

Gemeente Bunschoten
Woningbouwlocatie
Oostdijk/Garnalendijk

Ruimtelijke onderbouwing

Juni 2018

Kenmerk 0313-18-T02
Projectnummer 0313-18

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regeling	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
2.3.	Uitvoeringsaspecten	6
3.	Beleidskaders	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Structuurvisie provincie Utrecht	8
3.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	10
3.3.2.	Woonvisie 2016-2021	10
3.3.3.	Welstandsnota 2017	11
4.	Nader onderzoek	12
4.1.	Bodem	12
4.2.	Geluid	13
4.3.	Natuur	16
4.3.1.	Gebiedsbescherming	17
4.3.2.	Soortenbescherming	19
4.4.	Luchtkwaliteit	21
4.5.	Archeologie	22
4.6.	Cultuurhistorie	24
4.7.	Milieuhinder bedrijvigheid	25
4.8.	Externe veiligheid	26
4.9.	Water	27
4.10.	Geur	28
4.11.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling / Aanmeldnotitie	29
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	31

1. Inleiding

1.1. Algemeen

NGM Development BV uit Amsterdam is voornemens om in het gebied omsloten door de Oostdijk, de Garnalenweg en de Weikamp te Bunschoten-Spakenburg een woningbouwproject te ontwikkelen. De bebouwing omvat 37 grondgebonden woningen. Tevens wordt daarbij voorzien in parkeren binnen het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied binnen rode cirkel.



De voorgenoemde ontwikkeling past niet in het in het vigerende bestemmingsplan Spakenburg-Centrum. De initiatiefnemer heeft de gemeente Bunschoten verzocht om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling van woningen op de locatie Oostdijk/Garnalendijk inpasbaar is.

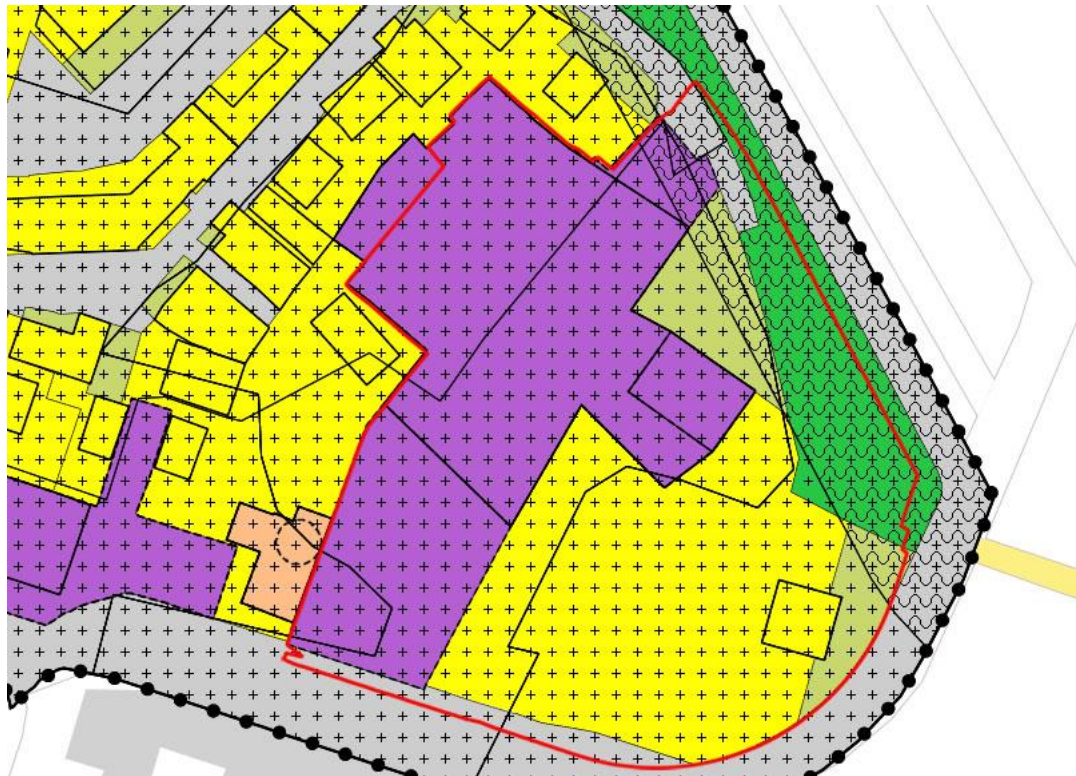
1.2. Vigerende planologische regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum dat op 28 januari 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Bedrijf", met

de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 2”, “Wonen – Vrijstaand”, “Tuin”, “Verkeer - Verblijfsgebied” en “Groen”. Tevens is aan de zijde van de Oostdijk de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” van toepassing. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” is (met uitzondering van het zuidoostelijke deel en de Oostdijk) aan het plangebied toegekend. Aan de Oostdijk en het zuidoostelijke deel is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” van toepassing. De zone aan de achterzijde van de Weikamp heeft tot slot de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie.

De toekomstige woonbebouwing past niet binnen deze bestemmingen. De voorgestane ontwikkeling past dan ook niet binnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan toestaat.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Spakenburg-Centrum.



1.3. Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden wordt gevormd door de kadastrale percelen sectie K, nummers 3104, 2238, 2239, 2240 (gedeeltelijk) en 2241 t/m 2245. Op deze percelen staat de bebouwing van de voormalige Zeevisgroothandel en –rokerij, alsmede de (bedrijfs)woning Weikamp 178a (zie ook linksachter in afbeelding 3, 2^e foto).

In de huidige situatie is het bedrijfsgebied niet meer in gebruik en rommelig. De woning Weikamp 178a is nog in gebruik. Naast deze percelen ligt een braak liggend gebied. Dit gebied draagt niet bij aan een goed woon en leefklimaat voor de omgeving.

Aan de zuidkant ligt het bedrijventerrein Zuidwenk en ten westen van het bouwplan liggen oudere woningen aan de Oostmaat en Weikamp en enkele bedrijven. De bedrijven in de nabijheid van de ontwikkellocatie zijn bijna allemaal groothandels in vis. Ten noorden van het plan aan de Zuiderzeekade bevindt zich op een afstand van circa 70 meter een jachthaven/botenstalling.

