteren we de uitgangspunten dat de kwaliteit van de leefomgeving niet mag verslechteren.

We zetten in op drie strategische uitgangspunten:

- Bunschoten als aantrekkelijke gemeente: de kwaliteit en beschikbaarheid van ruimte draagt bij aan het vestigingsklimaat. Het is afgestemd op de behoefte van ondernemers en ondersteunt de groei van de economie en werkgelegenheid. Bunschoten koestert het bestaande bedrijfsleven en zoekt het versterken van clusters als handel, bouw en de maakindustrie.
- Bunschoten als ondernemersgerichte gemeente: Bunschoten biedt ruimte aan ondernemers door als gemeente een goede dienstverlening te bieden. We houden de regeldruk beperkt. We faciliteren ondernemers op een goede manier. Aandacht voor ondernemerschap is zichtbaar in onze samenleving, onderwijs en in loondienst. Ondernemerschap past bij de mentaliteit van de Bunschotenaren. We stimuleren starters met proactieve en vraaggestuurde ondersteuning.
- Bunschoten als bereikbare en gastvrije gemeente: Bunschoten blijft een leefbare en levendige gemeente. We zetten in op de kwaliteitstoerist, een bezoeker die waarde toevoegt en niet voor overlast zorgt. Komende jaren professionaliseren we de toeristische sector. Ons product wordt daarmee scherper en beter uitgedragen.

Er is een urgente behoefte aan een nieuw bedrijventerrein. Om die reden wordt De Kronkels-Zuid als nieuw bedrijventerrein ontwikkeld, ten zuiden van bedrijventerrein De Kronkels en ten westen van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. We willen zo veel mogelijk voorkomen dat bedrijven geen mogelijkheden tot uitbreiding meer hebben en zich noodgedwongen buiten de gemeente moeten vestigen.

De locatie op de Amersfoortseweg is onderdeel van het bedrijventerrein Haarbrug Zuid en daarmee ontwikkelt de gemeente zich conform de Omgevingsvisie. Het plan voegt bedrijfsruimte (en ondergeschikte kantoorruimte) toe en geeft daarmee invulling aan de omgevingsvisie. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Dijkgraaf en Heemraden van Waterschap Vallei en Veluwe hebben op 22 december 2023 een aanvraag van HvH Komt Vastgoed B.V. ontvangen, om een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Waterwet (Wtw) voor het verrichten van handelingen in een watersysteem. Deze aanvraag is op 22 december 2023 namens HvH Komt Vastgoed B.V. ingediend door M. Blokker Architecten B.V. via het omgevingsloket.

De aanvraag bij Waterschap betreft het uitvoeren van handelingen in een watersysteem of beschermingszone waarvoor krachtens de Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013 vergunning is vereist. Concreet betreft de aanvraag het bouwen van een bedrijfsgebouw en het hiervoor brengen van water in een oppervlaktewaterlichaam via nieuw verhard oppervlak, het realiseren van uitstroomvoorzieningen, het graven van een oppervlaktewaterlichaam, het verbreden van 3 bestaande oppervlaktewaterlichamen C, het verwijderen van een dam met duiker uit een oppervlaktewaterlichaam C en het aanleggen van een dam met duiker in een oppervlaktewaterlichaam C ter plaatse van Amersfoortseweg 38 te Bunschoten-Spakenburg.

Het onderdeel van de aanvraag dat ziet op het aanleggen van een dam met duiker in een oppervlaktewaterlichaam C binnen een poldergebied en het verwijderen van een dam met duiker uit een oppervlaktewaterlichaam C, komt in aanmerking voor een vrijstelling van de vergunningplicht op grond van de Algemene regels Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013 (hierna te noemen de Algemene regels). Er wordt daarom geen vergunning verleend voor het aanleggen van een dam met duiker in een oppervlaktewaterlichaam C binnen een poldergebied en het verwijderen van een dam met duiker uit een oppervlaktewaterlichaam C. In de acceptatiebrief staan de vereisten waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor de vrijstelling.

