

Ruimtelijke onderbouwing

Broerswetering 6-8 in Bunschoten-Spakenburg



A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU

Ruimtelijke onderbouwing

Broerswetering 6-8 in Bunschoten-Spakenburg

Gemeente Bunschoten

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K22245
Datum:	26-11-2024
Titel:	Bunschoten-Spakenburg, Broerswetering 6-8
Projectleider:	K. de Graaf
Auteur:	D. Meis
Status:	Ontwerp

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding.....	6
1.2.	Ligging en begrenzing planlocatie.....	6
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2.	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie.....	10
2.1.	Bestaande situatie	10
2.2.	Gewenste situatie	12
3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	17
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
3.2.	Provinciaal beleid.....	20
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	20
3.2.2.	Omgevingsverordening provincie Utrecht	21
3.3.	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1.	Omgevingsvisie Bunschoten 2040.....	22
3.3.2.	Woonvisie 2020-2025	23
3.3.3.	Centrumvisie Bunschoten-Spakenburg 2017-2023	24
3.3.4.	Economische en Toeristische Visie 2021-2024.....	25
3.3.5.	Welstandsnota	25
4.	Uitvoeringsaspecten.....	26
4.1.	Flora- en fauna.....	26
4.1.1.	Wettelijk kader	26
4.1.2.	Effect te vergunnen activiteiten	27
4.1.3.	Conclusie	28
4.2.	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.2.1.	Cultuurhistorie.....	28
4.2.2.	Archeologie	28
4.3.	Verkeer en parkeren.....	29
4.3.1.	Verkeer	29
4.3.2.	Parkeren.....	30

4.4.	Luchtkwaliteit.....	30
4.4.1.	Wettelijk kader	30
4.4.2.	Onderzoek.....	31
4.4.3.	Conclusie.....	31
4.5.	Bodemkwaliteit.....	31
4.5.1.	Wettelijk kader	31
4.5.2.	Onderzoek.....	31
4.5.3.	Conclusie.....	33
4.6.	Geluidhinder.....	33
4.6.1.	Wettelijk kader	33
4.6.2.	Onderzoek.....	34
4.6.3.	Conclusie.....	35
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	36
4.7.1.	Wettelijk kader	36
4.7.2.	Beoordeling.....	37
4.7.3.	Conclusie.....	37
4.8.	Externe veiligheid	37
4.8.1.	Wettelijk kader	38
4.8.2.	Beoordeling.....	39
4.8.3.	Conclusie.....	40
4.9.	Kabels en leidingen.....	41
4.10.	Water.....	41
4.10.1.	Inleiding.....	41
4.10.2.	Beleidskader.....	41
4.10.3.	Beoordeling.....	42
4.11.	Duurzaamheid.....	43
4.11.1.	Duurzame leefomgeving.....	43
4.11.2.	Klimaatbestendigheid.....	43
4.11.3.	Energietransitie	43
4.12.	M.e.r.-beoordeling.....	43
4.12.1.	Wettelijk kader	44
4.12.2.	Vormvrij m.e.r.-beoordeling.....	44
4.12.3.	Conclusie.....	44

5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	45
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.	Eindconclusie	46

Bijlagen:

1. Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Supermarkt, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, P05170 (23 november 2022)
2. Quicksan wet natuurbescherming, Broerswetering 6 - Bunschoten, 08QS05-21 (30 april 2021)
3. Quicksan wet natuurbescherming, Broerswetering 8 - Bunschoten, 08QS06-21 (30 april 2021)
4. Nader onderzoek vleermuis, Broerswetering 8 - Bunschoten, 08N006-21 (27 oktober 2021)
5. Stikstofdepositieberekening, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, K22245 (5 april 2024)
6. Verkennend archeologisch onderzoek, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, 5972 (5 januari 2023)
7. Notitie parkeerbalans, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, P24-0134 (14 mei 2024)
8. Onderzoek luchtkwaliteit, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, 22200443.b01 (7 maart 2023)
9. Verkennend bodemonderzoek, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, 22060602A (2 dec 2022)
10. Verkennend- en aanvullend bodemonderzoek, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, 240416_02/dh/sh (18 juli 2024)
11. Asbestinventarisatie, Broerswetering 6 - Bunschoten, 22060601K_6 (24 november 2022)
12. Asbestinventarisatie, Broerswetering 8 - Bunschoten, 22060601K_8 (24 november 2022)
13. Aanvullend bodemonderzoek en indicatief asbest in grondonderzoek, Broerswetering 6 - Bunschoten, 22060604B (14 mei 2024)
14. Akoestisch onderzoek Wgh, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, 22200443.r01, (7 maart 2023)
15. Akoestisch onderzoek supermarkt, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, 22200443.r02, (15 mei 2024)
16. Geohydrologisch onderzoek, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, P22-0841 (14 november 2023)
17. Verslag inloopavond, Broerswetering 6-8 - Bunschoten (15 mei 2023)
18. Zonnestudie, Broerswetering 6-8 - Bunschoten, 49061100, (26 april 2024)

1. Inleiding

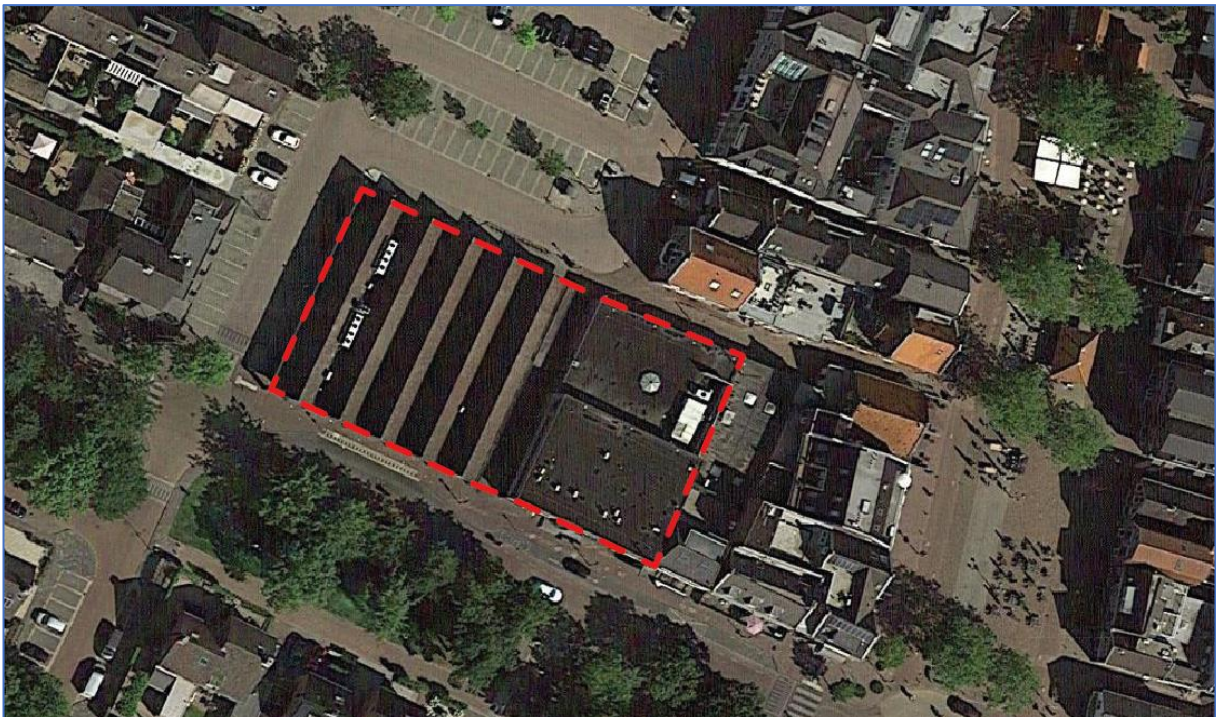
1.1. Aanleiding

Aan de Broerswetering 6 en 8 zijn respectievelijk een kantoor (Rabobank) en een supermarkt (Lidl) gevestigd. Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van de locatie, waarbij de supermarkt zich op de gehele begane grond zal vestigen. Op de verdiepingen boven de supermarkt worden 31 woonappartementen gerealiseerd.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Betreffende omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 en volgt daarom de regelgeving van voor deze datum. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van de procedure onder deze regelgeving. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Broerswetering 6-8 te Bunschoten-Spakenburg. Het plangebied ligt aan de westelijke rand van het centrum van Spakenburg. Het plangebied is omringd door verschillende winkels, kantoren en horeca met ten noorden van het plangebied een parkeerplaats ten behoeve van de bereikbaarheid van het centrum. Ten westen van het plangebied ligt een woonwijk. Het plangebied is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Bunschoten, sectie K, percelen



Figuur 1.1 Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: Google Maps)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Spakenburg-Centrum'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bunschoten op 25 januari 2018. Op 8 juli 2021 is er een herziening op dit bestemmingsplan vastgesteld door de raad van Bunschoten. Naast het bestemmingsplan 'Spakenburg-Centrum' ligt het plangebied binnen de begrenzing van het paraplubestemmingsplan 'Planregels Wonen'. Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2020 vastgesteld door de raad van Bunschoten.