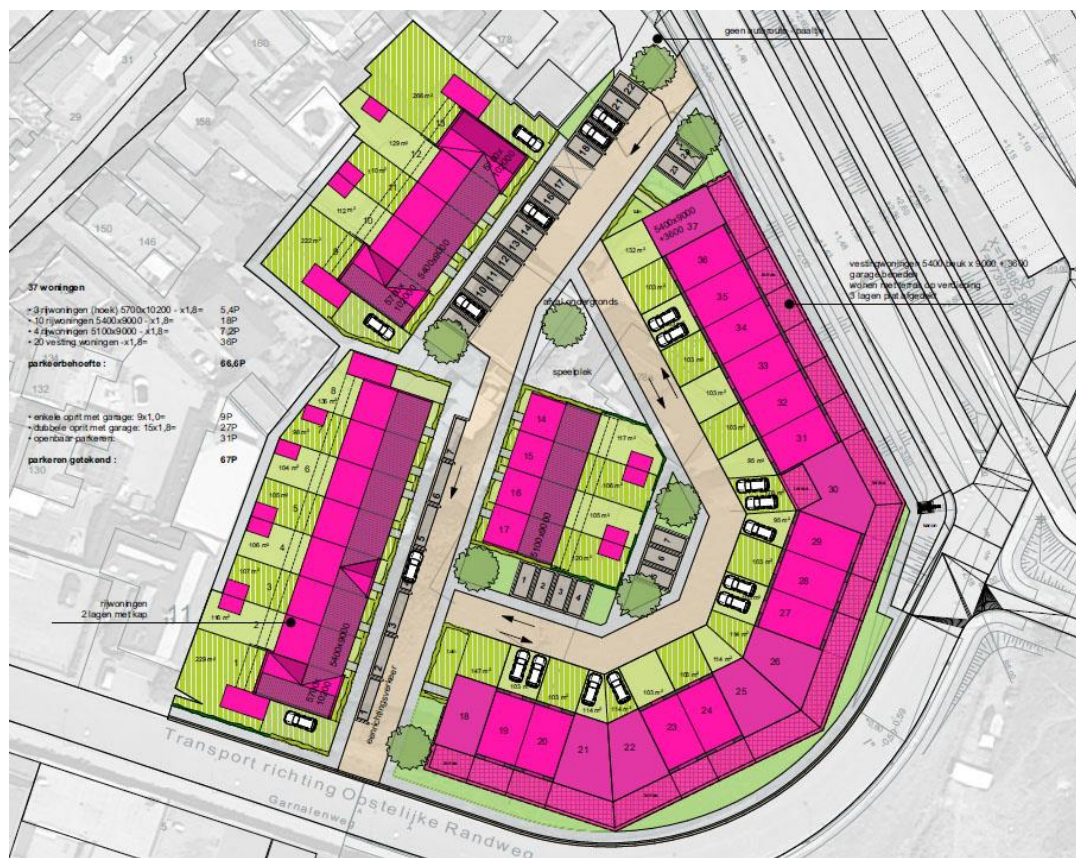
Afbeelding 3: Huidige situatie vanaf de Oostdijk.



2.2. Toekomstige situatie

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat uitgaat van de sloop van alle aanwezige bebouwing van de Zeevisgroothandel en -rokerij. Daarvoor in de plaats wordt een woonwijk met 37 grondgebonden woningen ontwikkeld. Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 0,6 hectare.

Afbeelding 4: Stedenbouwkundig plan



Het plan sluit aan de westzijde met de achterzijde aan op de achtererven van de bebouwing aan de Weikamp. Twee rijen woningen worden visueel gedifferentieerd door het aanbrengen van dwarskappen op hoeken en eventueel in het midden van een bouwblok. Tegenover deze woningen wordt, gescheiden door een ontsluitingsweg, een korter bouwblok gerealiseerd. De woningen worden uitgevoerd in twee lagen met een kap. Het parkeren in de straat zal afwisselend als langs- of als dwarsparkeren worden uitgevoerd. De hoekwoningen worden waar mogelijk voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein. Voor deze in noord-zuid lopende straat zal een eenrichtingsregiem gelden waarbij ingereeden zal worden vanaf de Oostdijk. Het uitrijden vindt plaats op de Garnalenweg.

In het midden van het plangebied zal een ontsluitingslus toegang bieden tot de woningen aan de buitenzijde van het gebied. Deze zogenaamde "vestingwoningen" schermen het gebied als het ware af van de buitenwereld. Omdat de woningen aan de Oostdijk een front dienen te vormen naar de grote open ruimte van het Nijkerkernauw worden deze woningen uitgevoerd in 3 lagen met een platdak. Aan de buitenzijde van het project krijgen deze woningen op de eerste verdieping een balkon. Deze vestingwoningen krijgen 2 of 3 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan één parkeerplaats in een garage op de begane grond van de woning. In de openbare ruimtes worden ook parkeerplaatsen gerealiseerd.

De parkeerbehoefte is als volgt berekend:

aantal/woningtype	norm	parkeerbehoefte
3 rijwoningen (hoek) 5700x10200	1,8	5,4
10 rijwoningen 5400x9000	1,8	18,0
4 rijwoningen 5100x9000	1,8	7,2
20 vestingwoningen	1,8	36,0
parkeerbehoefte 37 woningen		66,6

aantal/gerealiseerd	norm	parkeerplaatsen
9x enkele oprit met garage	1,0	9,0
15x dubbele oprit met garage	1,8	27,0
openbaar parkeren:		31,0
parkeren totaal gerealiseerd		67,0

In totaal voorziet het plan in 67,0 parkeerplaatsen daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Afbeelding 5: Vogelvlucht.



2.3. Uitvoeringsaspecten

Het realiseren van het project zal gepaard gaan met enige overlast voor de directe omgeving. Om deze overlast zoveel mogelijk te beperken zal bij de uitvoering rekening worden gehouden met diverse aspecten, hierbij wordt in ieder geval gedacht aan:

- Werktijden;
- Geluidhinder;
- Trillinghinder;
- Bouwverkeer;
- Schoonhouden van omgeving;
- Verlichting van bouwplaats en omgeving;
- Bouwtechnische veiligheid van belendingen;
- Aandacht voor in- en uitrijdend bouwverkeer;
- Verkeersveiligheid;
- Bewegwijzering;
- Handhaving verkeersregels;
- Aanspreekpunt buurt en afhandeling klachten.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op deze specifieke inbreiding van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied waarvan in het onderhavige geval sprake is. De ontwikkeling past echter uitstekend binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR, namelijk een doelmatig ruimtegebruik van het stedelijk gebied.

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" sinds 28 augustus 2012 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een ruimtelijk plan (dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt) een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een transformatie van bedrijfsterrein binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

Ten aanzien van de behoefte valt het volgende op te merken. De realisering van 37 woningen past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie en de regionale afspraken. In paragraaf 3.3.2. wordt hierop dieper ingegaan.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een ruimtelijk plan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

De gemeente heeft een Erfgoednota vastgesteld met bijbehorende beleidskaarten voor Archeologie en Cultuurhistorie.

