

Gemeente Bunschoten

Woongebied 6 bestemmingsplan Centrale As

Ruimtelijke onderbouwing

Oktober 2020

Kenmerk 0313-24-T02
Projectnummer 0313-24

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en juridisch kader	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Planologische toets	3
2.1.	Vigerende planologische situatie	3
3.	Huidige en toekomstige situatie	5
3.1.	Huidige situatie	5
3.2.	Toekomstige situatie.	5
4.	Beleidskaders	8
4.1.	Rijksbeleid	8
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
4.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	9
4.2.	Provinciaal beleid	10
4.2.1.	Structuurvisie provincie Utrecht	10
4.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	10
4.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	11
4.3.2.	Woonvisie 2016-2021	11
4.3.3.	Welstandsnota 2017	12
5.	Nader onderzoek	13
5.1.	Behoeftte	13
5.2.	Bodem	13
5.3.	Geluid	14
5.4.	Natuur	15
5.4.1.	Gebiedsbescherming	15
5.4.2.	Soortenbescherming	17
5.5.	Luchtkwaliteit	18
5.6.	Archeologie	19
5.7.	Cultuurhistorie	20
5.8.	Milieuhinder bedrijvigheid	22
5.9.	Externe veiligheid	22
5.10.	Water	23
5.11.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24

6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en juridisch kader

In het huidige bestemmingsplan Centrale As staat het perceel van de voormalige melkfabriek Eemlandia aan de Veenestraat 44 aangegeven als "nader uit te werken woongebied 6" voor 20 gestapelde woningen. In het opgestelde architectonische ontwerp voor het gebouw zijn echter 25 gestapelde woningen en een dienstverlenend bedrijf opgenomen. Het voorgenomen bouwplan past derhalve niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

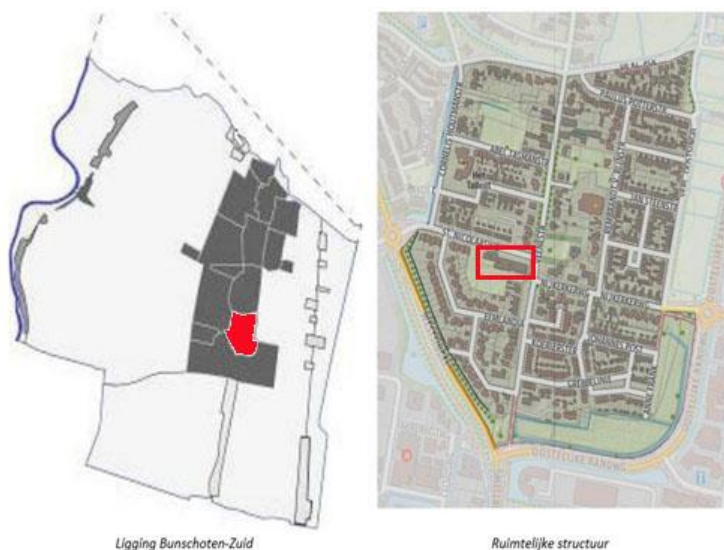
De gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan het bouwplan door middel van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c, van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (zogenaamd "projectafwijkingsbesluit"). Conform het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan dit uitsluitend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document vormt de goede ruimtelijke onderbouwing die aan het verlenen van de omgevingsvergunning ten grondslag dient te liggen.

Aangezien de woonbestemming reeds planologisch aanvaardbaar moet worden geacht, omdat de uit te werken woonbestemming reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, zal de beoordeling ten aanzien van het bouwplan dus onder andere toezien op het aantal appartementen, de situering en de inpassing van het plan binnen de omgeving.

1.2. Ligging plangebied

Het perceel aan de kruising van de St. Nicolaasweg en de Veenestraat ligt in de wijk Bunschoten-Zuid. De ligging van het plangebied is hieronder aangegeven.

Afbeelding 1: Ligging plangebied aangegeven in uittreksel wijkomschrijving welstandsnota 2017.



1.3. Leeswijzer

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

2. Planologische toets

2.1. Vigerende planologische situatie

In het huidige bestemmingsplan Centrale As heeft het perceel aan de St. Nicolaasweg de bestemming Woongebied - Uit te werken (artikel 25), met de aanduiding "overige zone - woongebied 6". Ter plaatse mogen 20 gestapelde woningen worden gerealiseerd. De volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn bovendien van toepassing:

- Waarde - Archeologie 3 (artikel 28);
- Waarde - Cultuurhistorie (artikel 30);
- Geluidzone - Industrie (artikel 33.1).

De volgende uitwerkingsregels worden omschreven in artikel 25.2:

Toegestane bouwwerken

Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: woningen en bijgebouwen, gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening, gebouwen van beperkte omvang, zoals nutsgebouwen, telefooncellen enabri's, en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming;

Bouwregels woningen

- het aantal eengezinswoningen mag niet meer bedragen dan 20 gestapelde woningen;
- de goot- respectievelijk bouwhoogte van woningen en andere hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter respectievelijk 14 meter;
- op geen van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.