Het onderdeel van de aanvraag dat ziet op het brengen van water in een oppervlaktewaterlichaam via uitstroomvoorzieningen vanaf nieuw verhard oppervlak buiten de bebouwde kom valt onder een vrijstelling van de vergunning- en meldplicht op grond van de Algemene regels Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013. Er zijn geen voorschriften verbonden aan het brengen van water in een oppervlaktewaterlichaam via uitstroomvoorzieningen vanaf nieuw verhard oppervlak buiten de bebouwde kom.

Conclusie

Op grond van de overwegingen in de vergunning en in samenhang met de vereisten die voortvloeien uit de waterwetgeving, wordt de gevraagde vergunning verleend (afgegeven 29 feb. 2024). Met deze verleende vergunning vormt Waterschap geen belemmering voor de ontwikkeling van voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het voorgenomen initiatief niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van een bedrijfspand aan de Amersfoortseweg past echter wel binnen het rijks-, provinciaal-, waterschap en overig gemeentelijk beleid. Het voorliggend plan voldoet aan de beleidskaders van het Rijk, provincie Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Bunschoten.

3.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf worden de belangrijkste omgevingsaspecten omschreven die van invloed zijn op het voorgenomen plan en vice versa.

3.2.1 Milieuzonering

Er is voor dit plan geen milieutechnisch onderzoek nodig. Er staan in de directe omgeving van het perceel geen bedrijven met een milieuzonering die door de komst van deze functie een belemmering van de bedrijfsvoering ondervinden. Vice versa creëren de activiteiten op de nieuwe locatie geen belemmerende milieuzonering.

3.2.2 Mobiliteit en parkeren

In januari 2014 heeft de gemeente de beleidsregel parkeernormen vastgesteld. In 2023 is hier door Goudappel BV een actualisatie op gemaakt. Daarmee geldt nu de beleidsregel parkeren Bunschoten 2023. Bij de beoordeling van de benodigde parkeercapaciteit bij zowel inbreidings- als stedenbouwkundige plannen en bij gebruikswijzigingen van gebouwen en/of percelen worden de parkeerkencijfers gehanteerd op basis van door de CROW (2012) opgestelde parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden deze normen gehanteerd om eventuele parkeerproblemen niet te vergroten. De normen uit de CROW komen overeen met de beleidsvorm vanuit het bestemmingsplan.

Op deze locatie wordt een bedrijfspand met ondergeschikte kantoorruimte gevestigd. Het perceel sluit direct aan op de parallelweg, die tevens een fietsstraat is. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. In de normen van het bestemmingsplan (Bedrijventerreinen Zuid, artikel 5.4.1.d.; vastgesteld op 09-03-2017 en De Kronkels-Zuid; vastgesteld op 18-04-2024) moet het volgende in acht genomen worden:

- industrie, bouw en ambacht geldt de parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per 100m² BVO
- kantoorruimte geldt de parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100m² BVO
- opslag geldt de parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100m² BVO

Bedrijfspand

374,9 m² met de parkeernorm van 2,8 pp/100m² BVO = $(374,9/100) \times 2,8 = 10,5$ pp

Ondergeschikte kantoorruimte (incl. kantine van 47,4m²)

332,3 m² met de parkeernorm van 2,5 pp/100m² BVO = $(332,3/100) \times 2,5 = 8,3$ pp

Opslag

14,2 m² met de parkeernorm van 0,9 pp/100m² BVO = $(14,2/100) \times 0,9 = 0,4$ pp

Overig (o.a. verkeersruimte)

184,5 m² met de parkeernorm van 0,0 pp/100m² BVO = $(184,5/100) \times 0,0 = 0,0$ pp

$10,5 + 8,3 + 0,4 = 19,2$

= Totaal 19 parkeerplekken benodigd.

Op het terrein worden 32 parkeerplekken gerealiseerd.

Daarmee voldoet het parkeren aan de norm.

De verwachting is dat elke 100m² kantoorfunctie (zonder balie) maximaal 9,6 verkeersbewegingen per dag genereert en elke 100m² bedrijfsfunctie (extensieve arbeid en extensief bezoek) maximaal 10,9 verkeersbewegingen per dag genereert.