Uit paragraaf 4.5 (Archeologie) blijkt dat de verwachtingswaarde in combinatie met de omvang van het project archeologisch onderzoek noodzakelijk maken. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig binnen het projectgebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie provincie Utrecht

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Op 10 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht een eerste partiële herziening PRS 2013-2028 vastgesteld. De tweede partiële herziening PRS 2013-2028 is vastgesteld op 3 november 2014. De PRS (en PRV) is op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1e en 2e partiële herziening.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie Utrecht richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden deze zo nodig ontwikkeld. De provincie zet in op beheerste groei en zorg-

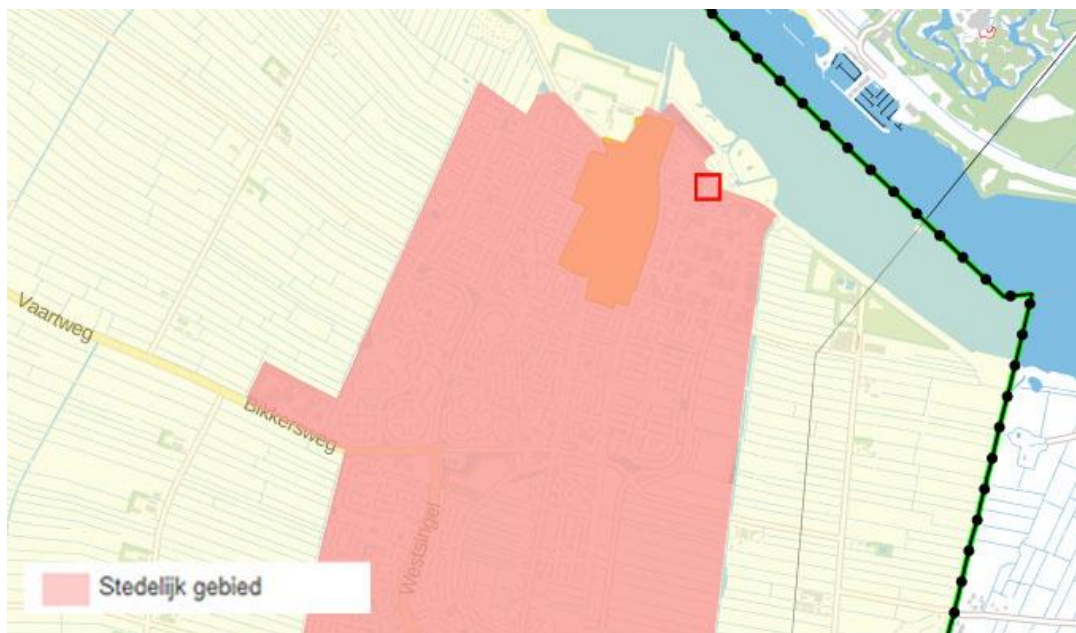
vuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Bunschoten-Spakenburg.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking vastgesteld op 12 december 2016. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in acht moeten worden genomen. De PRV bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de PRV moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Bij de PRV behoren kaarten. Op enkele daarvan staan aanwijzingen die van belang zijn voor het nu voorliggende plan.

De locatie is binnen stedelijk gebied gesitueerd. De locatie ligt binnen het op plankaart 7 aangegeven stedelijk gebied (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 6: Stedelijk gebied.



Volgens de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het

toepassen van duurzame energiebronnen. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is de beschrijving slechts vereist voor uitleglocaties en transformaties.

Afbeelding 7: Bodem en Water.



Op kaart 2 Bodem en Water is het plangebied aangewezen als overstroombaar gebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bunschoten 2025

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

Ten aanzien van het aspect "bevolking en wonen" zet het gemeentebestuur in op het Vertraag-de plus-scenario. Volgens dit scenario zouden tot 2015 aan de woningvoorraad ca. 2.800 woningen toegevoegd moeten worden. Gelet op de te verwachten toename van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen moet wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte rekening worden gehouden met een toenemende vraag naar kleinere multifunctionele woningen en senior- c.q. zorgwoningen. Naast grondgebonden woningen is daarbij ook te denken aan appartementen.

Het plan voldoet aan de Toekomstvisie door grondgebonden woningen te ontwikkelen.

3.3.2. Woonvisie 2016-2021

Op 3 november 2015 heeft het college besloten het temporiseringsbeleid ten aanzien van woningbouwplannen los te laten en flexibeler om te gaan met ingediende plannen. Besloten is om daarbij te toetsen aan de Woonvisie en of de plannen voldoen aan goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder meer gekeken of er sprake is van een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de omgeving en of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Voorts

of er gebouwd wordt voor doelgroepen op de juiste locaties. Het bouwen van grondgebonden woningen past uitstekend in het doelgroepenbeleid dat de gemeente hanteert op basis van de Woonvisie. De komende jaren zal het aantal huishoudens in de gemeente immers nog groeien. De benodigde woningproductie van 465 woningen voor de komende vijf jaar wordt door de gemeente gezien als de minimale toevoeging. Als de markt erom vraagt, moet er ruimte zijn om in deze extra woningbehoefte te voorzien. Bijvoorbeeld jonge huishoudens die in het verleden zijn vertrokken en nu terug willen keren om een gezin te stichten. De gemeente richt zich in eerste instantie op jonge huishoudens en gezinnen, omdat zij draagvlak voor onze voorzieningen (scholen, winkels, verenigingen) creëren. Hiermee wordt gezorgd voor een leefbaar en vitaal Bunschoten.

Er zijn twee scenario's voor de woningbouwprogrammering doorgerekend in de Woonvisie: behoudzaam en gunstig. In het behoudzame scenario dreigt er een potentieel overschot van 2.300 woningen, in het gunstige scenario ongeveer 900 woningen. Wordt er rekening gehouden met een planologische reserve aan plancapaciteit van 30% (bij eventuele planuitval), dan is het aanbod in het behoudzame scenario toereikend om in de behoefte te voorzien, in het gunstige scenario is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Van dit laatste scenario wordt in de nieuwe Woonvisie uitgegaan. De visie heeft de instemming van de regiogemeenten. De realisatie van 37 woningen aan de Oostdijk/Garnalenweg voorziet dus op een adequate wijze in de woningbehoefte voor jonge huishoudens en past binnen het totaal van regionale afspraken.

3.3.3. Welstandsnota 2017

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

Bij vergunningplichtige bouwwerken wordt een getrapte benadering gevolgd: eerst wordt nagegaan of ze binnen de termen van de 'criteria voor kleine bouwwerken' kunnen worden afgehandeld. Indien dit niet het geval is, zal de commissie ruimtelijke kwaliteit advies uitbrengen op basis van objectgerichte criteria (indien van toepassing, het gaat dan om bij een bijzondere categorie bouwplannen) en van gebiedscriteria en algemene criteria.

4. Nader onderzoek

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het ruimtelijk besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening, die ook van toepassing zijn op deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. De locatie is in de veertiger jaren van de vorige eeuw tijdelijk in gebruik geweest als gemeentelijke stortplaats. Om aannemelijk te maken dat de bodemkwaliteit de functiewijziging naar wonen niet in de weg staat is een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Ten behoeve van het onderzoek is het plangebied opgesplitst in een aantal deellocaties waarvan de conclusies hieronder zijn samengevat:

- Overig terrein
Naast enkele licht verhoogde gehalten is een matig verhoogd gehalte nikkel aangetoond in de bovengrond van één boring. Nader onderzoek naar de omvang van het matig verhoogd gehalte nikkel wordt niet zinvol geacht omdat geen sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond. In afwezigheid van sterk verhoogde gehalten zijn er geen risico's voor de mens.
- Voormalige tank
verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. De omvang van de verontreiniging is beperkt. Er is sprake van een historisch geval van niet-ernstige verontreiniging. De grondwaterverontreiniging bevindt zich in het globale traject 0,5 tot 2,5 m-mv en heeft een omvang van circa 20 m³. De omvang van de zintuiglijk verontreinigde grond is ongeveer even groot. Sanering is niet verplicht.
- Carbolineum
Ter plaatse van één peilbuis uit 2011 is er sprake van een historisch geval van niet-ernstige

¹ PJ Milieu BV, Diverse milieuhygiënische bodemonderzoeken Weikamp 156 en 178a Bunschoten, 18004901A, Nijkerk, 3 april 2018

verontreiniging. De verontreiniging bevindt zich in het traject 0,5 tot 1,0 m-mv en heeft een omvang van 15 m³. Sanering is niet verplicht.