In het bestemmingsplan 'Spakenburg-Centrum' kent het plangebied op perceel 3110, 3585, 4750 en 4751 de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca, wonen en bijbehorende voorzieningen, zoals binnenplaatsen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijken. Dit gedeelte van het plangebied kent tevens de functieaanduiding 'supermarkt', waardoor er ter plaatse van de aanduiding een supermarkt is toegestaan. Verder heeft dit gedeelte van het plangebied een bouwvlak met maatvoering 'maximum bouwhoogte: 6,5 m, maximum goothoogte: 3,5 m' en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Er geldt een vergunningsplicht voor werkzaamheden over een oppervlakte van 500 m² of meer, waarbij dieper dan 0,3 meter gegraven wordt.

In het bestemmingsplan 'Spakenburg-Centrum' kent het plangebied op perceel 2369 de bestemming 'gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca, recreatieve voorzieningen, kantoren, overige bedrijven met een lage milieucategorie, wonen en bijbehorende voorzieningen, zoals binnenplaatsen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijken. Dit gedeelte van het plangebied heeft een bouwvlak met maatvoering 'maximum bouwhoogte: 9 m, maximum goothoogte: 6,5 m' en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Er geldt een vergunningsplicht voor werkzaamheden over een oppervlakte van 500 m² of meer, waarbij dieper dan 0,3 meter gegraven wordt. In afwijking van de andere percelen binnen het plangebied kent perceel 2369 de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2'.

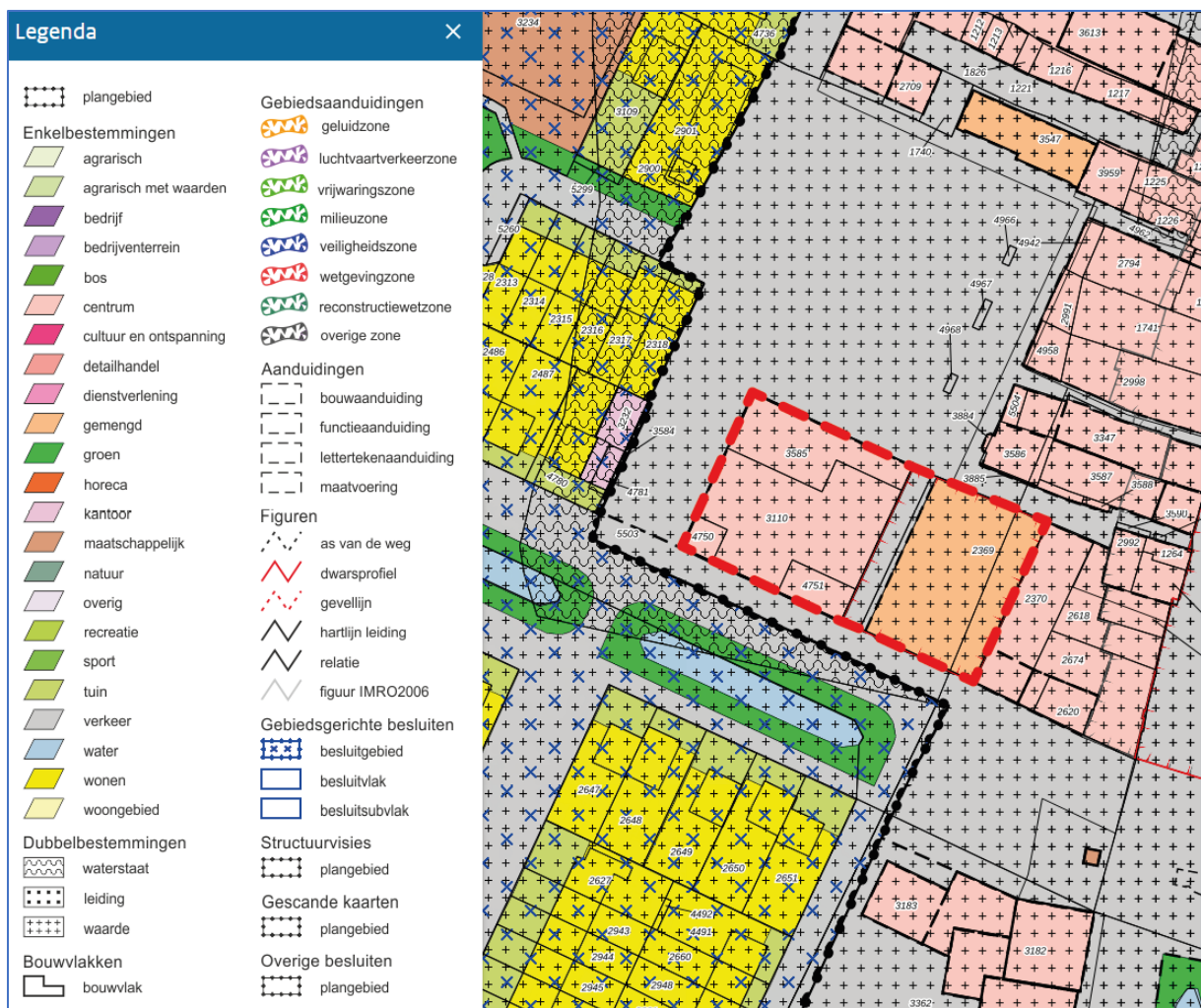
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Centrum' met de aanduiding 'supermarkt' en een bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van de naastgelegen supermarkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) er mag geen sprake zijn van nieuwvestiging van een supermarkt;
- b) het gebruik mag geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de omliggende functies met zich meebrengen;
- c) het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
- d) de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogten van de aangrenzende percelen.

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Spakenburg-Centrum', omdat op perceel 2369 geen supermarkt is toegestaan en het voornemen in strijd is met de toegestane bouwhoogte. Tussen de twee gebouwen ligt een strook met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', welke bedoeld is voor wegen, straten, verhardingen, fiets- en voetpaden, pleinen en overige verblijfsgebieden en verkeers- en parkeervoorzieningen. Voorliggend plan past hier niet in.

Het bestemmingsplan 'Herziening Spakenburg Centrum' heeft betrekking op horeca en is niet relevant voor het voorliggende initiatief.

Het paraplubestemmingsplan 'Planregels Wonen' geeft een aantal wijzigingen op de regels over 'wonen' van eerdere bestemmingsplannen in de gemeente. Voor het voorliggend initiatief zorgt niet voor een extra strijdigheid.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen met aanduiding plangebied

2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

Aan de Broerswetering 6 bevindt zich in de bestaande situatie een supermarkt. De ingang van de supermarkt ligt aan de noordelijke zijde en grenst aan de parkeerplaats op het Visrokersplein. Figuur 2.1 geeft de voorzijde van de winkel weer, gezien van de parkeerplaats.



Figuur 2.1 Voorzijde van supermarkt aan de Broerswetering 6, gezien vanaf de parkeerplaats op het Visrokersplein (bron: Google Maps)

De achterzijde van de supermarkt bevindt zich aan de straatkant van de Broerswetering (figuur 2.2)



Figuur 2.1 Achterzijde van de supermarkt gezien vanaf Broerswetering (bron: Google Maps)

Aan de Broerswetering 8 bevindt zich in de bestaande situatie een (voormalig) kantoor van een bank. De ingang van het kantoor ligt aan de straatkant van de Broerswetering (Figuur 2.3)



Figuur 2.3 Voorzijde van het kantoor gezien van de Broerswetering (bron: Google Maps)

Aan de achterzijde is het pand gelegen aan het Visrokerplein en de Nettenboeterssteeg. Figuur 2.4 geeft de achterzijde van het pand weer.



Figuur 2.4 Achterzijde van de bank gezien van het Visrokerplein (bron: Google Maps)

In de bestaande situatie loopt er een steeg tussen de supermarkt van Broerswetering 6 en het kantoor van de Broerswetering 8. Afbeelding 2.5 geeft de steeg vanaf de Broerswetering weer.



Figuur 2.5 Steeg tussen de supermarkt en het kantoor gezien van de Broerswetering.

2.2. Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de Broerswetering 6 en 8 samen opnieuw te ontwikkelen, waarbij de percelen samengetrokken worden. De twee aparte gebouwen maken plaats voor één nieuw gebouw met verschillende functies. Hierbij zal het kantoor van Broerswetering 6 op deze locatie in zijn geheel worden opgeheven. Het nieuwe gebouw zal ruimte bieden aan de uitbreiding van de bestaande supermarkt op de begane grond en de ontwikkeling van totaal 31 appartementen op de 1^e en 2^e verdieping. In figuur 2.6 is een impressie van het nieuwe gebouw te zien. Het laden en lossen van de supermarkt vindt plaats aan de Broerswetering. De stalling van containers en/of afval vindt ten opzichte van de huidige situatie, straks volledig inpandig plaats. Hierdoor blijft het trottoir altijd toegankelijk.