BVO ondergeschikte kantoorruimte: $(332,3 \text{ m}^2 / 100) \times 9,6 = 31,90$

BVO pure bedrijfsruimte: $(374,9 \text{ m}^2 / 100) \times 10,6 = 39,73$

In totaal komen er 71,6 verkeersbewegingen per dag in het gebied bij. Het perceel sluit aan op de parallelweg van De Amersfoortseweg. Dit is tevens een fietsstraat. De Amersfoortseweg is een provinciale weg die is ingericht op grote aantallen vervoersbewegingen. Deze weg kan de toename van 71,6 verkeersbewegingen aan. De parallelweg is een fietsstraat, maar de weg kent weinig bestemmingsverkeer. Een toename van 71,6 verkeersbewegingen over een gehele dag zal geen grote invloed hebben op de drukte van deze fietsstraat.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat er geen parkeerbelasting op het nabije omliggend openbaar gebied zal plaatsvinden door deze ontwikkeling. Parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein met daarbij extra parkeerplaatsen, het voldoet daardoor ruimschoots. De verkeersgeneratie is relatief klein voor de grote provinciale weg en fietsstraat.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Nederland moet vanaf 2011 voldoen aan de Europese normen voor fijnstof (PM10) en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide (NO2). In 2008 is daarom het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. De NSL-partijen werken gebiedsgericht samen aan een scala van landelijke en lokale beheersmaatregelen, zowel fysieke maatregelen als bestuurlijke afspraken.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO2 als PM10 niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m3 (3% van 40 µg/m3) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Afweging

Kantoren zijn NIBM als het gaat om een bruto vloeroppervlakte van maximaal:

100.000 m2 bij minimaal 1 ontsluitingsweg

200.000 m2 bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Bij de kantoorfunctie wordt ook de nevengebruiksfunctie daarvan bedoeld. Een kantine kan bijvoorbeeld een nevengebruiksfunctie van een kantoorfunctie zijn.

In dit plan wordt in totaal 357,9 m2 bedrijfsfunctie en 255,2 m2 ondergeschikte kantoorruimte toegevoegd.

Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt als een NIBM-project.

Conclusie

Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm levert de realisatie van het voorliggende bouwplan geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het plan is realiseerbaar zonder maatregelen aangaande luchtkwaliteit te treffen. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van voorgenomen plan.

3.2.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten. De bedrijfsfunctie is niet geluidgevoelig in het kader van de Wgh.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het realiseren van dit plan

3.2.5 Geurhinder

In opdracht van Van Halteren Infra B.V. heeft Witteveen + Bos Raadgevend ingenieurs B.V. in maart 2024 een verkennend geuronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de 'Amersfoortseweg perceel 1432' te Bunschoten-Spakenburg (**Bijlage 00**).

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient voor geur aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij geurgevoelige objecten. Dit geldt zowel voor het effect van het plan op de omgeving als het effect van de omgeving op het plan. Voor de afwegingscriteria voor wat aanvaardbaar is, kan bij ruimtelijke ordening aangesloten worden aan die criteria in artikel 2.7a lid 3 van het Activiteitenbesluit, waarbij met name het (lokaal) geurbeleid een hoofdrol speelt, maar eventueel ook andere aspecten, zoals klachtenhistorie.

Het plan zelf heeft geen effect op het gebied van geur op zijn omgeving, er is geen sprake van geur emitterende bedrijfsactiviteiten. Zowel de gemeente Bunschoten als de provincie Utrecht hebben geen geurbeleid. Daarnaast zijn er voor zover bekend geen bedrijven in de nabije omgeving aanwezig, die een (relevante) geuremissie hebben. Er zijn tevens geen klachten bekend. Daarmee kan worden vastgesteld dat bij de nieuwe locatie sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau. Verder is er ook geen belemmering op de toegestane bedrijfscategorieën als gekeken wordt naar de richtlijnen voor geur (voor gemengd gebied) van de VNG bedrijven en milieuzonering (e.g. ten oosten van het plan op circa 150 m zijn bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan, waarvoor een richtafstand in gemengd gebied geldt van 100 m).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering is op het gebied van geur voor het realiseren van het plan.

