

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding en doel van het plan	2
1.2 Begrenzing plangebied	2
1.3 Geldende planologische situatie	3
1.4 Procedure omgevingsvergunning	3
1.5 Opzet uitwerkingsplan en toelichting	3
2. Planbeschrijving	
2.1 Inleiding	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Noodzaak en behoefte	4
2.4 Toekomstige situatie/inrichtingsplan	4
3. Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.4 Toets aan artikel 3.1.6. Bro	10
3.5 Afweging	13
4. Randvoorwaarden	
4.1 Algemeen	14
4.2 Cultuurhistorie/Archeologie	14
4.3 Geluidhinder wegverkeer	15
4.4 Bedrijven en milieuzonering	15
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Externe veiligheid	16
4.7 Bodemgesteldheid	17
4.8 Waterparagraaf	17
4.9 Flora en fauna	17
4.10 Kabels en Leidingen	18
5. Uitvoerbaarheid	
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.2 Economische uitvoerbaarheid	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op 31 oktober 2013, nader bekrachtigd op 23 januari 2014, is het bestemmingsplan Centrale As vastgesteld. Het bestemmingsplan Centrale As is een samenvoeging van diverse oudere plannen, waarbij voor een aantal locaties ontwikkelmogelijkheden in de vorm van een uitwerkingsmogelijkheid zijn opgenomen. Het bestemmingsplan bevat dan ook diverse bestemmingen 'Woongebied – Uit te werken' (woongebied 1 t/m 8).

Een van de uitwerkingslocaties heeft betrekking op het nieuwe gezondheidscentrum aan de Bickersweg. Naast dit gezondheidscentrum is het de bedoeling dat het bibliotheekgebouw wordt gesloopt. Op deze locatie zou dan een financieel dienstencentrum met op de 1^e en 2^e verdieping zorgappartementen gerealiseerd moeten worden. Dit deel heeft in het geldende bestemmingplan een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming is de realisatie van commerciële ruimtes niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een procedure nodig, in combinatie met een uitgebreide omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3^o Wabo. De omgevingsvergunning dient te worden vergezeld door een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Bickersweg 2, is op dit moment bebouwd en heeft een oppervlakte van ruim 1.200 m². Hier zal, zoals gezegd, een financieel dienstencentrum met zorgappartementen worden gerealiseerd.



Ligging plangebied

1.3 Geldende planologische situatie

In het geldende bestemmingsplan Centrale As (vastgesteld 31 oktober 2013 en 23 januari 2014) heeft het perceel de bestemming Maatschappelijk gekregen. Dit bestemmingsplan is op 24 april 2014 in werking getreden.

Op de verbeelding is verder opgenomen dat de goothoogte en de nokhoogte van het huidige gebouw 4 respectievelijk 8 meter mogen zijn. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

1.4 Procedure omgevingsvergunning

Nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen, wordt conform de bepalingen in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) gestart.

De kennisgeving van publicatie van de ontwerp-vergunning wordt eveneens langs elektronische weg gedaan. Na ontvangst van eventuele zienswijzen wordt een beslissing op de ingediende aanvraag genomen. Vervolgens wordt de eventueel verleende vergunning wederom gepubliceerd.

1.5 Opzet ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt het plan voor het financieel dienstencentrum verwoord. In hoofdstuk 3 het beleidskader (rijk, provincie en gemeente). De randvoorwaarden en beperkingen die onder andere op basis van milieu (bodem en water), archeologie, geluid en externe veiligheid worden gesteld, komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 worden de economische uitvoerbaarheid en inspraak en overleg, beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In nauwe samenwerking tussen de vof Zuyderzee, potentiële gebruikers en de gemeente Bunschoten wordt gewerkt aan de realisatie van een financieel dienstencentrum met zorgappartementen aan de Bikkersweg.

Het is de bedoeling dat dit gebouw op de huidige locatie van de bibliotheek, naast het te realiseren Gezondheidscentrum, wordt gerealiseerd. Deze locatie biedt ruimte aan één gebouw. Op de eerste en tweede verdieping worden zorg gerelateerde appartementen voor een specifieke doelgroep gerealiseerd.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt specifiek op het financieel dienstencentrum ingezoomd.

2.2 Huidig gebruik

Het huidige gebruik van het ten behoeve van een financieel dienstencentrum te bebouwen terrein is bibliotheek(gebouw). Dit gebouw zal op afzienbare termijn worden gesloopt. Aan de westzijde van het perceel ligt nu een ontsluitingsweg ten behoeve van enkele parkeerplaatsen van de naburige bibliotheek.

2.3 Noodzaak en behoefte

Vanuit de gemeente Bunschoten bestaat er een bezuinigingsopgave wat betreft o.a. huisvestingskosten van de bibliotheek. Hiervoor is een oplossing gevonden, waardoor de bibliotheek in de eerste helft van 2015 een ander onderkomen zal betrekken. Voor de huidige locatie zijn potentiële andere gebruikers gevonden, echter hun programma van eisen past niet binnen het huidige gebouw. Hierdoor zal er vervangende bebouwing worden gerealiseerd.