Figuur 2.6 Vogelvlucht impressie van nieuw gebouw met een supermarkt op de begane grond en appartementen op de verdiepingen

Figuur 2.7 en 2.8 geven een impressie van het straatbeeld van respectievelijk het Visrokerplein/ De Savornin Lohmanstraat en de Broerswetering.

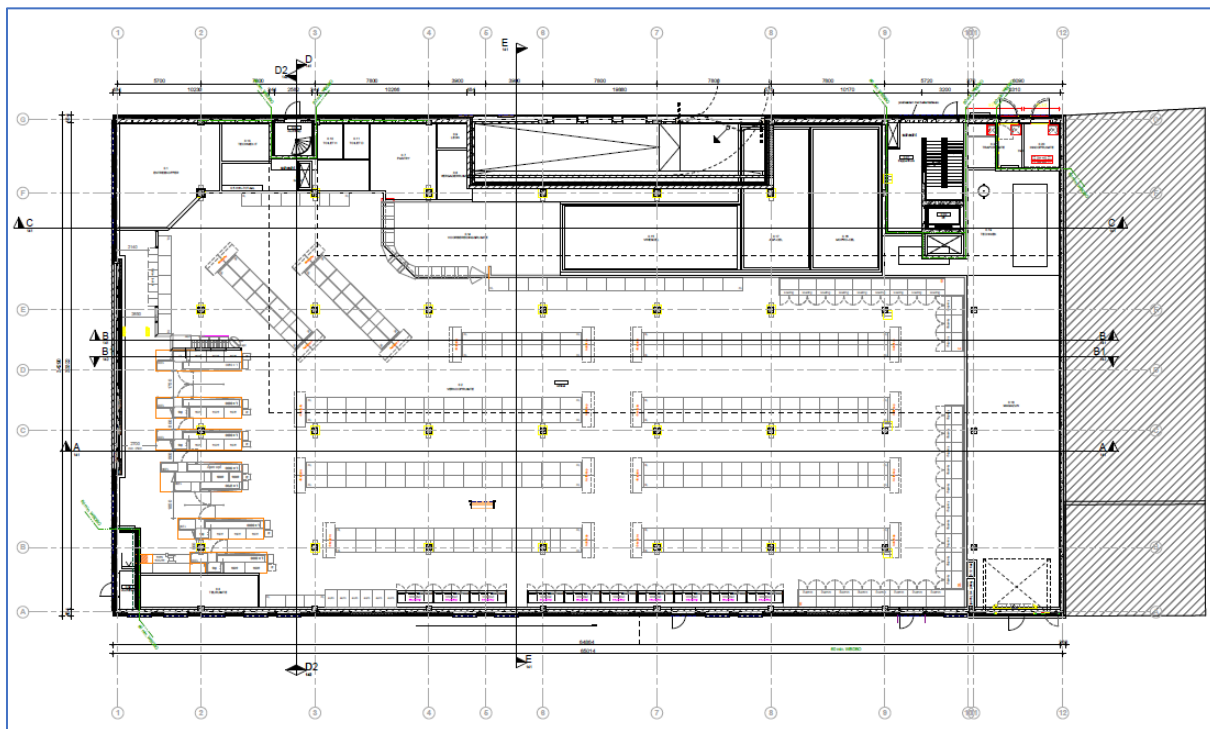


Figuur 2.7 Impressie straatbeeld op de hoek bij ingang supermarkt (Visrokerplein/De Savornin Lohmanstraat)



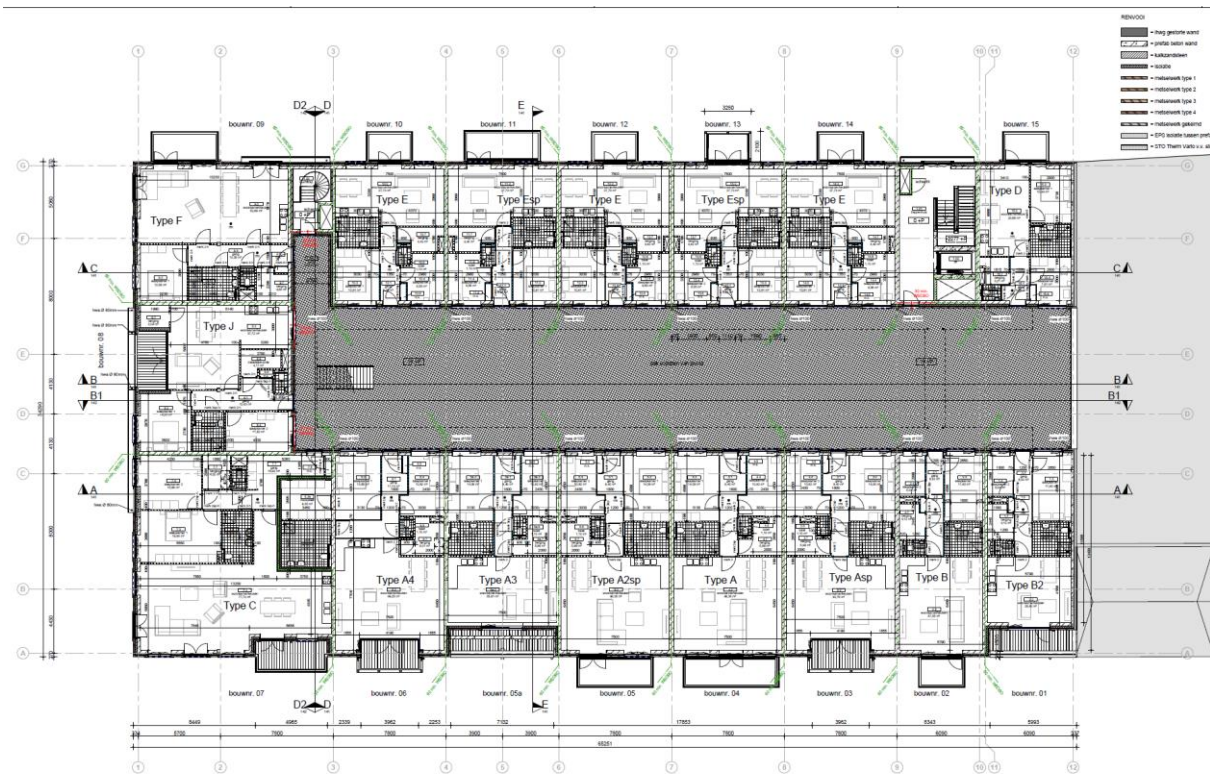
Figuur 2.8 Impressie straatbeeld vanaf de Broerswetering

De supermarkt op de begane grond krijgt een nieuwe lay-out op een BVO van circa 2000 m². Deze is in figuur 2.9 weergegeven.