In artikel 33.1.2 is bepaald dat in afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrie-terrein De Kronkels op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Parkeernormen

Burgemeester en wethouders houden rekening met de door hen vastgestelde parkeernormen;

Erfgoed

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Objecten met cultuurhistorische en ruimtelijke waarden zijn aangegeven op de bij deze regels behorende bijlage '3'. De melkfabriek is daarin nader aangeduid als rijksmonument.

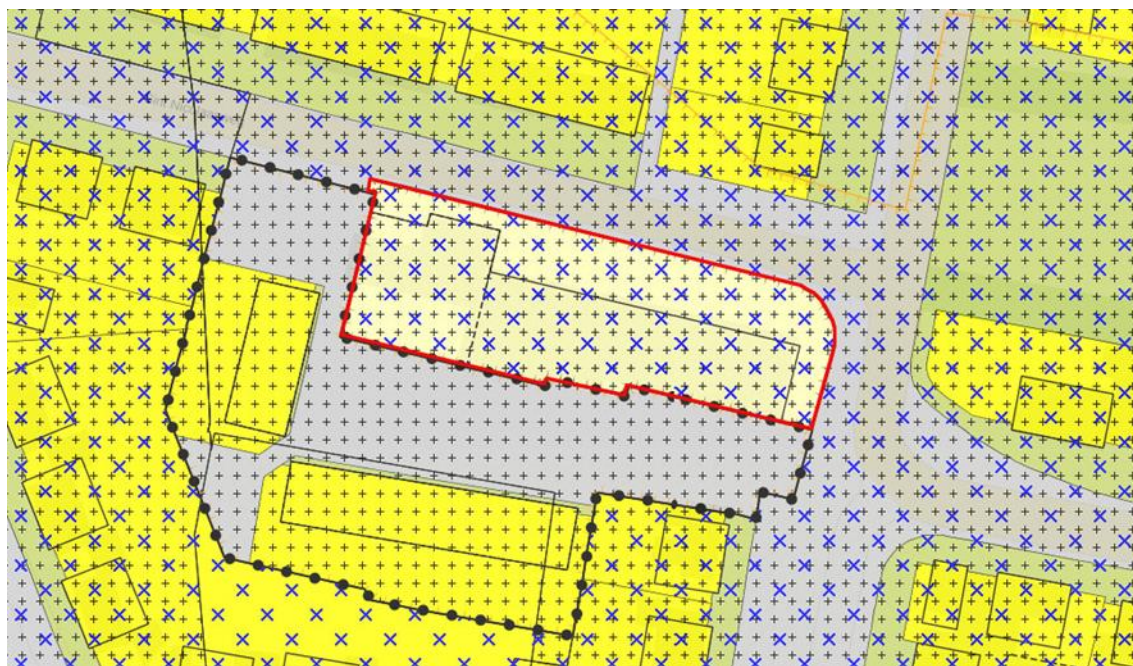
Toetsing bouwplan

Voor het gebouw is een bouwplan vervaardigd waarin rekening wordt gehouden met de realisering van 25 appartementen en een dienstverlenend bedrijf. Aan de uitwerkingsregels wordt op de volgende wijze niet voldaan:

- het realiseren van een dienstverlenend bedrijf;
- het aantal gestapelde woningen bedraagt meer dan het toegestane aantal, namelijk 25 gestapelde woningen.

Het voorstaande leidt ertoe dat geen gebruik kan worden gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



3. Huidige en toekomstige situatie

3.1. Huidige situatie

De voormalige melkfabriek, gebouwd in 1918 naar een ontwerp van architect S.F. Hoekstra, staat reeds jaren leeg en het bijbehorende terrein ligt braak. Het oorspronkelijke gebouw bestaat uit laagbouw op een rechthoekige grondvorm. Het geheel is afgedekt met een zwart pannendak. Deze laagbouw is in drie fases uitgebreid met hogere bouwdelen. Tegen de noordelijke beuk van de laagbouw staat een drie bouwlagen hoge uitbreiding. Later is tegen dit bouwdeel een vier bouwlagen hoge uitbreiding geplaatst. Na de tweede wereldoorlog is het eerste aangebouwde deel aan de westzijde uitgebreid met een drie bouwlagen hoog bouwdeel met een zadeldak. De 28 meter hoge gemetselde fabrieksschoorsteen is in 2007 herbouwd en vervangt het in 1971 gesloopte originele exemplaar.

3.2. Toekomstige situatie.

Voor het bijbehorende terrein, ook bekend als Woongebied 7, is inmiddels een bouwplan voor 15 grondgebonden woningen vervaardigd die qua bouwstijl aansluiten op het uiterlijk en materiaalgebruik van de melkfabriek. In dat plan is tevens rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het nu voorliggende plan voor de herontwikkeling van de melkfabriek. Inmiddels is voor dat plan een uitwerkingsplan door het college van B&W vastgesteld.