Op de begane grond van het te realiseren gebouw komen de kantoorruimtes met werkplekken, spreekkamers en ontvangstruimtes. Op de eerste en tweede verdieping komen zorgappartementen die bestaan uit een woon- en slaapkamer, met keuken en badkamer. Ook is er in een centrale woonkamer voorzien.

2.4 Toekomstige situatie / inrichtingsplan

Voor het plangebied en de hierbij betrokken ontwikkeling op de bibliotheeklocatie is een principeverkaveling opgesteld, zie inrichtingsschets op de volgende pagina. Het gebouw van het gezondheidscentrum en de openbare ruimte daaromheen maken hier eveneens deel uit van uit.



Inrichtingsschets

De inrichting van dit beperkte plangebied is zodanig opgezet dat deze naadloos zal gaan aansluiten op de verdere ontwikkeling van het gebied direct ten noorden hiervan, grenzend aan de achterzijde van de Piet Heinstraat. Deze gronden hebben volgens het bestemmingsplan Centrale As de bestemming 'Woongebied – uit te werken' (woongebied 3). Volgens de uitwerkingsbepalingen kunnen hier 30 grondgebonden woningen worden ontwikkeld. De ontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats via de Bachlaan. Op de Bikkersweg komt alleen een uitgang voor fietsverkeer en voetgangers.

In de inrichtingsschets is ook de invulling voor het gezondheidscentrum weergegeven. Deze invulling maakt geen deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing, maar voor de totale inrichting van het gebied dienen de beide ontwikkelingen, wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, niet los van elkaar te worden beschouwd.

Groenstructuur

Voor de inrichting van het gebied zal in overleg tussen de ontwikkelaar en de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente nog een opzet worden gemaakt, waarbij ook de groenelementen in zullen worden meegenomen. Als gevolg van de ontwikkeling van diverse bouwvolumes zullen de bomen langs de Bikkersweg en mogelijk ook Bachlaan dienen te verdwijnen.

Verkeer en parkeren

Het plangebied zal uiteindelijk op twee manieren worden ontsloten. Voor het autoverkeer is nu al een aansluiting aanwezig op de Bachlaan. Wanneer in de toekomst "woongebied 3" in ontwikkeling wordt genomen, behoort een aansluiting op de Witte de Withstraat tot de mogelijkheden. Voor fietsverkeer en voetgangers wordt daarnaast een directe uitgang, welke allen door hen te gebruiken is, gecreëerd op de Bikkersweg.

De inrichting van dit specifieke gebied zal zich voornamelijk richten op voldoende parkeerplaatsen, vooral ook in combinatie met het te realiseren gezondheidscentrum op de naastgelegen locatie. Derhalve zal waarschijnlijk een deel van de parkeerplaatsen als tijdelijke voorziening worden aangelegd in afwachting van een definitieve inrichting van de openbare ruimte na invulling van woongebied 3.

De parkeerbalans voor dit plan laat zich, afhankelijk van de invulling van het gebouw op de volgende wijze vertalen. Hier voor is in combinatie met het te realiseren Gezondheidscentrum een uitgebreide parkeerbalans opgesteld.

Voor de invulling van het gebouw, waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, kan op basis van de door het college vastgestelde parkeernormen een maximale parkeervraag berekenend worden. Het is echter niet reëel om te veronderstellen dat al deze plaatsen, en vooral op hetzelfde moment, nodig zijn. De richtlijnen van het CROW hanteren daarnaast aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen. Zo kan een optimaal benodigd aantal plaatsen bepaald worden.

De berekening van het benodigde aantal plaatsen ziet er als volgt uit.

Voor het financieel dienstencentrum wordt uitgegaan van:

- Circa 811 m² kantoren zonder baliefunctie (1,4 pp/ 100 m² bvo);
- Circa 178 m² kantoren met baliefunctie (2 pp/ 100 m² bvo).

Uitgaande van een 100% bezetting overdag van de benodigde parkeerplaatsen zijn voor de kantoorfunctie op de begane grond 15 parkeerplaatsen nodig.

Voor de 15 zorgappartementen kan gelet op het gebruik met een norm van 0,5 worden gerekend. Dat betekent dat voor deze functie maximaal 7,5 parkeerplaatsen nodig zijn. Overdag kan, op basis van kengetallen, met een bezettingsgraad van 50% ten behoeve van de woningen gerekend worden. Dit komt dan neer op afgerond 4 parkeerplaatsen. Totaal komt dit voor dit gebouw uit op 19 parkeerplaatsen.

In het gehele, nu te ontwikkelen gebied worden ook ten behoeve van het te realiseren gezondheidscentrum in totaal 82 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee worden er in het gebied voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

De noordelijke strook van het parkeerterrein wordt aangelegd als tijdelijke situatie. Deze strook zal later, als het achterliggende gebied verder is of wordt ontwikkeld, verder definitief en wellicht op onderdelen anders worden ingericht, waarbij het aantal parkeerplaatsen zal worden verhoogd. Uiteraard komen er dan ook woningen in dit gebied, maar die leggen overdag niet voor 100% beslag op de beschikbare parkeercapaciteit.