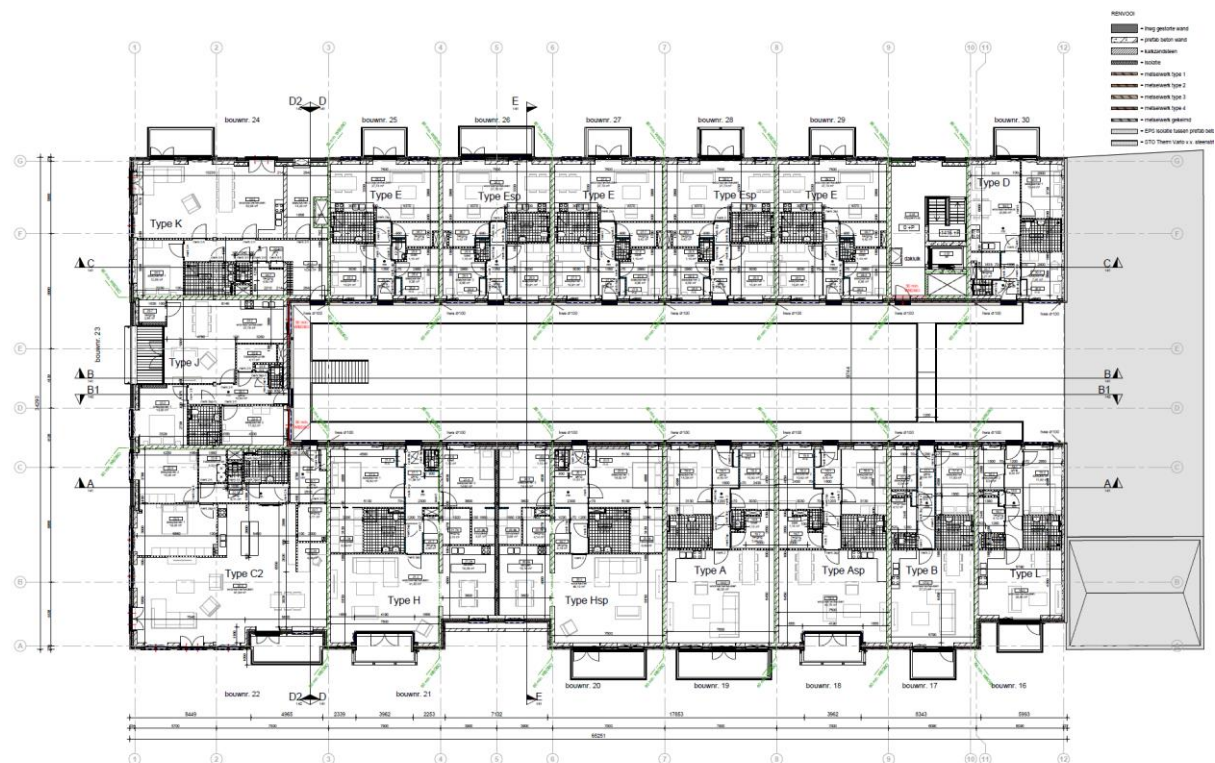


Figuur 2.9 Lay-out van de supermarkt op de begane grond

Het gaat om appartementen van 65m² tot 200m². De lay-out van de eerste en tweede verdieping is in figuur 2.10 en 2.11 afgebeeld.



Figuur 2.10 Lay-out 1^e verdieping



Figuur 2.11 Lay-out 2^e verdieping

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of

uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijkswaagen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaagen en landelijke spoorvaagen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Ladderonderbouwing Woningbouw

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ in de zin van deze bepaling. Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 31 woningen. Voorliggend initiatief betreft dus een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden vastgesteld wat het ruimtelijke verzorgingsgebied is. Het betreft de woonbehoefte van de gemeente Bunschoten, zoals omschreven in Paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. De behoefte aan woningen en appartementen is aanwezig. Tot slot wordt de ontwikkeling gerealiseerd in een bestaande infrastructuur met de benodigde voorzieningen om te kunnen wonen. Daarmee voldoet de planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie Ladderonderbouwing Woningbouw

Samenvattend is er sprake van een ontwikkeling, passend binnen de actuele behoefte en binnen het bestaand stedelijk gebied met bijbehorende voorzieningen en infrastructuur. Hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt voor zorgvuldig ruimtegebruik, zoals met artikel 3.1.6 lid 2 Bro is beoogd.

Voorliggend initiatief betreft 31 nieuwe appartementen met bijbehorende voorzieningen en parkeermogelijkheden nabij voorzieningen en grenzend aan bestaande woonbuurten. De plancapaciteit van het project aan de Broerswetering voorziet in de woningbehoefte en past binnen het totaal van beleidsmatige afspraken.

Ladderonderbouwing Supermarkt

Ter onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ten behoeve van de ontwikkeling van de supermarkt is een onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling goed binnen het beleid past en dat de ontwikkeling invulling geeft aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Conclusie Ladderonderbouwing Supermarkt

De beoogde uitbreiding van de supermarkt past goed binnen de vigerende beleidskaders en geeft invulling aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De planontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Provinciale Staten van Utrecht hebben de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht op 10 maart 2021 vastgesteld. Dat betekent dat de provincie Utrecht – vooruitlopend op de Omgevingswet – vanaf 1 april 2021 aan de slag is gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. De omgevingsvisie is het thematisch ruimtelijk beleidsdocument waarin doelstellingen op de middellange termijn worden vormgegeven.

In de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is het beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving opgedeeld in zeven beleidsthema's. Door deze beleidsthema's vormt de sociale en veilige leefomgeving een belangrijke rode draad. De zeven beleidsthema's zijn de volgende:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendig, natuur en landbouw.

Voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Broerswetering is voornamelijk het thema 'Vitale steden en dorpen' van belang.

Vitale steden en dorpen

Provincie Utrecht heeft de ambitie om in 2040 een gewilde provincie te zijn voor bedrijfsvestiging. Hiervoor wil het beschikken over een goed functionerende regionale economie met goed functionerende bedrijven en aanbod van werkgelegenheid. Een manier om dit te creëren is om in te zetten op interactiemilieus. Belangrijke sectoren voor Utrechtse economie zijn de ICT, zakelijk en financiële diensten, de zorg en life sciences. Dit zijn sectoren die zich makkelijk laten mengen met andere stedelijke functies in het stedelijke gebied. Daarnaast draait het in de nieuwe economie steeds meer om netwerken, ontmoeten en leren van elkaar. Provincie Utrecht zet primair in op het creëren van deze interactiemilieus.

Het aantal winkelmeters in binnensteden en dorpscentra neemt over het algemeen af, vanwege de opkomst van internetwinkels. Een negatief gevolg kan leegstand, verpaupering, ondermijning zijn. Voorliggend initiatief voorziet in een "mixed-use" ontwikkeling, waarbij de detailhandel functie wordt uitgebreid en waarbij tegelijkertijd woningen worden toegevoegd. Op deze manier worden nieuwe interactiemilieus gecreëerd en wordt eventuele leegstand tegen gegaan. De voorgenomen ontwikkeling past tevens bij de wens van de provincie om nieuwvestiging van detailhandel te beperken tot bestaande winkelgebieden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Broerswetering past binnen het beleid zoals de provincie Utrecht dit heeft opgenomen in de Omgevingsvisie. De planlocatie ligt in een bestaand winkelgebied met verschillende functies, waarin interactie tussen mensen, diensten en producten wordt gestimuleerd. De voorgenomen "mixed-use" ontwikkeling draagt bij aan dit interactiemilieu.

3.2.2. Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Provinciale Staten van Utrecht hebben eveneens op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening van de provincie vastgesteld. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. Belangrijke onderwerpen met een provinciaal belang zijn:

- 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

Bij voorliggend initiatief is voornamelijk het onderwerp 'Vitale steden en dorpen' van belang. Het initiatief voorziet in het weghalen van de kantoorfunctie, het uitbreiden van de detailhandel en de ontwikkeling van woonappartementen op de verdieping.

Voor de vestiging van detailhandel is in Artikel 9.18 van de verordening een instructieregel opgenomen. De instructieregel stelt eisen aan de vestiging van detailhandel buiten bestaand winkelgebied. Bij voorliggend initiatief is dit echter niet van toepassing. De planlocatie ligt namelijk binnen bestaand winkelgebied.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en legt focus op het creëren van nieuw woonaanbod en een uitbreiding van detailhandel wat de vitaliteit van Bunschoten-Spakenburg ten goede komt. De

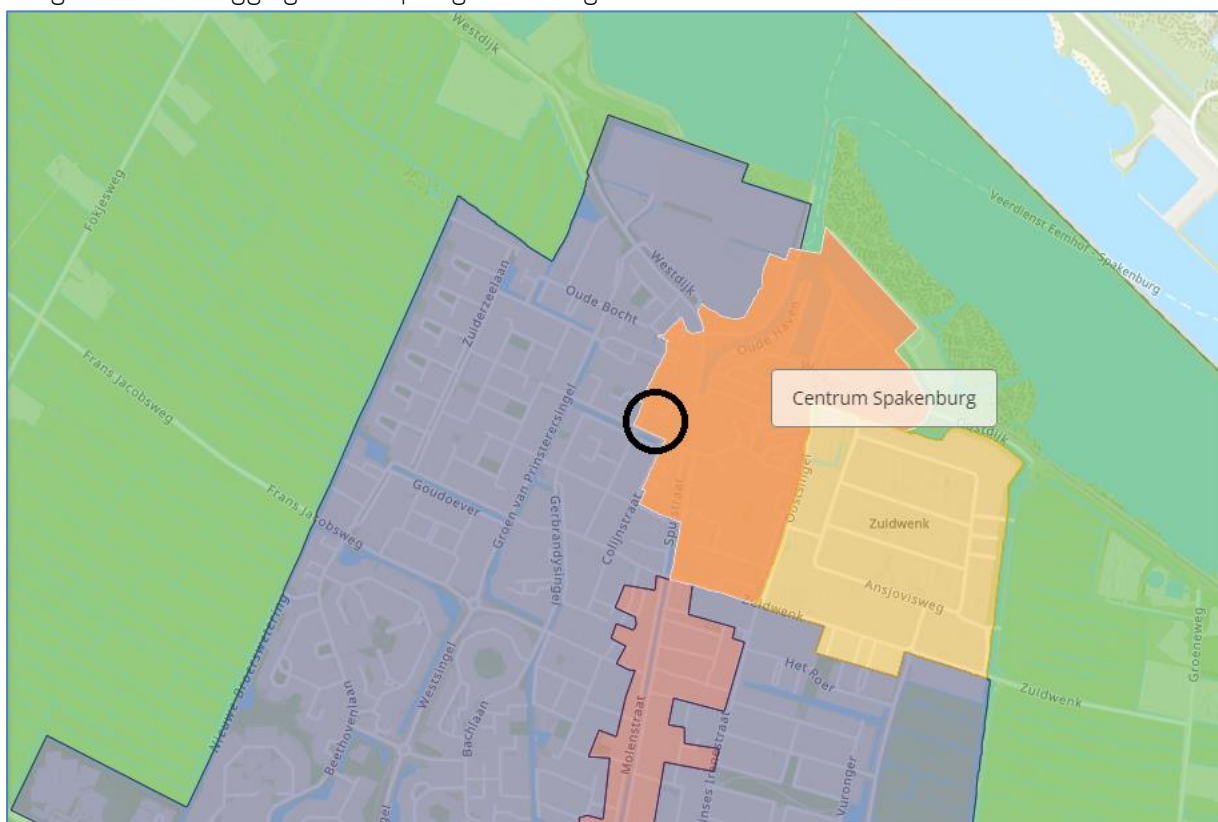
eisen die de provincie stelt aan detailhandel zijn gericht op detailhandel buiten het bestaand winkelgebied. Het plangebied ligt in bestaand winkelgebied waardoor er geen verdere eisen gelden voor het initiatief. Het voorliggend initiatief past binnen de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Bunschoten 2040