3.2.6 Externe veiligheid

In opdracht van Van Halteren Infra B.V. heeft Witteveen + Bos Raadgevend ingenieurs B.V. in maart 2024 een verkennend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de 'Amersfoortseweg perceel 1432' te Bunschoten-Spakenburg (**Bijlage 00**).

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij het gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader rondom externe veiligheid is erop gericht om deze risico's tot een maatschappelijk acceptabel niveau te borgen. De normen met betrekking tot externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)¹. Deze garandeert een maatschappelijk acceptabel beschermingsniveau voor mensen rondom bedrijven met (grote hoeveelheden) gevaarlijke stoffen middels risiconormering. Het plaatsgebonden risico (PR) staat hier (voornamelijk) centraal. Een ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk indien de ontwikkeling niet zorgt voor een belemmering van de ontwikkeling van dergelijke bedrijven en als de ontwikkeling zelf niet ligt in een risicogebied als gevolg van bestaande bedrijven of activiteiten die volgens het bestemmingsplan/omgevingsplan al zijn toegestaan.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt buiten een bedrijf, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen een bedrijf. Voor het PR geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar, binnen deze PR 10^{-6} contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR 10^{-6} contour als richtwaarde. Kwetsbare objecten zijn objecten met een aanwezigheid van grote groep mensen of verminderd zelfredzame personen (kinderen, gehandicapten, ouderen) (artikel 1 van het Bevi).

Het plan zelf zorgt niet voor risico's op het gebied van externe veiligheid. In het bestemmingsplan is een 'veiligheidszone - bevi' opgenomen, waarbinnen kwetsbare objecten (waaronder een kantoor) geweerd dienen te worden. Het voorliggende plan ligt niet binnen deze PR 10^{-6} contour. Zover bekend zijn er verder ook geen andere bedrijven aanwezig die een belemmering geven voor het realiseren van het plan. Verder is er ook geen belemmering op de toegestane bedrijfscategorieën als gekeken wordt naar de richtlijnen voor externe veiligheid (voor gemengd gebied) van de VNG bedrijven en milieuzonering (e.g. ten oosten van het plan op circa 150 m zijn bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan, waarvoor een richtafstand in gemengd gebied geldt van 100 m).

De VRU heeft verder geadviseerd om de verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt toe te voegen. De N199 bij Bunschoten is namelijk de toevoerweg voor transporten voor gevaarlijke stoffen die naar de bedrijventerreinen Haarbrug-Noord en de Kronkels leidt. In het in 2022 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.'

Bij rampenbestrijding gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Hierbij is het van belang dat er voldoende bluswater is ter plaatse van de risicobron en de risicobron voldoende bereikbaarheid is. Voor de risicobron de N199 zijn de aspecten bluswatervoorziening en bereikbaarheid volgens het regionale dekkingsplan en inzetprocedures reeds gerealiseerd.

Om te zorgen dat de personen, die zich op de Amersfoortseweg 38a bevinden, zichzelf in veiligheid kunnen brengen wanneer zich op de N199 een ramp voordoet worden de volgende zaken geregeld:

- a. de BHV organisatie en/of de aanwezigen worden snel gealarmeerd door WAS-palen en/of NL-alert.
- b. de BHV organisatie en/of de aanwezigen zijn goed geïnstrueerd (handelingsperspectief is bekend) en geoefend in wat te doen bij de ongevalsscenario's, dit staat nader uitgewerkt in een bedrijfsnoodplan.
- c. de BHV organisatie en/of de aanwezigen zijn op de hoogte van de vluchtroutes in het gebouw en daarbuiten, die van de risicobron N199 afleiden.
- d. de BHV organisatie en/of de aanwezigen zijn op de hoogte van de locatie van de verzamel-/schuilplaats op een veilige afstand (>380m van de N199) t.b.v. het explosie- en plasbrandscenario.