Overige zaken waar in het inrichtingsplan straks bij de planuitwerking nog aandacht aan besteed dient te worden zijn:

- Openbare verlichting;
- Afvalvoorzieningen;
- Stallingsruimte voor fietsen;
- Kabels en leidingen;
- Afmetingen van parkeerplaatsen, voetpad en rijbaan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de main-portfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

Een aantal van deze nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

1. *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten*
Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap laat het rijk over aan de provincies;
2. *Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten*
De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt, blijven overeind;
3. *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*
Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De voorgestelde ontwikkeling langs de Bickersweg is niet in strijd met het geformuleerde rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Het provinciale ruimtelijke beleid is gericht op drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

In de structuurvisie wordt bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid onder andere een belangrijke keuze gemaakt voor het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling, zoals dat voor de toelichting op dit uitwerkingsplan van belang is.

Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Voor de gemeente Bunschoten wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1.750 woningen, waarvan 1.690 woningen op diverse locaties in het stedelijk gebied van Bunschoten - Spakenburg, waaronder Rengerswetering, Zuidwenk en Zuyderzee. Er worden in de structuurvisie geen specifieke uitspraken gedaan over dit plangebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 wordt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien.

In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Het bestemmingplan Centrale As heeft deze instructienormen zo veel mogelijk in acht genomen.

Het perceel is ligt binnen de bebouwingscontour. In hoofdstuk 5.5. van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (regionale visie) is verder aangegeven dat het aantal opgenomen woningen dat binnen de rode contouren kan worden ontwikkeld niet limitatief is. Het staat gemeenten vrij om binnen de rode contouren hogere woningaantallen te realiseren. De genoemde binnenstedelijke locaties hebben een richtinggevende en illustratieve betekenis aldus de visie. Daarmee is deze ontwikkeling niet in strijd met provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid worden hier kort die zaken genoemd, welke ook specifiek kunnen “spelen” rond dit perceel.

3.3.1 Toekomstvisie Bunschoten 2015

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking (Wro) getreden. In artikel 2.1 van deze wet staat onder meer beschreven dat de gemeenteraad verplicht is om een structuurvisie vast te stellen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad van iedere gemeente een structuurvisie vast te stellen. Middels enkele aanvullende documenten is de Toekomstvisie beleidsneutraal omgezet naar een structuurvisie.

In de Toekomstvisie is de ruimtelijke visie op de gemeente Bunschoten beschreven. Bunschoten wil voldoende ruimte houden voor opvang van de eigen bevolking en de ontwikkeling van de plaatselijke werkgelegenheid. Bunschoten ambieert geen sterke groei, maar staat zelfs niet afwijzend tegenover een bijdrage in de verstedelijkingsopgave van de regio, mits dit niet ten koste gaat van haar 'groene' rol en de eigen identiteit van de gemeente.

Bunschoten is een vitale samenleving met een eigen karakter die open staat voor nieuwe impulsen van buiten. Een zekere groei van de bevolking, en vooral het vasthouden van jongeren, is noodzakelijk om Bunschoten op langere termijn vitaal en leefbaar te houden en om voldoende draagvlak voor het voorzieningenniveau te waarborgen.

Bunschoten wil zijn toeristisch-recreatieve potenties, mede ten behoeve van de regio, beter benutten. Hierbij wordt niet gestreefd naar grootschaligheid, maar naar handhaving en versterking van haar bestaande kenmerken en kwaliteiten: kleinschaligheid, cultuurhistorie, rust en natuur en de ligging aan het water.

Toekomstvisie 2025

Inmiddels is er voor gemeente veel veranderd, vele ontwikkelingen hebben hun invloed op de samenleving. De gemeente heeft alles in zich om met vertrouwen en een open vizier naar de toekomst te kijken. Het is immers goed wonen, werken en in Bunschoten. De gemeente is trots op wat het heeft en wil dat graag in stand houden. Het is belangrijk de bestaande kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken.

Samen met de inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisatie is een nieuwe toekomstvisie in voorbereiding. Met de nieuwe toekomstvisie 2025 wordt een nieuwe stip op de horizon geplaatst. De nieuwe toekomstvisie is op 11 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op een grotere ontwikkeling welke de bestaande kwaliteit versterkt en betreft een kleine specifieke locatie in de gemeente waar in de Toekomstvisie niet specifiek op wordt in gegaan. De ruimtelijke onderbouwning is daarmee niet in strijd met de toekomstvisie.

3.3.3 Woonvisie 2011 - 2016 'Duurzaam Vitaal'

In de gemeentelijke woonvisie (vastgesteld 27 januari 2011) wordt het bouwen voor de eigen lokale woningbehoefte centraal gesteld, in combinatie met het behoud van een aantrekkelijk woonmilieu met goede voorzieningen (zoals winkels en verenigingsleven).