- Stort
Over minimaal 2.200 m² is een stort aanwezig. De stort bestaat zowel uit grond met afval en asbest als uit afval. De omvang wordt op minimaal 4.000 m³ ingeschat (globaal traject 0,5 – 2,5 m-mv). De (af)deklaag is dunner dan 1 meter en plaatselijk maar 0,3 meter dik. De locatie is in de huidige toestand niet geschikt voor woningbouw.

Voor de locatie zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- het wordt het niet zinvol geacht nader of aanvullend onderzoek uit te voeren.
- het bevoegd gezag voor de verontreiniging met carbolineum en minerale olie wordt gevormd door de gemeente Bunschoten. Het bevoegd gezag voor de stort wordt gevormd door de provincie Utrecht.
- voor de verontreiniging met carbolineum en minerale olie geldt dat bij de verwijdering van de fundering versmering van de grond niet te vermijden is, zodat praktisch gezien bij sloop van ondergrondse bouwdelen de verontreiniging moet worden gesaneerd.
- om de locatie geschikt te maken voor woningbouw dienen, in overleg met het bevoegd gezag, maatregelen te worden genomen.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

Inmiddels is besloten een saneringsplan op te stellen op basis van de volgende maatregel: het aanbrengen van een leeflaag en isolatielaag ter plaatse van de stort. Ten behoeve van fundatie en nutstracés zullen graafwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Daar is het uitgangspunt om zoveel mogelijk grond te herschikken binnen de begrenzing van de bodemverontreiniging. Er wordt dus geen verontreinigde grond afgevoerd, zodat ook minimaal schone grond dient te worden aangevoerd voor de leeflaag. Daartoe heeft een inmeting van de terreinhoogte plaatsgevonden. Met deze inmeting kan op een zo effectief mogelijke wijze de uitvoering van de sanering in kaart worden gebracht. Ook kan op deze wijze de eventuele aanpassingen aan de infrastructuur duidelijk worden gemaakt.

Het beperken van de aanvoer van grond heeft mede tot voordeel dat de verkeersstromen worden beperkt en zal daardoor leiden tot een vermindering van verkeersoverlast voor omwonenden.

4.2. Geluid

De akoestische aspecten van het project zijn onderzocht² door het geluidBuro.

² Het geluidBuro, Akoestisch Onderzoek V1.0, 30 januari 2018.

Wet geluidhinder

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

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In de Wet geluidhinder wordt een uitzondering gemaakt voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een weg. Alle wegen in de omgeving behoren immers tot een 30 km/uur gebied. Dat betekent dat ook akoestisch onderzoek naar wegverkeer op basis van de Wgh niet nodig is.

Milieuzonering

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

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

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

De toepassing van milieuzonering is indicatief. Wanneer niet voldaan wordt aan de richtafstanden is nader onderzoek nodig naar de inpassing van de woningen of bedrijfsactiviteiten.

Op het bedrijventerrein Zuidwenk zijn percelen aan de noordelijke en westelijke rand bestemd tot milieucategorie 3.1. Aan de oostelijke rand en in het middendeel zijn bedrijven tot milieuca-

tegorie 3.2 toegestaan. Ten behoeve van een nieuwbouwplan waarbij woningen worden gerealiseerd, dient er een beoordeling te worden uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Vanwege de aanwezigheid van meerdere bedrijven rondom het projectgebied kan in het kader van milieuzonering gesproken worden van een "gemengd gebied". De strook aan de noordelijke buitenrand van het bedrijventerrein Zuidwenk is bestemd voor bedrijven in milieucategorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand (aandachtsgebied) van 50 meter tot gevoelige bestemmingen. Omdat er sprake is van een "gemengd gebied", mag de richtafstand worden verkleind tot 30 meter en hoeven in principe alleen bedrijven te worden onderzocht die binnen deze afstand van de grens van de ontwikkellocatie liggen.

Binnen de richtafstand van 30 meter vanaf de ontwikkellocatie bevinden zich enkele bedrijven. De bedrijven die het meest representatief zijn voor de geluidniveaus ter plaatse van de ontwikkellocatie zijn:

1. Haringweg 1a : Reinigingsbedrijf (in pandig)
2. Haringweg 3 : Vishandel Arie de Graaf
3. Haringweg 5 : Vishandel P. Korlaar
4. Haringweg 9 : Vishandel L. de Graaf
5. Haringweg 13 : Vishandel Ruizendaal-Heijnen
6. Haringweg 19 : Verssnijderij De Vitaminebron

Omdat deze bedrijven niet voldoen aan de richtafstanden volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" is in het akoestisch onderzoek³ van het Geluidburo daarom onderzocht of voldaan wordt aan de wettelijke normering uit het Activiteitenbesluit.

Activiteitenbesluit

De bedrijven aan de Haringweg hebben voornamelijk in pandige activiteiten (op- en overslag, reiniging marktwagens). Verder worden de transportbewegingen in de vroege ochtend (nachtperiode: voor 7.00 uur) vooral door de bedrijfsgebouwen afgeschermd waardoor de akoestische invloed tamelijk beperkt blijft op de woningen van de ontwikkellocatie.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen welke geluidniveaus op de ontwikkellocatie optreden als gevolg van de bedrijven in de directe omgeving. Het gaat om bedrijven aan de Haringweg op bedrijventerrein Zuidwenk en de Garnalenweg.

De berekende geluidniveaus van alle bedrijven tezamen zijn getoetst aan de richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

³ Geluidburo, Akoestisch Onderzoek V1.0, 30 januari 2018.

Elk bedrijf dat binnen de richtafstand van 30 meter ligt, is geïnventariseerd en getoetst aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Hiermee is nagegaan of een bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering (i.c. kunnen ze voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit) als de woningen worden gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de berekende langtijd-gemiddelde beoordelingsniveaus weergegeven vanwege de bedrijven die binnen de richtafstand van 30 meter van de ontwikkellocatie zijn gelegen. De gekleurde regel geeft de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 8: Berekende geluidsniveaus.