Omdat dit project 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. We merken verder op dat deze verantwoording ook is goedgekeurd door de gemeente Bunschoten voor de omgevingsvergunning van de ontwikkeling op de Amersfoortseweg 38 (vastgesteld 12 september 2024). Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering is op het gebied van externe veiligheid voor het realiseren van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering is op het gebied van externe veiligheid voor het realiseren van het plan.

* Vanaf 1 januari 2024 is het Bevi vervallen en is externe veiligheid opgenomen in de Omgevingswet.

3.2.7 Bodem

Conclusie in hoofdstuk 3.2.8 Asbest

3.2.8 Asbest

In opdracht van Van Halteren Infra B.V. heeft Terrascan B.V. in februari 2022 een verkennend (water) bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de 'Amersfoortseweg 38' te Bunschoten-Spakenburg (Bijlage 01).

Het verkennend (water)bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van voorgenomen nieuwbouw van een bedrijfspand op de onderzoekslocatie. Het doel van het onderzoek is het geven van een representatieve indicatie van de eventuele aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in de boven- en ondergrond, de waterbodem en het ondiepe grondwater van het terrein, in samenhang met eventuele vroegere en huidige activiteiten op en rond het terrein.

De onderzoekslocatie betreft een perceel met een oppervlakte van ca. 1.940 m² (kadastrale gemeente Bunschoten, sectie N, nummer 1432) dat thans onbebouwd is en in gebruik is als tuin / erf. Het perceel is volledig onverhard en begroeid met gras, bomen en struiken.

De resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek worden als volgt samengevat:

- Ter plaatse van de landbodem is vanaf het maaiveld tot de einddieptes van de boringen grotendeels siltig zand aangetroffen. Lokaal bevond zich in de bovengrond zandige klei en/of veen. In de ondergrond is plaatselijk een veenlaag aangetroffen. Plaatselijk zijn in de bovengrond baksteenfragmenten waargenomen.
- Ter plaatse van de waterpartij bevond zich tussen 0,3 à 0,4 m - waterspiegel de waterbodem. Ter plaatse van de waterbodem is geen slib waargenomen. Er was sprake van een vaste waterbodem welke tot de einddiepte van de boringen bestond uit siltig zand.
- In de baksteenhoudende bovengrond is een lichte verontreiniging aangetoond met lood. In de overige, zintuiglijk schone, boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- De waterbodem betreft landbodemkwaliteitsklasse 'industrie, PFAS-vrij toepasbaar' en waterbodemkwaliteitsklasse 'B' op basis van de verhoogde rapportagegrenzen van enkele bestrijdingsmiddelen.

Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er, binnen het kader van het doel van het onderzoek, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, volgens onze interpretatie geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van een bedrijfspand. In de grond en in het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond, die naar onze mening geen aanvullend onderzoek behoeven.

De grond van de landbodem is ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw / natuur, PFAS vrij toepasbaar'. De waterbodem komt bij ontgraving en toepassing als landbodem uitsluitend in aanmerking voor hergebruik binnen gebieden met de bodemfunctieklassen industrie en is PFAS- vrij toepasbaar. De waterbodem komt bij toepassing in oppervlaktewateren uitsluitend in aanmerking voor hergebruik op / in waterbodems met de waterbodemkwaliteitsklasse B. Uit een uitgevoerde msPAF-toetsing is gebleken dat de waterbodem verspreidbaar is op de aangrenzende landbodem van het perceel.

Tijdens het veldwerk is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest. Bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk van het onderhavige bodemonderzoek is in of op de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Conclusie bodem en asbest

Bodem en asbest vormen voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering. Het beoogde programma kan worden ontwikkeld op het kavel.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

Een watertoets is nodig om het plan te toetsen aan het beleid betreffende de waterhuishouding en riolering van de gemeente. Het beleid van de gemeente heeft als doel:

- Het ontlasten van de riolering bij intensieve regenbuien;
- Het langer vasthouden van water in een gebied om zo perioden van droogte te kunnen overbruggen.