Op 6 juli 2023 is de 'Omgevingsvisie Bunschoten 2040' vastgesteld door de gemeenteraad van Bunschoten. Op 2 november 2023 is hierop een wijziging vastgesteld. De Omgevingsvisie is opgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt.

Het plangebied is gelegen in gebied dat in de Omgevingsvisie is aangeduid als 'Centrum Spakenburg'. In figuur 3.1 is de ligging van het plangebied aangeduid.



Figuur 3.1 Ligging plangebied binnen 'Centrum Spakenburg' (bron: Omgevingsvisie Bunschoten)

Het centrum van Spakenburg kent in de huidige situatie nog een rijke archeologische en cultuurhistorische waarde. De ontstaansgeschiedenis van Spakenburg is nog steeds goed terug te zien in het huidige stratenpatroon en de bebouwing. De historische visserswoningen nabij de Weikamp zijn onder andere nog intact. Ook het onderscheid tussen de organische gegroeide bebouwing en de latere (planmatige) inbreidingslocaties is duidelijk terug te zien. Het centrum wordt dus nog steeds gebruikt om te wonen.

Volgens de Omgevingsvisie zal het centrum van Spakenburg een voorzieningen- en verblijfsgebied blijven. Voor de ontwikkeling van het centrum Spakenburg worden de volgende aandachts- en speerpunten gegeven:

1. Behoud en stimuleren van de zichtbaarheid en het aanbod van kunst, cultuur- en erfgoed.
 - o Het beschermen en in stand houden van het ensemble van museumhaven, botters, botterwerf en historische bebouwing (rondom de museumhaven maar ook de visserswoningen aan de Weikamp).
 - o Het in stand houden van de toeristische voorzieningen en de verbetering ervan met het oog op de gewenste kwaliteitstoerist en de verlenging van het seizoen.
2. Een gebalanceerd en divers winkelaanbod, dat voldoende publiek trekt om zichzelf in stand te houden.
3. Goede centrumvoorzieningen; ontwikkelingen die het centrum versterken omdat zij bijdragen aan de Centrumvisie Spakenburg worden verwelkomd.
4. Geen grootschalige uitbreiding horeca en winkels buiten het centrum van Spakenburg (met uitzondering van de supermarkt in woonwijk Rengerswetering).
5. Het verminderen van de parkeerdruk, met behoud van gratis parkeren.
6. Het behouden en versterken van kwalitatief goede horecavoorzieningen, met aantrekkelijke terrassen.
7. Het koesteren en versterken van evenementen (o.a. markt, Spakenburgse Dagen, visserijdagen, intocht sinterklaas).
8. Horeca- winkel- en woonfunctie bestaan naast elkaar in dit gebied; nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot toename van hinder door geur en geluid.

Vooraf punten 2, 3, 4, 5 en 8 zijn relevant voor het beoogde plan. Het initiatief zorgt voor een gebalanceerd en divers winkelaanbod, dat voldoende publiek trekt om zichzelf in stand te houden. Dit wordt ook onderstreept in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bijlage 1). Ook draagt het initiatief bij aan goede centrumvoorzieningen. In paragraaf 3.3.4. wordt verder toegelicht hoe het initiatief bijdraagt aan de centrumvisie. Het initiatief vindt daarnaast plaats binnen het centrum en heeft dus geen ongewenste grootschalige uitbreiding buiten het centrum tot gevolg. Verder wordt er in hoofdstuk 4 van deze toelichting uitgelegd hoe bijvoorbeeld wordt voldaan aan de geldende parkeernormen (par. 4.3.2) en hoe er wordt omgegaan met milieuhinder zoals geur en geluid (par. 4.7).

Conclusie

De ontwikkeling van 31 appartementen en de uitbreiding van de supermarkt liggen in lijn met de speerpunten en voldoet aan de visie voor de ontwikkeling van het centrum van Spakenburg volgens de 'Omgevingsvisie Bunschoten 2040'.

3.3.2. Woonvisie 2020-2025

De Woonvisie 2020-2025 is een herziening van de woonvisie 2016-2021, deze was toe aan verandering naar aanleiding van de ontwikkelingen in de woningmarkt. Het doel van de visie is het voor iedereen mogelijk maken van goed wonen in Bunschoten en om de woonwensen en woningbehoeften

van de inwoners mogelijk te maken. Hierbij wordt het beleid niet strikt geformuleerd en wordt er ruimte geboden voor de creativiteit van de inwoners.

Er is besloten om te toetsen aan de Woonvisie en of de plannen voldoen aan goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt gekeken of er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de omgeving en of er genoeg parkeergelegenheid aanwezig is. In de actuele woonvisie wordt uitgegaan van het realiseren tussen de 60 en 120 koop- en huur appartementen. Daarbij gaat het om verschillende prijsklassen, waarbij o.a. rekening gehouden met de groeiende doelgroep senioren.

Conclusie

Voorliggend initiatief voorziet in 31 appartementen in verschillende prijsklassen, waarbij o.a. rekening gehouden is met de toegankelijkheid voor senioren. Het plan speelt daarmee in op een vergrijzende bevolking. Verder voorziet het plan met de stallingsgarage in voldoende parkeergelegenheid. Voorliggend initiatief ligt in lijn met de woonvisie 2020-2025.

3.3.3. Centrumvisie Bunschoten-Spakenburg 2017-2023

Voor de gemeente Bunschoten is een goed functionerend centrum van Spakenburg van essentieel belang. Het centrum is de plek voor de inwoners van Bunschoten-Spakenburg om te winkelen, elkaar te ontmoeten, voor een horecabezoek of een bezoek aan de weekmarkt. Daarnaast heeft het centrum ook een belangrijke functie voor toerisme en recreatie.

Het centrumgebied van Spakenburg moet compact zijn, aantrekkelijk en compleet. Het moet gaan functioneren als een centrumgebied waar de consument terecht kan voor boodschappen doen, winkelen, vermaak en verblijf passend bij de omvang en verzorgingsfunctie van Spakenburg.

Echter er kan nog sterker worden ingezet op de verbondenheid tussen het 'oude' en het 'nieuwe' deel van het centrum. Daarnaast heeft de dynamiek in retail die zich landelijk heeft ontsponnen, ook zijn effecten op het centrum van Spakenburg gehad. Uit onderzoek is gebleken dat de binding van de lokale bevolking aan de niet-dagelijkse winkels in het centrum afneemt. Ook is er sprake van leegstand in het centrum.

De gemeente ziet de noodzaak om het centrum nog sterker te profileren en heeft daarom een Centrumvisie opgesteld. De visie zorgt ervoor dat goed ingespeeld kan worden op huidige uitdagingen en tegelijkertijd geanticipeerd kan worden op toekomstige ontwikkelingen.

In de visie staat dat de aankoop van dagelijkse boodschappen de belangrijkste bezoeken aan het centrum is. De omgeving van voorliggende Lidl-vestiging is volgens de visie één van de locaties waar de dagelijkse functie versterkt kan worden. Ook zegt de visie dat er op de locatie een ontwikkelopgave voor de supermarktfunctie ligt. Daarnaast ligt er een goede mogelijkheid om in deze omgeving versspecialisten te clusteren (versstraat). Deze zouden goed kunnen profiteren van de supermarkt en van elkaar.