		Langtijdgemiddeld geluidniveau			Maximaal geluidniveau		
Naam	Omschrijving	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Richtwaarden goede RO		50	45	40	70	65	60
Nw3-1	Nieuwbouwblok 3	38	40	31	53	56	56
Nw3-2	Nieuwbouwblok 3	40	41	33	54	56	56
Nw3-3	Nieuwbouwblok 3	37	37	29	47	50	50
Nw3-4	Nieuwbouwblok 3	35	35	27	37	44	44
Nw5-1	Nieuwbouwblok 5	39	40	30	40	45	45
Nw5-2	Nieuwbouwblok 5	41	42	35	57	58	58
Nw5-3	Nieuwbouwblok 5	36	38	33	49	52	52
Nw6-1	Nieuwbouwblok 6	37	39	32	49	54	54
Nw6-2	Nieuwbouwblok 6	40	42	37	54	57	57
Nw6-3	Nieuwbouwblok 6	41	41	37	53	56	56
Nw6-4	Nieuwbouwblok 6	39	39	35	45	51	51
Nw6-5	Nieuwbouwblok 6	36	36	33	42	50	50

Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie alle bedrijven kunnen voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

4.3. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitat-richtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere

soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Ten behoeve van het project is een onderzoek⁴ verricht naar de aanwezige natuurwaarden. De resultaten zijn in onderstaande paragrafen verwerkt.

4.3.1. Gebiedsbescherming

De locatie ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebieden Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (zie afbeelding). Bij ruimtelijke ontwikkelingen die in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied plaatsvinden kan sprake zijn van externe werking. Daarom moet worden onderzocht of door de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied verslechterd kan worden. Indien het plan de kwaliteit van een Natura 2000-gebied kan verslechteren of verstoren dient er een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied ligt.

De afstand van het plangebied tot Arkemheen bedraagt ongeveer 1,5 km en tot Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ongeveer 2,0 km. Verwacht mag worden dat de ontwikkeling van 37 grondgebonden woningen geen gevolgen zal hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van beide natuurgebieden. Om dit te toetsen is een PAS-berekening uitgevoerd.

Afbeelding 9: Ligging locatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



⁴ Bureau Schenkeveld, Voortoets natuurbetereiding Weikamp Spakenburg, 21 februari 2018 en aangepast 7 juni 2018.

Programmatistische Aanpak Stikstof

Sinds juli 2015 is de PAS van toepassing op handelingen die een stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000 gebieden. In de Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het plangebied ligt in de buurt van het in de PAS aangegeven natuurgebieden Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. Er is daarom een stikstofberekening met Aeries Calculator gemaakt⁵. Uit de berekening blijkt dat de door de ontwikkeling met woningbouw geen emissie binnen de natuurgebieden plaatsvindt met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. Bovendien is een vergelijking gemaakt tussen de uitstoot van het woningbouwproject en het voormalige visverwerkingsbedrijf (met roken)⁶. De uitstoot van NO_x bedraagt in de oude situatie circa 225 kg/ha/jr en in de nieuwe situatie circa 64,46 kg/ha/jr. Voor de uitstoot van NH₃ is dat respectievelijk 16,5 kg/ha/jr en 37,37 kg/ha/jr.

De conclusie is dat er per saldo een verbetering van de situatie optreedt en dat er daarom geen negatief effect is op de doelstellingen van de Natura2000-gebieden als gevolg van het woningbouwplan.

Ecologische hoofdstructuur

Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De ecologische hoofdstructuur (EHS) is weergegeven in afbeelding 7. Hieruit blijkt dat er geen direct beslag op de EHS plaatsvindt.

Afbeelding 10: Ligging plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur.



⁵ buRO, PAS berekening, 8 mei 2018.

⁶ buRO, PAS berekening voormalig bedrijf, 8 mei 2018.

4.3.2. Soortenbescherming

Het plangebied herbergt geen hoge natuurwaarden. Het enige opmerkelijke is de aanwezigheid van 7 jaarrond beschermde (categorie 5) nesten van de Huiszwaluw aan twee van de bedrijfsgebouwen. Vanwege het tijdstip (winter) en de weeromstandigheden (dik sneeuwdek) van het eerste veldbezoek in december was deze conclusie voorlopig. In februari is het gebied opnieuw bezocht en zijn alle plekken met potentiële nest- en verblijfplaatsen zoals zolders en daken afgezocht. Het is vrijwel uit te sluiten dat de gebouwen als nestplek en verblijfplaats gebruikt worden door onder de Vogelrichtlijn beschermde soorten als Gierzwaluw en Huismus en onder de Habitatrichtlijn beschermde soorten als Meervleermuis.

De ruimtelijke ingreep betreft de sloop van het grootste deel van de bedrijfsgebouwen en het woonhuis, de kap van een tiental bomen, het opruimen van enkele sierheesters, de nieuwbouw van 37 woningen, de herinrichting van de buitenruimte en het nieuwe (woon)gebruik.

De ruimtelijke ingreep betreft de sloop van het grootste deel van de bedrijfsgebouwen en het woonhuis, de kap van een tiental bomen, het opruimen van enkele sierheesters, de nieuwbouw van 37 woningen, de herinrichting van de buitenruimte en het nieuwe (woon)gebruik.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het kappen van enkele bomen en het opruimen van de struiken (1), de sloop van de opstallen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5), het nieuwe (woon)gebruik (6).

- Ad 1)
Alle bomen, hagen en struiken worden verwijderd. In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels als Turkse tortel, Merel, Koolmees, Vink. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen van deze vogels (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.
- Ad 2)
Het is onwaarschijnlijk maar niet uitgesloten dat de diverse gebouwen gebruikt worden als nestplek (Gierzwaluw, Huismus) of verblijfplaats (van vleermuizen). Dit moet nog onderzocht worden. De opstallen met de broedende paartjes Huiszwaluw blijven gespaard.
- Ad 3)
Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten. Mogelijk worden er wel verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten als Mol en Veldmuis vernietigd. Voor deze soorten geldt in de provincie Utrecht een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Vanwege de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand aan het bouwrijp maken af te zoeken op deze soorten, deze te verzamelen en in de directe omgeving, bijvoorbeeld het overhoekje aan de overkant van de Garnalenweg, terug te zetten.
- Ad 4)
Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuur in de verre (op meer dan 1 kilometer afstand) omgeving. Deze externe werking is geen toetsingscriterium voor de dichtbij gelegen moeraszone aan de Oost-

dijk in het Eemmeer en het Eemmeer zelf, beide onderdeel van de EHS / het NNN. Het effect is overigens gering, omdat de bouwplek van de EHS/ het NNN wordt gescheiden door een hoge dijk en een drukke jachthaven.

- Ad 5)
Het plangebied krijgt passend in de ruimtelijke structuur van het centrum van Spakenburg een hoge woningdichtheid. Er is weinig ruimte voor groen. De natuurkwaliteit zal daarom iets verminderen. Deze heeft nu overigens beperkt betekenis (ten dele nog nader te onderzoeken). Er worden bij de herinrichting in ieder geval geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.
- Ad 6)
Aangenomen wordt dat het nieuwe woongebruik minder verstorend is dan het gebruik van het plangebied als bedrijventerrein met veel autobewegingen, buitenrumoer en verlichting. De uitstoot van stikstof (NO_x en NH₃) is in de nieuwe situatie voor NO_x geringer (9,75 kg/jaar) en voor NH₃ hoger (34,5 kg/jaar). Deze licht positieve en negatieve effecten hebben overigens nauwelijks betekenis. Er is geen verzuringsgevoelige natuur binnen een straal van 5 km (zie ook de Aeries-berekening bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Bovengenoemde gevolgen worden hieronder alleen aan de bepalingen over soortbescherming van de Wet natuurbescherming getoetst. Omdat het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ver (circa 1,5 kilometer) weg ligt, de ingreep klein is en het nieuwe gebruik zelfs een vermindering van de stikstofuitstoot betekent, wordt het initiatief niet getoetst aan de bepalingen over gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming of de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017).