Wanneer er door de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie een toename van verhard oppervlak ontstaat, dan eist de gemeente compensatie voor deze toename aan verhard oppervlak (dit noemen we hydrologisch neutraal ontwikkelen). Dit kan door middel van het realiseren van een compenserende bergingsvoorziening.

Op de locatie wordt een bedrijfspand gerealiseerd, op een tot nu toe niet bebouwd terrein. Het pand wordt aangesloten op het nabijgelegen rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. In overleg met het waterschap wordt gezien of dit afkoppelen op deze locatie mogelijk is. Het doel is al het regenwater op het terrein te bufferen en te infiltreren.

Het nieuwe BBO komt op circa 323m². Daarnaast wordt voor zo'n 416m² verharding geplaatst op terrein. Dat brengt een totaal van 739m² verharde grond (**Zie bijlage 02**). Als je een gemiddelde water neerslag van 20 mm/m² rekent voor een terrein van 739m² moet er dus 14.780 liter aan water geborgen worden.

Door gebruik te maken van een drainagesystemen rondom de gevels en verspreid op het terrein kan het water, dat op het dak of het verharde terrein terecht komt, afgevoerd worden naar infiltratiekratten. Deze kratten zijn op eigen terrein gepositioneerd onder de weg. Met een krat van formaat 1m x 1m x 0,6m heb je een berging van 600L per m² per krat. Hierom voldoet er met 25m² ($14.780 / 600 = 24,6 \text{ m}^2$) infiltratiekratten. Hiermee voldoet de totale vraag voor het bergen van water en voldoet de ontwikkeling aan de watertoets.

Conclusie

Het plan zal verder geen gevolgen hebben voor de waterkwaliteit of water kwantiteit.

Het plangebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied, dus de provincie verbindt hier geen wettelijke verplichting aan.

FF Solutions heeft van HvH Komt Vastgoed B.V. opdracht gekregen een Quicksan Natuurwetgeving uit te voeren binnen de ontwikkeling 'Amersfoortseweg perceel 1432', te Bunschoten-Spakenburg (**zie bijlage 03**).

Binnen de voorgenomen ontwikkeling bestaat het voornemen om bouwwerkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de bouw van een bedrijfspand.

Het onderzoek heeft tot doel in te schatten of er op de projectlocatie planten- en diersoorten aanwezig en/of te verwachten zijn, die volgens de Ow (Omgevingswet) een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de ingreep. Daarnaast heeft het onderzoek als doel in te schatten of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die een beleidsmatige bescherming genieten, gebieden die deel uitmaken van NNN-gebieden of beschermde houtopstanden. Onderstaand een samenvatting met conclusies voor respectievelijk gebiedsbescherming, beschermde houtopstanden en soortenbescherming.

Flora en Fauna vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van voorgenomen ontwikkeling

Tab 6.0, Samenvatting met conclusies en adviezen voor gebiedsbescherming, beschermde houtopstanden en soortenbescherming