In de woonvisie worden specifieke doelgroepen op woningmarkt ondersteund. Veel jonge huishoudens /starters zijn uit de gemeente vertrokken. Een steeds groter deel van de huishoudens zal gaan bestaan uit 55- en 75-plussers. Het is voor de gemeente belangrijk om deze jonge huishoudens en gezinnen te behouden. Gezinnen en jonge huishoudens maken namelijk veel gebruik van winkels, scholen, horeca en verenigingen en vormen daarmee een belangrijk deel van de ruggengraat voor het voorzieningenniveau en de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente.

Zo blijkt uit de Woonvisie dat er steeds meer behoefte bestaat aan kleinere woningen, voor zowel senioren als voor starters, alleenstaanden en/of kleine gezinnen. Op die manier zorgt de gemeente ervoor dat Bunschoten een vitale gemeente blijft.

Een ander punt van aandacht is het streven naar duurzaam woonbeleid ook uit het creëren van een milieuvriendelijk woonklimaat. Hierbij gaat het zowel om woning als om de woonomgeving. Aandachtspunten hierbij zijn duurzame energievoorzieningen en de energiebesparing in zowel woning als woonomgeving. Deze combinatie van vitaliteit en duurzaamheid vormt de leidraad en hoofddoelstelling van deze woonvisie.

Het bestemmingsplan Centrale As is conserverend. Het plan maakt, behoudens enkele bestaande inbreidingsplannen, geen grootschalige nieuwe plannen voor woningen mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarnaast mogelijkheden om woningen uit te breiden, bijgebouwen te realiseren en andere functies aan huis te ontplooien.

Met deze aanvraag omgevingsvergunning wordt een voorziening gecreëerd, welke past in het gemeentelijk beleid dat hierop van toepassing is.

3.4 Toets aan artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6. voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de volgende aspecten worden opgenomen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a.

Ten aanzien van dit onderdeel kan het volgende gesteld worden.

Speerpunten Woonvisie 2011-2016

Vanuit deze hoofddoelstellingen spitst het beleid voor de periode 2011-2016 zich toe op een vijftal speerpunten. De eerste is:

Gerichte inzet op doelgroepen

Uiteraard vinden wij dat iedereen in beginsel in onze gemeente moet kunnen wonen. In het beleid spitsen we ons echter toe op die groepen die in de knel zitten of die een bijzondere betekenis hebben voor de (doorstroming op de) woningmarkt en de vitaliteit van onze gemeente. Op grond daarvan richten we ons in het bijzonder onder meer op mensen met een beperking, waarvoor bijzondere woonvoorzieningen noodzakelijk zijn en op senioren in het algemeen, die via doorstroming gewilde gezinswoningen kunnen vrijmaken en daarmee kunnen bijdragen aan het weer op gang brengen van de gestagneerde woningmarkt.

Behoefte aan seniorenwoningen (levensloopbestendige huurappartementen)

Volgens scenario 2 (economische crisis) uit de Woonvisie zijn tot 2016 50

levensloopbestendige appartementen nodig voor senioren in de sociale huur, 35 woningen tot € 556,-- en 15 tot € 700,--. Daarnaast is er een behoefte aan 15 goedkope tot middeldure koopappartementen. Geen ervan is nog gerealiseerd.

Deze laatste constatering is een conclusie uit de huidige Woonvisie (vastgesteld 21 mei 2010). Inmiddels zijn er diverse projecten in uitvoering genomen, doch nog niet heel specifiek gericht op senioren en de groep mensen die naast wonen ook zorg nodig hebben. Daar is dit programma van 15 appartementen heel specifiek op gericht.

Behoefte aan woonzorgvarianten

De vergrijzing gaat zich de komende jaren steeds sterker manifesteren in onze gemeente. De oplossingen voor het woningvraagstuk van senioren zullen voor een groot deel ingevuld moeten worden met behulp van aanpassingen in de bestaande voorraad. Zo worden mensen die te maken krijgen met fysieke beperkingen via de Wmo gestimuleerd om in hun eigen woning aanpassingen aan te brengen (bijvoorbeeld een traplift, steunbeugels), zodat men zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving kan blijven wonen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat een relatief groot deel van de koopwoningen potentieel aanpasbaar is.

Maar natuurlijk leent niet elke bestaande woning zich tot aanpassing voor mensen met een fysieke beperking. Nieuwbouw in dit segment blijft dus noodzakelijk. Voor sommige vormen van zorgbehoefte is een levensloopbestendige woning echter niet voldoende. Zij hebben ook behoefte aan een woonomgeving die is ingericht op hun zorgvraag, bijvoorbeeld een 24-uurs steunpunt in de nabije omgeving van de woning, waardoor zorg op afroep de hele dag mogelijk is. Daarom zijn ook andere woonzorgvarianten noodzakelijk, zoals verzorgd wonen en beschermd wonen. Voor een nadere uitleg over deze begrippen, zie bijlage 1 van de Woonvisie.

Op basis van leeftijdsspecifieke kengetallen van kenniscentrum Aedes/Actiz is er een inschatting gemaakt van de verwachte behoefte aan vier verschillende woonzorgvarianten. Het aanbod is bepaald op basis van gemeentelijke cijfers.