Toetsing Wet natuurbescherming

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de sloop en nieuwbouw niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Deze randvoorwaarden worden hieronder nog een keer samengevat..

De sloop, nieuwbouw en de herinrichting van het gebied tussen Weikamp, Oostdijk en Garnalenweg hebben hoogstwaarschijnlijk geen ingrijpende ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Er uit het vervolgonderzoek blijkt dat is uitgesloten dat de gebouwen als nestelplek gebruikt worden door vogels met jaarrond beschermde nesten (categorie 1-4) als Huismus en Gierzwaluw of als verblijfplaats van onder de Habitatrichtlijn beschermde soorten als Meervleermuis.
- De beplanting (bomen en heesters) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd of eerst geïnspecteerd op aanwezigheid van nestelende vogels.

Verder wordt aanbevolen:

- voorafgaand aan het grondverzet/bouwrijp maken, alle (beschermde) dieren zoals Mol en Veldmuis te verzamelen en in de omgeving uit te zetten;

- terughoudend te zijn met buitenverlichting. De buitenlampen worden zo laag mogelijk opgehangen en/of wordt het uitstralend licht naar boven afgeschermd.

Tenslotte wordt gesteld dat voor de kap van de betreffende (lei)bomen in de gemeente Bunschoten-Spakenburg geen omgevingsvergunning voor het vellen van bomen hoeft te worden aangevraagd, omdat deze niet voldoen aan de criteria van 'waardevolle boom' (zie artikel 4.11 APV).

4.4. Luchtkwaliteit

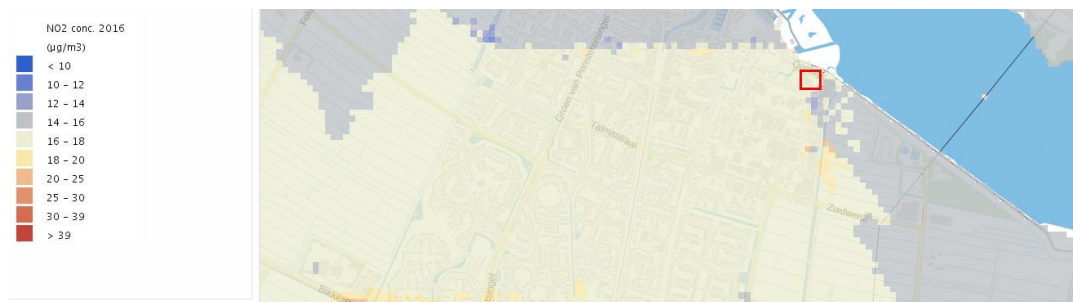
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

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

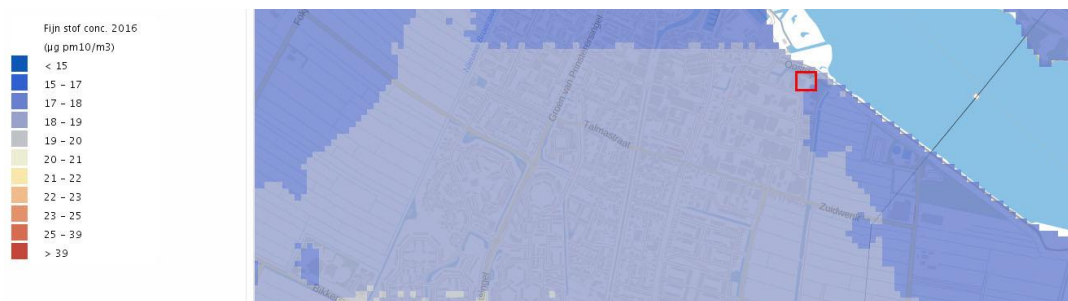
Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat de bouw van 37 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

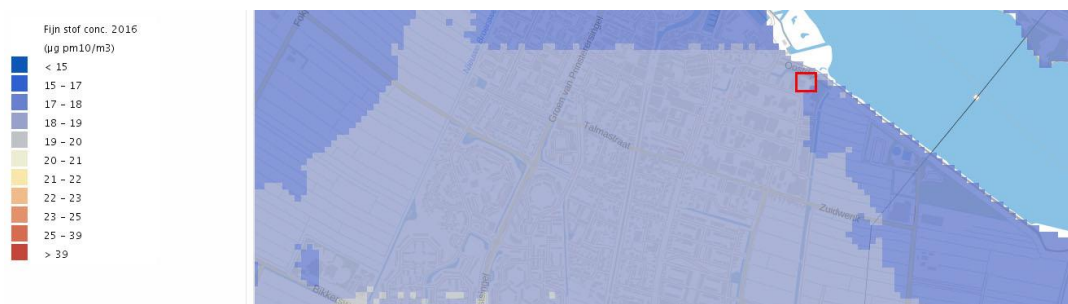
Afbeelding 11: Concentratie NO₂ in het jaar 2016.



Afbeelding 12: Concentratie PM₁₀ in het jaar 2016.



Afbeelding 13: Concentratie PM_{2,5} in het jaar 2016.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

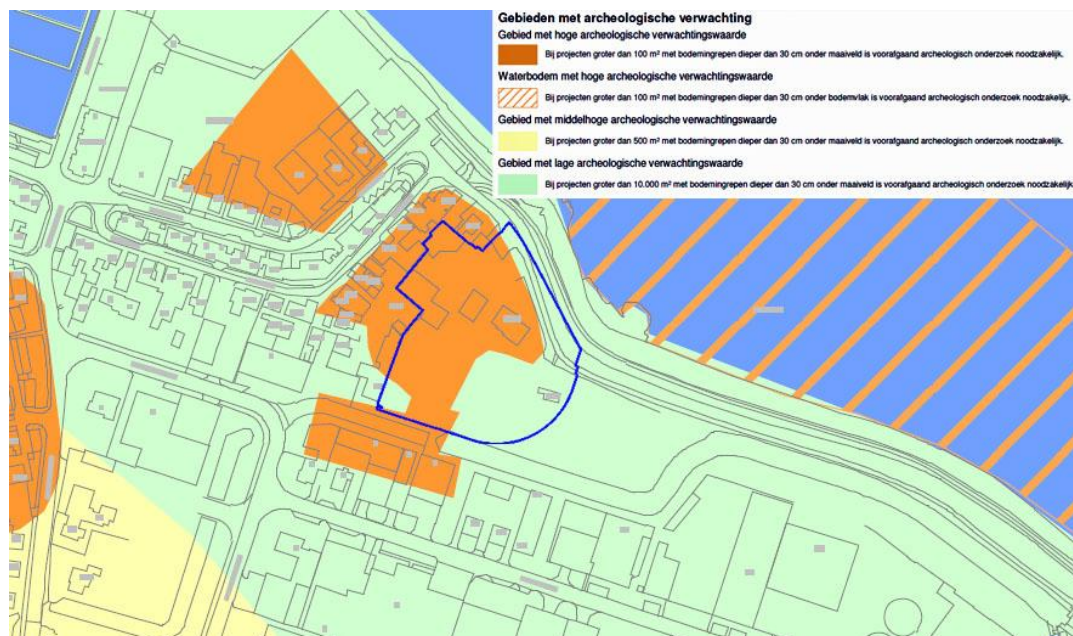
Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2016 17,1 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2016 18,6 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 11,4 µg/m³.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.5. Archeologie