Conclusie

Supermarkten zijn essentiële trekkers voor het centrum. De omgeving van de Lidl-vestiging wordt daarnaast expliciet genoemd als ontwikkelopgave om de supermarktfunctie te versterken. Voorliggend initiatief geeft hier invulling aan en draagt daarmee bij aan de Centrumvisie.

3.3.4. Economische en Toeristische Visie 2021-2024

In de Economische en Toeristische Visie 2021-2024 zijn meerdere aspecten van het economische beleid uitgewerkt. Bij het aspect “Vitaal centrum” wordt verwezen naar de Centrumvisie Bunschoten-Spakenburg 2017-2023 en de maatregelen die kunnen helpen om het centrum aantrekkelijk te maken en te houden. Volgens de visie is het belangrijk voor de verbetering van de aantrekkelijkheid van het winkelgebied om prioriteit te geven aan fysieke aanpassingen in het winkelgebied, gevolgd door marketingactiviteiten.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft een fysieke aanpassing om het winkelgebied aantrekkelijker te maken. Het initiatief draagt daarmee bij aan de Economische en Toeristische Visie 2021-2024.

3.3.5. Welstandsnota

Op 20 april 2017 is de ‘Welstandsnota 2017’ vastgesteld door de gemeenteraad van Bunschoten. Voor de kern Spakenburg gelden er een aantal welstandscriteria vastgelegd die betrekking hebben op o.a. de plaatsing, massa en vorm bebouwing, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, reclame en historische (voormalige) boerderijen en woningen. Voorliggend initiatief is op 23 maart 2024 door de commissie ruimtelijke kwaliteit getoetst en akkoord bevonden.

4. Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1. Flora- en fauna

4.1.1. Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2. Effect te vergunnen activiteiten

Aan de Broerswetering 6 en 8 zijn respectievelijk een kantoor (Rabobank) en een supermarkt (Lidl) gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de twee gebouwen samen te voegen, waarbij de supermarkt zich op de gehele begane grond zal vestigen. Op de verdiepingen boven de supermarkt worden appartementen gerealiseerd.

Om in te schatten of er binnen het plangebied beschermde planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, is voor zowel de Broerswetering 6 als Broerswetering 8 een QuickScan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die een beleidsmatige bescherming genieten of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De QuickScans zijn respectievelijk als bijlage 2 en 3 bijgevoegd.

Uit de QuickScans is geconcludeerd dat er mogelijk een verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is aan de Broerswetering 8. In december 2023 is de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht gevraagd om de QuickScans te beoordelen. De RUD komt bij de beoordeling tot dezelfde conclusie. Er is om die treden een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de vleermuis. Het nader onderzoek naar vleermuizen is als bijlage 4 bijgevoegd aan deze onderbouwing. Uit het nader onderzoek is geconcludeerd dat voorliggend initiatief niet resulteert in het opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen. Ook zal het initiatief door het nemen van maatregelen geen wezenlijke invloed hebben op de gunstige instandhouding van beschermde soorten.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Stikstofdepositie

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit plan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het rapport, inclusief bijlagen, is opgenomen in bijlage 5.

4.1.3. Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1. Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2. Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Om deze reden is er een bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Uit het onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

- Ter hoogte van de Broerswetering 6 ligt een gespecificeerde verwachting voor de aanwezigheid van een terpophoging. Via aanvullende boringen na de sloop van het pand, kan deze verwachting worden aangevuld. De werkzaamheden dienen dan voorafgaand aan het veldwerk werk te worden vastgesteld in Plan van Aanpak (PvA)
- Ter hoogte van het centrale en noordelijk deel van het plangebied (Visrokersplein) missen er een aantal boringen, omdat de onderzoekers op ondoordringbaar materiaal stuitten. Om de archeologische verwachting aan te scherpen zijn aanvullende boringen nodig.
- Ter hoogte van Broerswetering 8 concludeert het onderzoek dat er geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig is.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op gebied met een archeologische verwachting. Uit het verkennende onderzoek blijkt dat voor specifieke delen van het plangebied nader onderzoek noodzakelijk is. Ten behoeven van de praktische uitvoerbaarheid worden de aanvullende boringen na de sloop/ verwijderen van ondoordringbaar materiaal uitgevoerd. Het vervolg wordt in overleg met het bevoegd gezag uitgevoerd. Rekening houdend met vervolgstappen tijdens de uitvoering, geven de aspecten archeologie en cultuurhistorie verder geen belemmering voor de betreffende planontwikkeling.

4.3. Verkeer en parkeren

4.3.1. Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Broerswetering.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Hierin is gekeken naar een "Discountsupermarkt" en "Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)" met een verkeersgeneratie van respectievelijk 43,9 tot 85,4 en 8,4 tot 10,8 mvt/etmaal per 100m² bvo. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 598,5 tot 1097,0 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een totale bvo van 2345 m² in het centrum in een matig stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een "Discount supermarkt" en "Koop, appartement, goedkoop/midden/duur" geldt een kencijfer van respectievelijk 43,9 tot 85,4 mvt/etmaal per 100 m² bvo, 3,9 tot 4,7 (goedkoop), 4,7 tot 5,5 (midden) en 6,4 tot 7,2 (duur) per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 1026,4 tot 1880,9 mvt/etmaal.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met minimaal 427,9 en maximaal 783,9 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2. Parkeren

Auto parkeren

Op basis van de Beleidsregel Parkeernormen van de gemeente Bunschoten kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een Discountsupermarkt geldt een minimale parkeernorm van 2,3 en een maximale parkeernorm van 4,3 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Voor voorliggend initiatief is gekozen om aan te sluiten bij een gemiddelde parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100m² bvo (incl. norm bezoekers). In bijlage 7 is een berekening van de parkeerbalans toegevoegd. Hierin wordt de gehanteerde parkeernorm onderbouwd.

Voor de verschillende typen appartementen geldt een parkeernorm van 1,1, 1,3 of 1,6 (incl. norm bezoekers) per koopappartement (afhankelijk van het oppervlakte).

Voor de locatie geldt dan een totale parkeervraag van 106 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met een pand van 2000 m² en 31 appartementen in het centrum in een matig stedelijk gebied.

De parkeerplaats op het Visrokerplein en de nieuwe ondergrondse stallingsgarage bieden ruimte voor 115 parkeerplaatsen. Hiermee kan ruim aan de parkeerbehoefte worden voldaan.

Fiets parkeren

De norm voor het fiets parkeren is 2,5 fietsparkeerplaats per 100 m² bvo. Dat komt voor de supermarkt met een omvang van 2000 m² uit op 50 fietsparkeerplaatsen. Er zijn 52 fietsparkeerplaatsen aanwezig, daarmee voldoet het plan aan de gevraagde norm voor fiets parkeren.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op het Visrokerplein en in de nieuwe stallingsgarage gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

4.4.1. Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2. Onderzoek

Voor voorliggend initiatief is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 8 bijgevoegd.

4.4.3. Conclusie

Uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5. Bodemkwaliteit

4.5.1. Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2. Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar detailhandel en wonen op een locatie die in gebruik is als kantoor. Ten aanzien van het initiatief zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van het pand betreft een milieugevoelige functie, aangezien meerdere personen voor langere tijd in het pand aanwezig kunnen zijn. Op het plangebied is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 9 bij deze toelichting bijgevoegd.

Tijdens het onderzoek zijn er bodemverontreinigingen met lood, zink en PAK aangetroffen. Verder is ter plaatste van één specifieke boring (boring 4 in verkennend bodemonderzoek bijlage 9) een bijmenging van metselpuin en hout aangetroffen, waardoor deze locatie als asbestverdacht is aangemerkt. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling en de mogelijke aanvraag van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt opgemerkt dat deze belemmering uitsluitend van toepassing is ter plaatste van de steeg tussen beide panden. In de andere boringen zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen bevindingen naar voren gekomen om bodemverontreiniging te verwachten. Op de specifieke locatie (boring 4 in verkennend bodemonderzoek bijlage 9) is nader onderzoek nodig naar de aard, mate, omvang en oorzaken van verhoogde gehalten.

Recentelijk is een nieuw verkennend- en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 10 toegevoegd. Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit ter plaatste van de Lidl afdoende vastgelegd en bestaan er, met uitzondering van de aangetoonde bodemverontreiniging aan de oostzijde van het pand, geen bezwaren voor de voorgenomen sloop, nieuwbouw en de aanleg van een parkeergarage.

De aangetoonde bodemverontreiniging aan de oostzijde van het pand dient voorafgaand aan de nieuwbouw te worden gesaneerd. De sanering van de verontreiniging dient voor aanvang gemeld te zijn bij het bevoegd gezag. De verontreinigingen met gehalten > I waarde dient minimaal 4 weken voor aanvang, via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), een plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de Gemeente Bunschoten-Spakenburg.