Gemeente Bunschoten. Woonzorgvarianten. Aanbod 2010 versus behoefte 2020.

	Aanbod 2010	Behoefte 2020
Verzorgd wonen ¹	251	267 ²
Kleinschalig beschermd	58	90 ³
Grootschalig beschermd (Intramuraal)	45	76

Bron: woningmarktonderzoek Companen 2010

¹ De cijfers inzake beschermd wonen komen overeen met de Monitor WelThuis 2010 met dien verstande dat in tabel 3.4 94 verzorgingsplaatsen in Verzorgingshuis De Haven zijn toegerekend aan het verzorgd wonen. Om de vergelijking zuiver te houden zijn ook bij de behoefte die 94 plaatsen bij beschermd wonen in mindering gebracht en toegevoegd aan verzorgd wonen

² Deze behoefte aan verzorgd wonen in 2020 komt overeen met het recente TNO/Horizon-rapport "Marktanalyse Stichting Ouderenvoorzieningen Op de Ree" (april 2010)

³ Het in de vorige voetnoot genoemde rapport raamt de behoefte aan beschermd wonen in 2010 (klein+grootschalig) op 223 plaatsen. Dat ligt hoger dan de 166 (90+76) in tabel 3.4. Bedacht moet worden dat het om normatieve berekeningen gaat en dat de feitelijke behoefte uiteindelijk uiteraard maatgevend is voor de te treffen voorzieningen.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er met name op het vlak van het beschermd wonen in de gemeente nog een substantiële opgave ligt die in de komende 10 jaar ingevuld zal moeten worden, zowel klein- als grootschalig. Voor verzorgd wonen is weinig extra capaciteit noodzakelijk tenzij de bestaande verzorgingshuiscapaciteit wordt verkleind ten gunste van beschermd wonen.

Naast deze specifieke woon-zorgvarianten is er uiteraard een groeiende behoefte aan niet direct-zorg gerelateerde nultredenwoningen. Om de toekomstwaarde daarvan zoveel mogelijk te garanderen is het natuurlijk wel nodig om deze zoveel mogelijk in de buurt van voorzieningen en het liefst in een woonservicezone te situeren.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie

Senioren en mensen met een beperking

- De realisering van 65 nieuwe nultreden woningen voor senioren, zowel huur als in koop;
- Bij de ontwikkeling van locaties welke zijn gelegen nabij voorzieningen, inzetten op de realisatie van (betaalbare) nultredenwoningen. Dit omdat de huidige plandelen van Rengerswetering voor bepaalde categorieën senioren minder geschikt zijn. O.a. in overleg met Het Gooi en Omstreken bezien in hoeverre aanvullende centraal gelegen betaalbare locaties gevonden kunnen worden om via nieuwbouw betaalbare seniorenwoningen toe te voegen, zowel op inbreidingslocaties als op het “voorzieningeneiland” in Rengerswetering.
- Zoveel mogelijk koppeling nieuwbouw voor senioren aan woonservicezones.
- Afspraken met Het Gooi en Omstreken om te onderzoeken hoe het aantal betaalbare nultredenwoningen kan worden vergroot, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad.
- Nadere overweging in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan wensen voor woningen met mantelzorg (o.a. mogelijkheden tot tijdelijke bijplaatsing, het realiseren van aan- en uitbouwen, kangoeroewoningen etc.).
- Via communicatiebeleid stimuleren van eigenaar-bewoners tot het op eigen kosten meer levensloopbestendig maken van hun woning, o.a. door de (financiële) mogelijkheden van ‘Wel Thuis’ en ‘Uw huis, uw toekomst’ onder de aandacht te brengen.
- In samenwerking met de zorginstellingen en de regiogemeenten nagaan in hoeverre de berekende behoefte aan extra grootschalige en kleinschalige beschermde woonvormen ook daadwerkelijk in de praktijk wordt gevoeld en indien nodig stimuleren/faciliteren van planontwikkeling, desgewenst in regionaal verband. Concrete aantallen zijn voorshands dus niet te noemen. Eventuele plannen komen bovenop het in deze woonvisie aangegeven woningbouwprogramma.

Conclusie

- A. De invulling met zorgunits voldoet aan een behoefte. De omvang ervan is moeilijk te bepalen en hangt af van de vraag op een bepaald moment. Waar mogelijk en nodig is het beleid er op gericht om aan deze behoefte voor specifieke doelgroepen te voldoen.
- B. Voor wat betreft de huisvesting voor senioren is er vraag naar 50 levensloopbestendige appartementen in de sociale huursector (tot € 700,--). Daarnaast is er vraag naar 15 appartementen in de koopsector (€ 180.000,--/€ 250.000,--). Vraag naar vrije sector huurwoningen is er niet in de Woonvisieperiode 2011-2016. Gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt (Europese regelgeving met inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen) en de gevolgen van de transitie WMO, waardoor ouderen nog meer zelfstandig (al dan niet met intensievere mantelzorg) zullen (moeten) gaan wonen, zal er ongetwijfeld aanbod nodig zijn van huurwoningen in de vrije sector net boven de € 700,-- grens. Via een regionaal op te zetten bewustwordingscampagne in 2015 zullen ouderen op hun mogelijkheden worden

gewezen om langer zelfstandig te blijven wonen, hetzij met aanpassingen aan de huidige woning, hetzij door te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement. Hoe groot deze doelgroep voor de vrije sector in omvang is, zal bepaald worden bij het volgende woningmarktonderzoek in 2015, gevolgd door een nieuwe woonvisie 2016-2021. De invulling met alleen maar vrije sector huurwoningen voldoet dus gedeeltelijk in een behoefte.