Gebiedsbescherming		
Natura 2000-gebieden	Conclusie	- Mede in verband met de ligging van de projectlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de schaal en aard van de werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden door interne of externe factoren. Een uitzondering op het voorgaande betreft echter stikstofdeposities. Er is mogelijk sprake van een toename van stikstofdeposities op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. - Er is geen noodzaak tot het nemen van maatregelen in het kader van de specifieke zorgplicht voor Natura 2000-gebieden, met uitzondering van maatregelen in het kader van (mogelijke) stikstofdeposities.
	Advies	- Voor zekerheidstelling dient een AERIUS-berekening gemaakt worden om te toetsen of er significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van relevante stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving verwacht kan worden. - Voor zekerheidstelling kan een Passende Beoordeling gemaakt worden indien het omgevingsplan aangepast dient te worden voor de uitvoering van het project, onderdeel hiervan is de reeds geadviseerde AERIUS-berekening.
Natuurnetwerk Nederland (NNN)	Conclusie	Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland.
	Advies	Geen maatregelen noodzakelijk.
Bijzondere nationale natuurgebieden en landschappen	Conclusie	- Mede in verband met de ligging van de projectlocatie, de schaal en aard van de werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op nationale landschappen en nationale natuurgebieden, een uitzondering op het voorgaande betreft echter stikstofdeposities. Er is als gevolg van de ontwikkeling mogelijk sprake van een toename van stikstofdeposities op stikstofgevoelige landschappen/habitattypen die als kernkwaliteit opgenomen zijn bij een nationaal landschap. - Er is geen noodzaak tot het nemen van maatregelen in het kader van de specifieke zorgplicht voor nationale natuurgebieden of nationale landschappen, met uitzondering van maatregelen in het kader van (mogelijke) stikstofdeposities.
	Advies	Voor zekerheidstelling dient een AERIUS-berekening gemaakt worden om effecten op stikstofgevoelige landschappen/habitattypen te toetsen (overeenkomstig met het advies bij Natura 2000-gebieden).
Ander beleidsmatig beschermd gebied	Conclusie	De projectlocatie is gelegen binnen Landschap Eemland.
	Advies	- Er zijn geen maatregelen noodzakelijk indien binnen het huidige omgevingsplan gebouwd wordt. - Er dient een motivatie bij het omgevingsplan opgesteld te worden indien het omgevingsplan aangepast moet worden voor de ontwikkeling.
Beschermd houtopstanden		
	Conclusie	- Er zijn in het kader van de Ow geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft beschermde houtopstanden. - Er is geen noodzaak tot het nemen van maatregelen in het kader van de specifieke zorgplicht voor houtopstanden.
	Advies	Geen maatregelen noodzakelijk.
Soortenbescherming		
	Conclusie	- Op basis van het uitgevoerd veld- en bureauonderzoek is geconstateerd dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van nader onderzoek omtrent specifiek beschermde soorten. - Er zijn in het kader van de Ow geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft overige soorten, mits maatregelen worden genomen, mede in het kader van de algemene en specifieke zorgplicht.
	Advies	Er dienen maatregelen opgevolgd te worden in het kader van de algemene en specifieke zorgplicht (zie einde van Hoofdstuk 5.8).

3.2.11 Archeologie & cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente ervoor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtingskaart (die op basis van archeologische waarnemingen, vondsten, landschappelijke en historische gegevens) tot stand is gekomen.

De op de gemeente Bunschoten toegespitste Archeologische Beleidsadvieskaart heeft de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) en Archeologische Monumentenkaart (AMK) vervangen. In tegenstelling tot de IKAW en AMK geeft de Archeologische Beleidsadvieskaart tot op perceel niveau aan of er een archeologische bekende waarde of verwachting is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels planaanpassing of het behoud van informatie opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om te voorkomen dat er verstoring van archeologische resten in de bodem voorkomt, moet de gemeente erop toezien dat er op kosten van de verstoorder een gedegen wetenschappelijk onderzoek komt en dat de archeologische vondsten worden veiliggesteld.

Aan elk gebied met archeologische waarde of verwachting is beleid gekoppeld, wat voorschrijft wanneer (vanaf welke oppervlakte en diepte) een vergunningsaanvraag op archeologie getoetst moet worden. Zodat bepaald kan worden of voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch (voor)onderzoek nodig is. De Archeologische Beleidsadvieskaart (2015) is geraadpleegd. Op deze kaart ligt het plangebied in een zone waar reeds archeologisch onderzoek naar is gedaan.

Conclusie

Hoewel op de Archeologische beleidskaart het perceel een middelhoge verwachting heeft (500m²), heeft het in het bestemmingsplan "Kronkels Zuid" en "Bedrijventerreinen Zuid" een lage verwachting (10.000m²). Aangezien het bestemmingsplan het juridische toetsingsinstrument is, wil de gemeente dit volgen. Aangezien de plannen voor het betreffende perceel de 10.000 m² niet overschrijden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, zo is aangegeven door de gemeente.

3.2.12 Afvalinzameling

Het bedrijfspand zal voorzien in haar eigen afvalopslag en afspraken met een partij over het ophalen van afval. Dit gebeurt allemaal op eigen terrein.