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

Afbeelding 14: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



Deze waarden en verwachtingen binnen de gemeente zijn aangegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart, zoals die op 10 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart hebben de gronden aan de oostzijde een lage archeologische verwachtingswaarde. De lage archeologische verwachtingswaarde betekent dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. De bodemingreep is veel beperkter dan deze ondergrens. Derhalve is op het oostelijke deel van het plangebied geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het overige deel van het plangebied heeft overwegend een hoge archeologische verwachtingswaarde. De hoge archeologische verwachtingswaarde betekent dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. De bodemingreep is ruim groter dan deze ondergrens. Derhalve is op dit deel van het plangebied een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het project is daarom een archeologisch bureauonderzoek⁷ verricht.

Het plangebied ligt in het Utrechts veenweide gebied. De bodem bestaat uit dekzand, afgedekt met een veenpakket en vermoedelijk een zeekleipakket. De top van het Pleistoceen ligt op 4 m

⁷ Bureau voor Archeologie, Bureauonderzoek Oostdijk-Garnalenweg, Rapport 584, 29 januari 2018.

beneden NAP. Er zijn geen aanwijzingen dat de top van het Pleistoceen een geschikte bewoningsplek vormde. Door de aanwezigheid van een kolkgrat is de bodem bovendien tot grote diepte verstoord. Archeologische resten gerelateerd aan bewoning in zandgronden uit de prehistorie (top Pleistoceen) worden daarom niet verwacht.

In de 14e eeuw zijn dijken aangelegd en niet snel daarna is Spakenburg ontstaan. In het plangebied worden geen resten gerelateerd aan de historische kern van Spakenburg verwacht. De historische kern bevindt zich circa 200 m westelijk. De eerste bebouwing in het plangebied dateert van begin 20e eeuw en bevindt zich langs de Oostdijk.

In 1799 zijn naast en in het plangebied batterijen gerealiseerd als onderdeel van de Grebbelinie. De “Geavanceerde Batterij voor de Bocht” lag in het plangebied aan de oostzijde. Deze was half omgracht. Vanaf 1931 bevindt zich een gebouw op het terrein. Na de Tweede Wereldoorlog is de Grebbelinie opgeheven. De werken zijn in onbruik geraakt en vaak gesloopt. Over de Geavanceerde Batterij loopt nu de Garnalenweg. Resten van gebouwen van de Grebbelinie worden daarom niet meer verwacht. Mogelijk zijn nog resten van de insteek van de U-vormige gracht rondom de Geavanceerde Batterij aanwezig. Omdat grachtvullingen in deze militaire context vermoedelijk geen waardevolle resten herbergen (er is geen sprake van bewoningsafval), is de archeologische waarde daarvan beperkt. Bureau voor Archeologie verwacht geen behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied en adviseert het vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Over de resultaten van het onderzoek is contact opgenomen met de archeologisch deskundige van de gemeente Bunschoten. De gemeente Bunschoten onderschrijft het advies niet. Om de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden nader te bepalen is een proefsleuvenonderzoek nodig. Dergelijke onderzoek moet worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente goedgekeurd PvE.

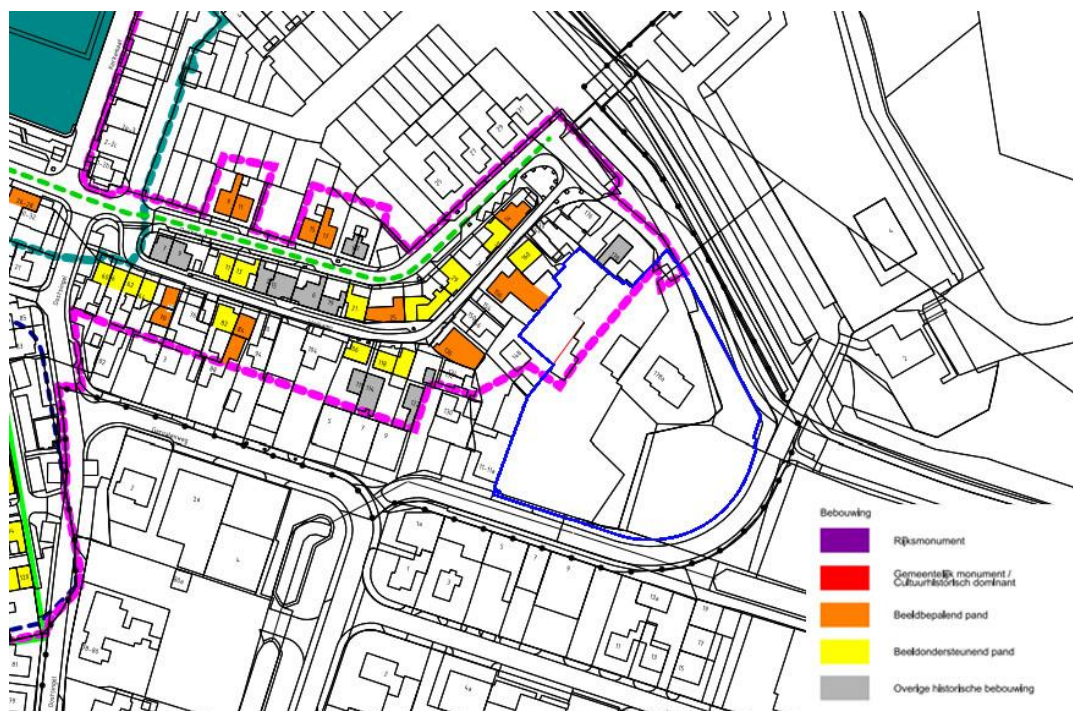
Er is een plan van aanpak opgesteld. Voordat het proefsleuvenonderzoek kan worden uitgevoerd dient er evenwel eerst bebouwing te worden verwijderd. Uitvoering van het onderzoek voorafgaande aan de verlening van de omgevingsvergunning is derhalve niet mogelijk. Dat betekent dat aan de omgevingsvergunning voorwaarden dienen te worden verbonden die de archeologische belangen beschermen.