Ad b.

Nu uit het bovenstaande blijkt dat er een duidelijke behoefte is, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarvan is in dit plan sprake. Er is sprake van de herinvulling van een bestaande en bebouwde locatie, met de realisering van dit financieel dienstencentrum. Er is dus in feite sprake van inbreiding. Daarmee kan de vraag voor deze locatie binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen.

Beantwoording van trede 3 is daarmee niet meer aan de orde.

3.5 Afweging

Geconstateerd is dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien deze geen kantoorfunctie en wonen (voor doelgroepen) mogelijk maakt en waar het bouwplan hoger wordt dan de nok- en goothoogtes die in het huidige bestemmingsplan toegestaan zijn.

Het voorgestelde plan gaat uit van het realiseren van kantoorruimtes, met werkplekken en ontvangstruimtes en zorgappartementen aan de Bikkersweg te Bunschoten-Spakenburg. De nieuwe bebouwing past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Bunschoten. De welstandscommissie heeft in principe ingestemd met het bouwplan. Er wordt voldoende parkeergelegenheid binnen het plan aangelegd. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.

Met betrekking tot de uitvoerbaarheidsaspecten (zie paragraaf 5.1) zijn ook geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit plan geen bezwaren zijn vanuit de ruimtelijke omgeving, het beleid en de uitvoerbaarheidsaspecten. De gemeente is zodoende voornemens om medewerking te verlenen aan de realisatie van een financieel dienstencentrum aan de Bikkersweg te Bunschoten-Spakenburg.

4. Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In het bestemmingsplan Centrale As zijn al diverse aspecten wat betreft de uitvoerbaarheid van plannen besproken. Waar nodig zijn zij deze voor dit specifieke plan aangepast c.q. aangevuld en worden zij hier genoemd.

4.2 Cultuurhistorie/Archeologie

Met het aanwezige erfgoed binnen de gemeente Bunschoten moet zorgvuldig worden omgegaan. Daarnaast biedt erfgoed veel kansen die benut kunnen worden als inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om de kansen beter te benutten is een wisselwerking nodig tussen het erfgoedbeleid en andere beleidsterreinen. Daarom is de nota voor het Erfgoedbeleid opgesteld. Deze erfgoednota beperkt zich tot de gehele (gebouwde) omgeving met inbegrip van archeologische waarden en van varende monumenten. In de nota zijn de hoofdlijnen voor het beleid met betrekking tot het erfgoed vastgelegd. Dat betekent dat onderdelen nader uitgewerkt moeten worden.

Daarnaast is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Centrale As een cultuurhistorisch basisonderzoek (CBO) uitgevoerd. Het onderhavige plangebied ligt buiten de hierin beschreven, en in het bestemmingsplan overgenomen, erfgoedcontour. Dit betekent dat er geen hoge cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op basis waarvan aanvullende voorwaarden of regels zijn gesteld.

Omdat hier sprake is van vervangende, niet waardevolle, bebouwing is er in het kader van de cultuurhistorie (erfgoedbeleid) geen sprake van een ontwikkeling die strijdig is met het erfgoedbeleid. Wel wordt met de voorgestelde verkavelingsrichting aansluiting gezocht bij het karakteristieke/historische verkavelingspatroon.

In de op 26 mei 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Beleidsadvieskaart is het beleid ten aanzien van archeologische waarden in de bodem weergegeven.



Uitsnede uit de archeologische beleidsadvieskaart.

Het plangebied van het uitwerkingsplan is hier gekwalificeerd als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij projecten groter dan 10.000 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Omdat hier sprake is van een bouwproject met een grondplan van maximaal circa 1.100 m² en een totaal oppervlak van het volledig in te richten gebied van ruim 5.600 m² (incl.

gezondheidscentrum) is er geen sprake van de noodzaak tot het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

4.3 Geluidhinder wegverkeer

De wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van de wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan (en ook een ruimtelijke onderbouwing) aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Er is door de afdeling RO&V van de gemeente Bunschoten een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij gekeken is naar de effecten van de Bickersweg op de gevels van de aan die weg gelegen appartementen. Deze toetsing, welke als bijlage aan dit plan is toegevoegd, heeft plaatsgevonden met behulp van het programma dBWeg1 Vs 3.02.1. De appartementen boven het gezondheidscentrum zijn hierbij als geluidgevoelige bestemming te beschouwen. Het gezondheidscentrum is dat zelf niet.