3.2.13 Stikstof

FF Solutions heeft van M Blokker Architecten opdracht gekregen een AERIUS-berekening uit te voeren ten behoeve van de ontwikkeling 'Amersfoortseweg perceel 1432', te Bunschoten-Spakenburg (**zie bijlage 04**). Binnen de voorgenomen ontwikkeling bestaat het voornemen om werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de bouw van een bedrijfspand.

Zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase van het project zijn er bronnen die stikstofoxiden (NO_x) en eventueel ammoniak (NH₃) uitstoten. Deze stoffen slaan uiteindelijk op een andere locatie neer op de grond. Dit is stikstofdepositie. Vooral in natuurgebieden is stikstofdepositie een probleem omdat hierdoor de bodem rijk wordt aan voedingsstoffen waardoor de biodiversiteit afneemt.

Wanneer blijkt dat een project of plan meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden, is er sprake van een in potentie significant effect. Voor een project moet dan een Wnb-vergunning worden aangevraagd. Voor een bestemmingsplan geldt dat het plan dan niet zonder meer kan worden vastgesteld. Om te kunnen vaststellen of er daadwerkelijk een significant effect is, dient een Aerijs berekening te worden opgesteld.

Vanwege de beperkte omvang van het bouwproject en de grote afstand tot stikstofgevoelige natuur (ca 16 km tot Natura 2000-gebied Veluwe) zal de depositie waarschijnlijk onder de 0,00 mol/ha/jaar blijven.

Met gebruik van de AERIUS Calculator versie 2023.1 is berekend wat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden betreft, waarbij gekeken is naar zowel de aanleg- als gebruiksfase van het betreffende project. Hieruit komen de volgende conclusies:

- Uit de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de aanlegfase. Significant negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de aanlegfase kunnen hierom uitgesloten worden.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de gebruiksfase. Significant negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de gebruiksfase kunnen hierom uitgesloten worden.

Conclusie

Zowel de aanleg- als gebruiksfase zorgt niet voor significant negatieve effecten in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Er is hierom ook geen noodzaak tot het aanvragen van een vergunning in het kader van de Omgevingswet ten aanzien van stikstofdeposities.

4.0 LADDER VERDUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor bedrijventerreinen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij realisering van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.

De ontwikkellocatie aan de Amersfoortseweg is al onderdeel van een bedrijventerrein en vormt derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor deze locatie is de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing.

5.0 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt uitgevoerd op risico van de initiatiefnemer. Mogelijke financiële gevolgen worden privaatrechtelijk vastgelegd via een planschadeovereenkomst, welke door gemeente Bunschoten zal worden opgesteld en zal worden ondertekend door initiatiefnemer.

6.0 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Alle omgevingspartijen krijgen de mogelijkheid om zienswijzen of bezwaren te uiten via de Wabo procedure. De omliggende panden worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering of woongenot. Ook wordt de omgeving betrokken en nader geïnformeerd zodra de bouw start.

7.0 AFWEGING

Op grond van het vigerend bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Zuid” en “De Kronkels-Zuid”, is het voorgenomen initiatief niet mogelijk en derhalve in strijd met gemeentelijk beleid.

Het onderhavige plan aan de Amersfoortseweg, perceel 1432 te Bunschoten-Spakenburg is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en voldoet aan de omgevingseisen die aan ontwikkelingen worden gesteld.

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse van de Amersfoortseweg, perceel 1432 te Bunschoten-Spakenburg in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten verantwoord is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

8.0 BIJLAGE(N)

Bijlage 00_142002_24_rep_draft01_Geur en Externeveiligheid

Bijlage 01_22-02-23 Rapport verkennend (water)bodemonderzoek Amersfoortseweg 38 te Bunschoten-Spakenburg (T.22.11842)

Bijlage 02_21-048-Amersfoortseweg_DO_00.3_waterbalans_02-07-2024

Bijlage 03_ QS - Amersfoortseweg perceel 1432 te Bunschoten

Bijlage 04_AERIUS - Amersfoortseweg perceel 1432 te Bunschoten