4.6. Cultuurhistorie

Het behoud van cultuurhistorische waarden zorgt voor het behoud van de eigen identiteit en de herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving. Om deze waarden te behouden, is door de gemeente een Cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd. Deze kaart geeft informatie over belangrijke cultuurhistorische elementen en structuren, hun waardering en de beleidsmatige consequenties van deze waarden.

Het plangebied is gedeeltelijk binnen de erfgoedcontour gesitueerd. In het plangebied zelf is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

Afbeelding 15: Cultuurhistorische beleidskaart.



4.7. Milieuhinder bedrijvigheid

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

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

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een woning (in een rustige woonwijk) dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen

van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het bestemmingsplan Zuidwenk is het gebied ten zuiden van de Garnalenweg bestemd als "Bedrijf". Dat betekent dat diverse functie in het gebied zijn toegestaan. Voor bedrijfsactiviteiten geldt maximaal categorie 3.1. Volgens de VNG-brochure dienen dergelijke activiteiten in een rustige woonomgeving op een afstand van minimaal 50 meter van een woning te worden gesitueerd. In het geval van een gemengde omgeving is dit 30 meter.

Het plangebied ligt in een omgeving waarin woningen en bedrijven voorkomen. Omdat ten noorden van de Garnalenweg het projectgebied momenteel een gemengde bestemming (Wonen en Bedrijf) heeft kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een "gemengd gebied" en dat de afstand van nieuwe woningen tot de ten zuiden van de Garnalenweg gesitueerde bedrijven 30 meter dient te bedragen.

De planologisch toegestane mogelijkheid om bedrijven in categorie 3.1 te realiseren is echter feitelijk niet mogelijk omdat reeds aanwezige woningen dit belemmeren. Daar kan nog aan worden toegevoegd dat het maatgevende hinderaspect van de gevestigde bedrijven de aspecten "geluid" en "geur" is. De inpasbaarheid van de woningen ten aanzien van deze aspecten is nader onderzocht (zie paragraaf 4.2 en 4.10). Daarbij is rekening gehouden met het omgevingstype "gemengd". Milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen voor de realisering van de woningen.

4.8. Externe veiligheid

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

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

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

- Plaatsgebonden risico (PR):

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

- Groepsrisico (GR):

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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Ten behoeve van het project is een quickscan⁸ uitgevoerd naar de veiligheidsaspecten. Het doel van het onderzoek is om een uitspraak te kunnen doen of voor het initiatief knelpunten zijn voor het aspect externe veiligheid. Met het onderzoek zijn risicobronnen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt. Op basis van de verzamelde informatie is een inschatting gegeven van knelpunten en mogelijke vervolgacties. Het onderzoek heeft betrekking gehad op inrichtingen, buisleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg.

Op basis van de uitgevoerde quickscan externe veiligheid voor de ontwikkeling aan de Oostdijk/Garnalenweg wordt geconcludeerd dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico in geen van de gevallen een belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.9. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 6.900 m². In afbeelding 14 is de hoeveelheid verhard oppervlak aangegeven in de oude en de nieuwe situatie.

⁸ SPA WNP ingenieurs, Quickscan externe veiligheid, 10 januari 2018.

Afbeelding 16: Verhard oppervlak in de oude en nieuwe situatie..



Uit de afbeeldingen kan worden afgeleid dat het verhardingsoppervlak toeneemt van 3.990 m² naar 5.045 m². Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak daarom toe met circa 1.055 m².

Er zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt, omdat deze op termijn het grondwater vervuilen. Het plangebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied, dus de provincie verbindt hier geen wettelijke verplichting aan.

De zogenaamde vestingwoningen worden deels binnen de beschermingszone van de Oostdijk gesitueerd. Hiervoor is een watervergunning nodig van het Waterschap Vallei en Veluwe.

De ruimtelijke onderbouwing zal aan het Waterschap Vallei en Veluwe voorgelegd worden, met het verzoek om hierop een officiële reactie te geven.

4.10. Geur

Op bedrijventerrein Zuidwenk, ten zuiden van de projectlocatie, bevindt zich een aantal geurrelevante bedrijven. De geurrelevante inrichtingen op bedrijventerrein Zuidwenk betreffen visverwerkende bedrijven, waaronder rokerijen, dierenafvalverwerkingsbedrijf Van de Groep, en bakkerijen. Hierdoor is het van belang om de invloed van deze bedrijven op het plangebied in kaart te brengen en te toetsen of een goed woon- en leefklimaat is geborgd. Dit is onderzocht door middel van geurprognoseberekeningen⁹. Het onderzoek heeft zich gericht op de gecumuleerde geurblootstelling van alle geurrelevante inrichtingen op het aan het plangebied grenzende bedrijventerrein Zuidwenk.

Uit het onderzoek blijkt dat de hedonisch gewogen gecumuleerde geurblootstelling ter hoogte van het plangebied, alsmede ter hoogte van het aangrenzende gemeentelijk deel dat eveneens is beoogd voor woningbouw, overal lager is dan de voorgestelde toetswaarde voor het hedonisch gewogen acceptabel hinderniveau. Bovendien komen er op bedrijventerrein Zuidwenk

⁹ LBP SIGHT, Onderzoek Geur, 25 januari 2018.

woningen voor waarvoor een geurblootstelling wordt berekend die boven de voorgestelde toetswaarde ligt, maar waarvan geen geurklachten bekend zijn ten aanzien van de geurrelevante inrichtingen. Ook vanuit dit oogpunt zijn er daarom voor de herontwikkeling tot woningen geen knelpunten te verwachten voor geurhinder.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat er met de herontwikkeling van het projectgebied tot nieuwe woningen ten aanzien van het aspect geur sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect geur dan ook geen knelpunt voor de herontwikkeling.

4.11. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling / Aanmeldnotitie

De wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Het plan kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (nieuwe stedelijke ontwikkeling). Gelet op het voorgaande zal, ondanks het feit dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling bij lange na niet aan de criteria uit het Besluit m.e.r. voldoet, een vormvrije m.e.r.-beoordeling dienen plaats te vinden.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval de gemeenteraad¹⁰) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

¹⁰ Voor projectafwijkingen die betrekking hebben op meer dan 30 woningen dient de gemeenteraad een "verklaring van geen bedenkingen" af te geven. De aanmeldnotitie kan onderdeel uitmaken van deze procedure.

Ten behoeve van het project is een aanmeldnotitie opgesteld¹¹. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten (en de daarop gebaseerde Aanmeldnotitie) voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Voor zover er effecten zouden kunnen optreden voor een beperkt aantal relatief algemene soorten worden in het plan mitigerende maatregelen geborgd ter voorkoming van de mogelijke effecten.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze toelichting beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten, dan wel door mitigerende maatregelen worden ondervangen. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebieden Arkenheer en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

¹¹ buRO, Aanmeldnotitie, mei 2018.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. De provincie Utrecht heeft in het kader van de uitvoering van de Beleidslijn nieuwe Wro aangegeven dat gemeenten binnen de rode contouren een grote mate van beleidsvrijheid hebben. De onderhavige ontwikkeling die binnen de rode contouren is gesitueerd dient derhalve niet in aan de orde te worden gesteld.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.