Op basis van het voorlopige (bouw)plan liggen er negen appartementen (bouwnummers 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15 en een gemeenschappelijke woonkamer) met een gevel aan de Bickersweg op een gemiddelde hoogte van 5,5 meter respectievelijk circa 8,5 meter. Uit het onderzoek blijkt dat voor de direct aan de Bickersweg gelegen appartementen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De voorkeursgrenswaarde voor een in stedelijk gebied te realiseren woning is 48 d(B). De maximale ontheffingswaarde in stedelijk gebied is 63 d(B). Op basis van het genoemde akoestisch onderzoek wordt een Hogere Grenswaarde van 56 d(B), na aftrek van de correctiefactor (artikel 110g Wgh), vastgesteld.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Aanleiding en doel

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

Doorwerking naar het plan

Naast het te bebouwen perceel staat een praktijk voor fysiotherapie en aan de zijde van de Bachlaan zal een gezondheidscentrum worden gerealiseerd. Op wat grotere afstand, van de overzijde van de straat staat het gemeentehuis. Op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) geldt wederzijds een in acht te nemen afstand van 10 meter, op basis van het milieucriterium geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten noorden van het perceel worden nog in zeer beperkte mate agrarische activiteiten uitgeoefend. Het betreft een perceel waar op hobbymatig niveau agrarische activiteiten plaatsvinden, waarbij de diervverblijven op 30 meter van de geplande nieuwbouw staan. Op 2 maart 2013 is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer gedaan en is, op basis van de gemelde dieraantallen, geen sprake meer van een inrichting waar de afstandscriteria van toepassing zijn. Dit is aan de indiener van de melding bevestigd.

Op basis van een afstand van circa 30 meter die aangehouden wordt, ten opzichte van de nog op het naburige perceel aanwezige dierverblijven, kan gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat wordt gecreëerd.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer, nl. hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm) zijn grenswaarden opgenomen die bij nieuwe ruimtelijke plannen in acht dienen te worden genomen. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen.

Een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen kan worden vastgesteld, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe ontwikkelingen leiden niet tot het overschrijden van de opgenomen grenswaarden;
- b. de nieuwe ontwikkelingen leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect;
- c. de nieuwe ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen;
- d. de nieuwe ontwikkelingen genoemd of beschreven zijn, of passen binnen het programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (inwerking getreden op 1 augustus 2009 tot 1 augustus 2014).

Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Een van die categorieën zijn woningbouwlocaties. Indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer bedraagt dan 3.000 woningen dan is er sprake van een NIBM project.

Een andere categorie is kantoorlocaties, waaronder het gezondheidscentrum in dit geval wordt geschaard, of een combinatie van woningbouw- en kantoorlocaties). Hiervoor is de volgende formule van toepassing $0,0008 \times \text{aantal woningen} + 0,000012 \times \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$. De berekening luidt $0,0008 \times 15 + 0,000012 \times 1124 \text{ m}^2 = 0,025 \leq 1,2$

Indien een voorgenomen ontwikkeling binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig mits de voorgenomen ontwikkeling niet valt onder het Besluit gevoelige bestemmingen.

Op basis van de gemaakte berekening kan geconcludeerd worden dat hier geen sprake is van een ontwikkeling die de luchtkwaliteit negatief beïnvloed.

Ook wanneer de naastgelegen ontwikkeling hierbij wordt betrokken valt de berekening binnen de normen uit, nl. $0,0008 \times \text{aantal woningen} + 0,000012 \times \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$. De berekening luidt $0,0008 \times 33 + 0,000012 \times 3870 \text{ m}^2 = 0,073 \leq 1,2$

4.6 Externe veiligheid

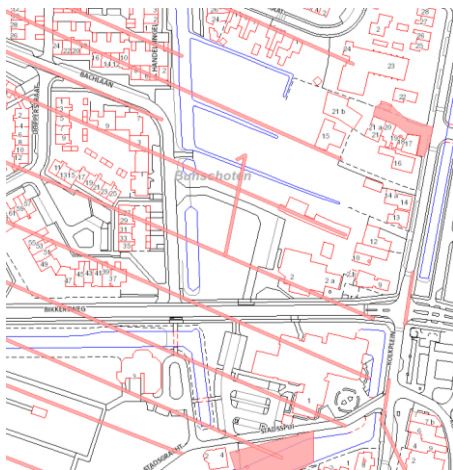
Bij de planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid: het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van plaatsen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, waar gevaarlijke stoffen worden op- en overgeslagen en waar gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Uit de provinciale risicokaart (zie bestemmingsplan Centrale As) blijkt dat er in het plangebied van de Centrale As en ook in de nabijheid van de bouwlocatie geen bedrijven of inrichtingen zijn gevestigd waar externe veiligheid een rol van betekening speelt. Ook vindt er in het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

4.7 Bodemgesteldheid

In de gemeente Bunschoten is in 2013 een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Op basis van de inhoud van deze kaart blijkt het onderhavige perceel in de zone “Achtergrondwaarde” te vallen. Dit is de “schoonste” kwalificering en op basis hiervan geschikt voor iedere functie.