Na de sloop van de supermarkt en sanering van de bodemverontreiniging zal middels een insitu AP-04 partijkeuring, de definitieve afzetmogelijkheden van het vrijkomende zand, klei en veen te bepaalt worden.

Op basis van de conclusies uit het verkennend bodemonderzoek zijn er voor de Broerswetering 6 en 8 afzonderlijke asbestinventarisaties gedaan. De rapporten zijn respectievelijk als bijlage 11 en 12 toegevoegd. Uit de inventarisaties is naar voren gekomen dat in het pand aan de Broerswetering 6 asbesthoudende materialen aanwezig zijn, maar er zijn aanwijzingen gevonden voor asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen. Er is daarom geen aanvullend onderzoek nodig voor de Broerswetering 6. Bij de asbestinventarisatie van de Broerswetering 8 is er niet direct asbest waargenomen. Echter is de inspectie beperkt doordat er plekken niet goed bereikbaar waren. Als werkzaamheden uitgevoerd worden ter plaatse van deze beperkingen, dan is een aanvullende asbestinventarisatie nodig. De aanwezige asbesthoudende materialen zullen tevens, aan de hand van de asbestinventarisatierapporten, verwijderd worden.

Naar aanleiding van de conclusies van het verkennende bodemonderzoek en de asbestinventarisaties is er voor de Broerswetering 6 een aanvullend bodemonderzoek en indicatief asbest in grondonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 13 bijgevoegd. Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden.

Aanvullend bodemonderzoek Broerswetering 6

Geconcludeerd wordt dat in de steeg tot maximaal 3,0 m-mv bodemvreemde materialen worden aangetroffen. Tot deze diepte worden matig tot sterk verhoogde gehalten zware metalen en PAK aangetoond. De verontreiniging is hiermee in verticale richting afgeperkt. De verontreiniging is in horizontale richting nog niet in voldoende mate afgeperkt. Eveneens wordt geconcludeerd dat onder het pand ook sprake is van bodemvreemde materialen in de kleilaag. Ook hier is een sterk verhoogd gehalte lood aangetoond. In de grond (veen en klei) zonder bijmengingen zijn geen of slechts licht verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grondonderzoek Broerswetering 6

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek stand houdt. In het mengmonster (MM-A) van de boringen 101 tot en met 105 is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek (50 mg/kg d.s.).

Naar aanleiding van de aangetroffen analyseresultaten is een nader onderzoek noodzakelijk naar zowel de omvang van de bodemverontreiniging met zware metalen en PAK als het gehalte asbest in de bodem. Dit wordt gecombineerd met het in beeld brengen van de slootdemping/afvalhoudende laag en beide onderzoeken worden uitgevoerd na sloop van de panden en het omleggen van de NUTS-voorzieningen.

Naar aanleiding van de conclusies van het verkennende bodemonderzoek en de asbestinventarisaties is er voor de Broerswetering 8 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 opgenomen.

Op basis van onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ter plaatse van de supermarkt (Broerswetering 8) is de milieukundige toestand van de bodem voldoende vastgesteld.
- Er is momenteel geen noodzaak voor nader bodemonderzoek.
- Maximaal is in de grond klasse industrie aangetroffen.
- Nadat de bebouwing is verwijderd dient een insitu bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de afvoermogelijkheden van de te ontgraven grond vast te kunnen stellen.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt geen redelijk vermoeden van ernstige bodemverontreiniging conform artikel 6.2c Wabo op het perceel. Vanwege de ontgraving ten behoeve van de parkeerkelder dienen aanwezige verontreinigingsspots ontgraven te worden conform het saneringsregime uit de Omgevingswet.

4.5.3. Conclusie

Rekening houdend met vervolgstappen tijdens de uitvoering, geeft het aspect bodem geen belemmering voor de betreffende planontwikkeling. Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6. Geluidhinder

4.6.1. Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2. Onderzoek

De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone van wegverkeer of van een industrieterrein. Wel liggen nabij de nieuwe woningen enkele 30 km/uur-wegen. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is er onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting. Het onderzoeksrapport is in bijlage 14 bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege het verkeer op:

- bijna alle 30 km/uur-wegen, lager zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen;
- de Broerswetering en de De Savornin Lohmanstraat hoger zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximale ontheffing, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de 30 km-wegen aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan (en hoeft) voor de geluidbelasting van de Broerswetering en de De Savornin Lohmanstraat geen hogere waarde te worden verleend.

Gezien de hoogte van de geluidbelastingen vanwege de Broerswetering en de De Savornin Lohmanstraat, is het vanuit het gemeentelijk geluidbeleid noodzakelijk om ook voor 30 km/uur wegen te toetsen aan de wettelijke eisen voor het binnenniveau, te weten 33 dB. Om de geluidwering van de gevels te beschouwen moet worden uitgegaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 59 dB.

Geluidemissie supermarkt

Bovenop het onderzoek in bijlage 14 is er een onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de uitgebreide supermarkt in de gewenste situatie. Het onderzoeksrapport van dit onderzoek is als bijlage 15 toegevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat er niet aan alle richtwaarden wordt voldaan. Het blijkt niet mogelijk en/of wenselijk om in deze situatie maatregelen te treffen om de geluidemissie vanwege het laden en lossen van de vrachtwagens en de indirecte hinder vanwege de af- en aanrijdende personenwagens te reduceren.

In de omgevingsvisie van de gemeente Bunschoten opgenomen bij het ontwikkelen van locaties de gemeente duurzame keuzes wil maken en integraal wil werken. Dat betekent dat niet alles kan. In zijn algemeen is het uitgangspunt van de gemeente dat de milieukwaliteit op en als gevolg van een ontwikkeling niet mag verslechteren, behoudens tijdelijke uitzonderingen.

Hierbij wordt opgemerkt dat bij de nieuwe woningen in de nieuwe en bestaande situatie sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de huidige situatie is een bestaande supermarkt en bank aanwezig. In de nieuwe situatie gaat het om een uitbreiding van de bestaande supermarkt, waarmee de bank komt te vervallen. In deze situatie gaat om een uitbreiding van de bestaande supermarkt. De twee panden van de huidige supermarkt en de huidige bank worden samengevoegd. De activiteiten (o.a. laden/lossen) voor de bedrijfsvoering van de supermarkt zijn op een drukke maatgevende dag

(inclusief koopavond) gelijk aan die in de huidige situatie. Voor de uitbreiding van de supermarkt neemt het aantal parkeerplaatsen slechts zeer beperkt toe in de nieuwe situatie (zie ook paragraaf 4.3 en bijlage 7). Met andere woorden, door de uitbreiding van de bestaande supermarkt zal het woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen niet significant veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Dit is in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Bunschoten dat de milieukwaliteit als gevolg van de ontwikkeling niet mag verslechteren.

Om de supermarkt te kunnen realiseren wordt de gemeente Bunschoten-Spakenburg verzocht om de volgende maatwerkvoorschriften op te stellen:

- 54 dB(A) in de dagperiode vanwege de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus;
- 56 dB(A) etmaalwaarde van de indirecte hinder vanwege het verkeer op de De Savornin Lohmanstraat.

4.6.3. Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. Het woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen zal niet significant veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Dit is in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Bunschoten. Om de uitbreiding van de supermarkt te kunnen realiseren, zal de gemeente voor de geluidemissie van de uitgebreide supermarkt maatwerkvoorschriften moeten opstellen.

De geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen zal ten gevolge van het wegverkeer op de 30 km-wegen aanvaardbaar zijn. Gezien de hoogte van de geluidbelastingen is het vanuit het gemeentelijk geluidbeleid noodzakelijk om ook voor 30 km/uur wegen te toetsen aan de wettelijke eisen voor het binnenniveau, te weten 33 dB. Bij de bepaling van de geluidwering van de gevels moet uitgegaan worden van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen.

Ook ten gevolge van het geluid van de supermarkt, is het mogelijk om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Zo beschikken alle nieuwe woningen over een eigen privé buitenruimte en kunnen de bewoners gebruik maken van de gezamenlijke geluidluwe buitenruimte. Ook zijn de slaapkamers van de nieuwe woningen nabij de laad- losvoorziening gesitueerd aan de geluidluwe achterzijde. De uitblaas van de WTW-luchtbehandeling op het dak wordt tevens voorzien van een geluiddemper met een geluidproductie van minimaal 15dB(A).

Bij de bestaande woning aan de Broerswetering 4 zal het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau aan de voorzijde toenemen tot maximaal 52 dB(A). Dit vanwege de nieuwe laad- en losvoorziening. Deze woning heeft geen buitenruimte aan de zijde van de laad- en losvoorziening. De achterzijde van de bestaande woning is geluidluw. Normaliter wordt met standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, normale ventilatie voorzieningen die voldoet aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels van 20 dB(A), waardoor er binnen de bestaande woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

4.7.1. Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Broerswetering 6-8 met de afwisseling van functies (zoals wonen, detailhandel, kantoor), worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2. Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd, gelet op de functiemenging van wonen, bedrijven en andere centrumfuncties.