Daarnaast is uit een in 2007 gehouden verkennend bodemonderzoek gebleken dat er niet-ernstige, lichte tot matige bodemverontreinigingen zijn. Dit onderzoek is inmiddels dermate oud dat in het kader van een af te geven omgevingsvergunning dit onderzoek geactualiseerd zal moeten worden. Ook lopen er over/door het perceel enkele tracés van oude waterlopen (zie onderstaande kaartuitsnede). Deze zijn destijds niet in het onderzoek meegenomen, maar zijn wel potentieel verdacht in het kader van bodemverontreiniging. Deze zullen dus bij de actualisatie dienen te worden betrokken.



Uitsnede kaart bodemloket

4.8 Waterparagraaf

Voor het beleid ten aanzien van de waterhuishouding wordt enerzijds verwezen naar het Waterplan Bunschoten 2006-2015 en anderzijds naar datgene wat hierover is geschreven in de toelichting op het bestemmingsplan Centrale As.

Voor de realisatie van beide bouwplannen is overleg gevoerd met een vertegenwoordiger van het Waterschap Vallei en Veluwe.

De belangrijkste afspraak uit dit overleg met betrekking tot de realisatie van dit gebouw is dat bij een gebouw met een oppervlakte van minder dan 1.500 m² direct op een watergang mag worden geloosd. Dan behoeft er geen compensatie plaats te vinden. Het commercieel dienstencentrum blijft onder deze maat. Daarnaast is hier sprake van vervangende nieuwbouw waardoor er sowieso geen sprake is van een compensatieverplichting.

4.9 Flora en fauna

In april en augustus/september 2014 is een quickscan natuurtoets uitgevoerd door Ecogroen advies uit Zwolle in verband met de voorgenomen herinrichting van het betreffende perceel.

De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en gebiedsgerichte natuurbescherming. Het onderzoek is onder andere gebaseerd op een veldbezoek op 28 april 2014 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. Uit het onderzoek blijkt, zie hierna, dat de ontwikkeling niet belemmerd wordt door belangen op het gebied van flora en fauna.

Beschermde gebieden

Er vinden geen werkzaamheden plaats in of met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur of natuur buiten de EHS. Het nemen van vervolgstappen is in deze situatie dan ook niet nodig in het kader van gebiedsgerichte natuurbescherming.

Beschermde soorten

- In het plangebied zijn exemplaren van de laag beschermde Grote kaardenbol (Ff-wet tabel 1) aangetroffen. Er zijn geen zwaarder beschermde plantensoorten aangetroffen;
- Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen of aantasting van belangrijke vliegroutes of foerageergebieden te verwachten;
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- In de bomen en de oever van de vijver zijn algemene broedvogels als Vink, Winterkoning, Houtduif, Merel, Winterkoning en Wilde eend broedend te verwachten. Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen of te verwachten;
- In de vijver en de oevervegetatie zijn respectievelijk voortplanting en overwintering van enkele laag beschermde amfibieënsoorten als Bruine kikker en Gewone pad te verwachten;
- In het plangebied zijn geen beschermde vissen, ongewervelden en weekdieren aangetoond of te verwachten.

Eindconclusies en aanbevelingen

Bij de uiteindelijke herinrichting van het plangebied dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels: schade aan broedvogels en hun nesten dient te worden voorkomen. Bij demping van de vijver dient zorgvuldig te worden gewerkt zodat schade aan aanwezige vissen zoveel mogelijk beperkt blijft. Voor de overige soortgroepen is het in deze situatie vanuit de Flora- en faunawet niet verplicht vervolgstappen te nemen.

Het volledige rapport is als bijlage bij deze onderbouwing beschikbaar.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied van het bestemmingsplan liggen geen tracés van kabels en/of leidingen welke ruimtelijk relevant zijn en dientengevolge in dit uitwerkingsplan dienen te worden opgenomen.

Op basis van een KLIC-melding is duidelijk geworden dat alleen aan de randen van het plangebied enkele leidingen liggen, welke beperkt van invloed zullen zijn op de ontwikkeling. Bij het opstellen van een definitieve inrichting van de openbare ruimte zal met deze informatie rekening worden gehouden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Centrale As heeft de gebruikelijke planologische procedure doorlopen. De aanvraag omgevingsvergunning zal een uitgebreide Wabo-procedure dienen te doorlopen, waarbij de Crisis en herstel wet van toepassing is. Zo zal de ontwerp-vergunning zoals gebruikelijk gepubliceerd worden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het gezondheidscentrum is een grondexploitatie opgesteld. Dit is een kostendekkende exploitatie. De investeringen in onder meer de openbare ruimte zijn hierin opgenomen. Deze grondexploitatie voor het plangebied is opgesteld door de gemeente Bunschoten. De vastgoedexploitatie voor het project wordt gevoerd door de ontwikkelaar.

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De bouwrijpe gronden worden verkocht aan de ontwikkelaar waarbij zij zorg dragen voor de opstalontwikkeling. De kosten van de gemeente zijn verzekerd in de grondovereenkomst, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Ook met eventuele planschadeclaims die kunnen worden ingediend en mogelijk worden toegewezen is in de bovengenoemde exploitatie rekening gehouden.