Woonappartementen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. In de directe nabijheid liggen milieubelastende bestemmingen:

Detailhandel op de begane grond

Direct onder de appartementen van de eerste en tweede verdieping wordt een uitgebreide supermarkt gerealiseerd. De supermarkt heeft milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

Bedrijfsbestemmingen ten oosten van het plangebied

Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich een slager, opticien, kledingwinkel, schoenenzaak en horecagelegenheden. Deze functies hebben allen milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 met in gemengd gebied. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

Andersom wordt er een potentieel overlast gevende functie uitgebreid, namelijk de supermarkt. Zoals eerder gezien heeft de supermarkt milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De milieugevoelige functies in de buurt liggen op voldoende afstand.

4.7.3. Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt uitbreiding van de supermarkt niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8. Externe veiligheid

4.8.1. Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

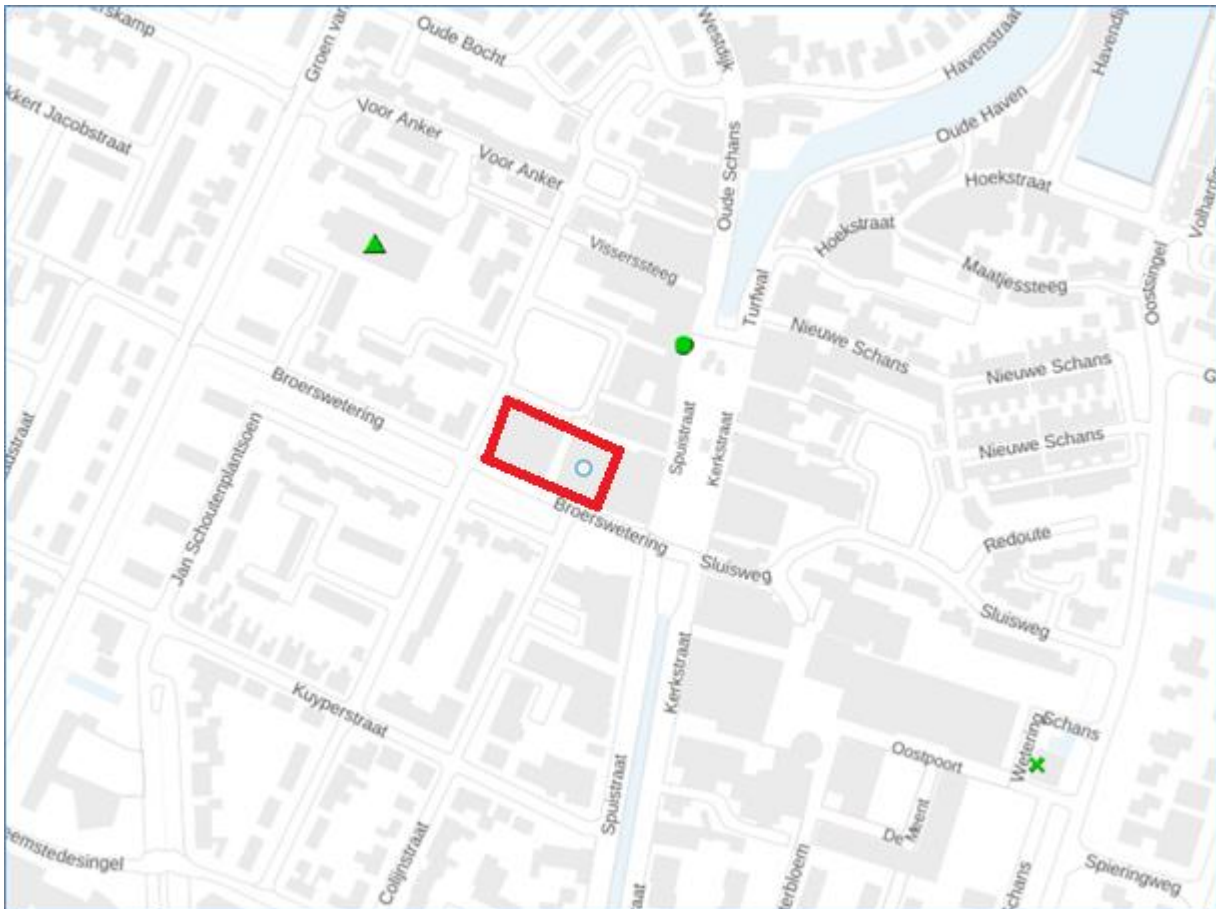
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2. Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Atlasleefomgeving))

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een $PR 10^{-6}$ contour.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3. Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Broerswetering 6-8 in Bunschoten-Spakenburg.

4.9. Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Spakenburg-Centrum' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden aangezien er wel overige nutsvoorzieningen zich binnen het plangebied bevinden.

4.10. Water

4.10.1. Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2. Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3.Beoordeling

Tijdens planvormingsfase is er digitaal advies gevraagd bij het waterschap Vallei & Veluwe. Van hieruit is er overleg geweest tussen de initiatiefnemer en het waterschap. Naast een aantal algemene adviezen geeft het waterschap aan dat 'waterkeringen' en 'grondwaterhydrologie' van specifiek belang zijn voor voorliggend initiatief:

Waterkering beschermingszone B:

De ontwikkeling is voor een deel gesitueerd in een beschermingszone B van de waterkering van Bunschoten. De ontwikkeling zoals hij nu voorligt heeft geen invloed op de stabiliteit van de waterkering.

Grondwaterneutraal:

Het waterschap ziet risico's als het gaat om de aanleg van de stallingsgarage onder het grondwaterniveau. Relevant is de beleidsregel van het waterschap, 7.1.1 Duurzaam en doelmatig gebruik grondwater. Permanente onttrekkingen van het grondwater voor het drooghouden van gebouwen is niet toegestaan. Waterdicht bouwen heeft de voorkeur. Hierbij is het relevant dat het object bij voorkeur niet in een lokale grondwaterstroming geplaatst wordt, vanwege mogelijke negatieve effecten op de omgeving, die als gevolg van een volledige of gedeeltelijke blokkade door het bouwwerk kunnen optreden. Om de te verwachte effecten en risico's van de ondergrondse stallingsgarage te onderzoeken is er een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is in bijlage 16 toegevoegd. Na de realisatie van de stallingsgarage in de ondergrond vormt deze een, in principe, extra obstakel voor de afstroming van het grondwater. Vanwege de ontwateringsdiepte wordt verwacht dat de voorgenomen uitbreiding geen negatieve invloed heeft op eventuele grondwateroverlast. De berekende verandering van grondwaterstanden is relatief beperkt.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11. Duurzaamheid

4.11.1. Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

4.11.2. Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

4.11.3. Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voldoet aan de energie-eisen uit het bouwbesluit. De zonnepanelen, warmtepompen en goede isolatie van de woningen dragen hier aan bij. Verder wordt er nader onderzocht wat er extra gedaan kan worden ten behoeve van de aanwezige flora en fauna om daarmee de biodiversiteit positief te beïnvloeden. De verwachting is dat een aantal relatief simpele ingrepen (bijvoorbeeld het plaatsen van bloembakken op het platte dak van de 1^e verdieping) al een positieve invloed kunnen hebben op de biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid.

4.12. M.e.r.-beoordeling

4.12.1. Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2. Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie wordt de huidige bebouwing gesloopt en wordt er een nieuw gebouw teruggebouwd. Op de 1^e en 2^e verdieping van het nieuwe gebouw worden appartementen gerealiseerd.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de Broerswetering 6-8 te Bunschoten-Spakenburg. Het is gelegen in het centrum van Bunschoten-Spakenburg. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In het bestemmingsplan worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12.3. Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

Op 15 mei 2023 heeft er een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden. Het verslag van de avond is als bijlage 17 bijgevoegd aan voorliggende onderbouwing. Voor de omwonenden bleken de parkeersituatie, het laden en lossen en schaduwwerking belangrijke thema's. Naar aanleiding van de avond is het plan aangepast. Zo is er een zonnestudie uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 18 bijgevoegd. Daarnaast vindt het laden en lossen aan de Broerswetering plaats en zijn alle containers en afval in pandig gepland. Verder worden de afspraken voor laden en lossen aangescherpt om overlast te minimaliseren.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

6. Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de uitbreiding van de supermarkt en de functiewijziging naar wonen op de eerste en tweede verdieping aan de Broerswetering 6-8 in Bunschoten-Spakenburg voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Bunschoten en voorziet het initiatief in nieuwe woningaanbod, waarmee het een bijdrage levert aan het oplossen van het tekort aan woningen. Daarnaast voorziet het initiatief in de uitbreiding van een supermarkt, wat een stimulans is voor de economie en bijdraagt aan een vitaal centrum.



kubiek