Afbeelding 3: Het totale stedenbouwkundige plan voor Woongebied 6 en 7.



Voor beide plannen is een parkeerbalans opgesteld die voldoet aan de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente (zie bijlage parkeerberekening).

Door Bureau Bos is een voorlopig ontwerp¹ vervaardigd voor de realisering van 25 woningen/appartementen in het lage deel van het gebouw en een dienstverlenend bedrijf in het hoge deel van het gebouw. Bij het ontwerpen is rekening gehouden met een bouwhistorische verkenning².

Het lage deel van 1 bouwlaag plus een zolderverdieping / open kap.

Dit deel van het gebouw wordt in de langsrichting in tweeën gedeeld door een dragende binnenmuur pal onder de nok. Het gebouwdeel kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan vloerniveaus, met name in de noordelijke helft. Het bouwdeel heeft een beperkt aantal toegangen. Er zijn veel dragende binnenmuren die een herindeling bemoeilijken. Dit bouwdeel wordt herbestemd tot kleine appartementen. Hiertoe worden op de tussenverdieping enkel aan de achterzijde van de woningen nieuwe vloervelden aangebracht, waarop een slaapkamer ingericht kan worden. Dit vergroot het gebruiksoppervlak aanzienlijk. In de vorm en het ritme van de vier al aanwezige dakkoepels worden nog meer koepels en daklichten in het dakvlak aangebracht, om de lichtopbrengst te optimaliseren in de studio's. Aan de zuidzijde wordt het voormalige laadperron teruggeplaatst en vormt het balkon voor de aangrenzende appartementen.

Afbeelding 4: Het teruggeplaatste laadperron wordt een balkon voor de appartementen.



Het hoge deel van 3/4 bouwlagen plus een open kap.

¹ Bureau Bos, Structuurontwerp Restauratie en herbestemming Eemlandia Bunschoten, XXX 2019

² ir. L. Zaaijer, Bouwhistorische verkenning met waardestelling, april 2019.

Dit bouwdeel kenmerkt zich door een verticale organisatie. Het deel aan de St. Nicolaasweg heeft vier bouwlagen, het overige deel drie bouwlagen. Enkel het niveau van de begane grond komt overeen. Tussen de twee vloersystemen ligt een smalle stalen trap die alle vloeren verbindt. Er is geen lift aanwezig. In het verleden zijn enkele vloervelden op de bovenste verdieping gesloopt, waarschijnlijk om machines te kunnen plaatsen. Het bouwdeel heeft een beperkt aantal toegangen. De L-vormige plattegrond van dit bouwdeel wordt doorsneden door twee dragende binnenmuren.

Dit bouwdeel wordt herbestemd tot een bedrijfsgebouw voor de creatieve dienstverlening. De vides die ontstaan door ontbrekende vloervelden vanwege oude productieprocessen worden in stand gehouden.

Afbeelding 5: Doornede van het hoge deel waar creatieve dienstverlening wordt toegestaan.



4. Beleidskaders

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. 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 appartementen 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 en het behoud van cultuurhistorische waarden.

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 bestemmingsplan 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 inbreiding van appartementen binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

De realisering van 25 appartementen past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie en de regionale afspraken. In de paragrafen 4.3.2 en 5.1. wordt hierop dieper ingegaan.

4.1.2. 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 bestemmingsplan.

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.

Zuivelfabriek Eemlandia is een rijksmonument waarvoor reeds een contextuele waardestelling heeft plaatsgevonden. Deze waardestelling staat beschreven in de redengevende omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het gebouw is van belang als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling. Eind van de negentiende eeuw zijn veel zuivelfabrieken gebouwd in Nederland, waarbij een deel van de productie en distributie van zuivelproducten van de boeren werden overgenomen. In de provincie Utrecht werden er dertig gebouwd, waaronder de zuivelfabriek Eemlandia. Eemlandia is een van de weinige coöperaties in de provincie, waarbij de leden (de melkleveranciers) eigenaar zijn, en een van de weinige die nog bestaat.

De caseinefabriek uit 1938 is van belang vanwege de innovatieve waarde. Eemlandia liep voorop in de productie van caseïne in Nederland. Het gebouw is nog aanwezig, het productieproces is afleesbaar in de opzet van het gebouw.

De gemeente heeft een Erfgoednota vastgesteld met bijbehorende beleidskaarten voor Archeologie en Cultuurhistorie. Uit paragraaf 5.6 (Archeologie) blijkt dat de aard van het project archeologisch onderzoek niet noodzakelijk maakt. In paragraaf 4.6 (Cultuurhistorie) blijkt dat de ontwikkeling van het bouwplan op een positieve wijze omgaat met de bescherming van het rijksmonument.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Structuurvisie provincie Utrecht

Het provinciale ruimtelijke beleid is 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 zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Bunschoten.

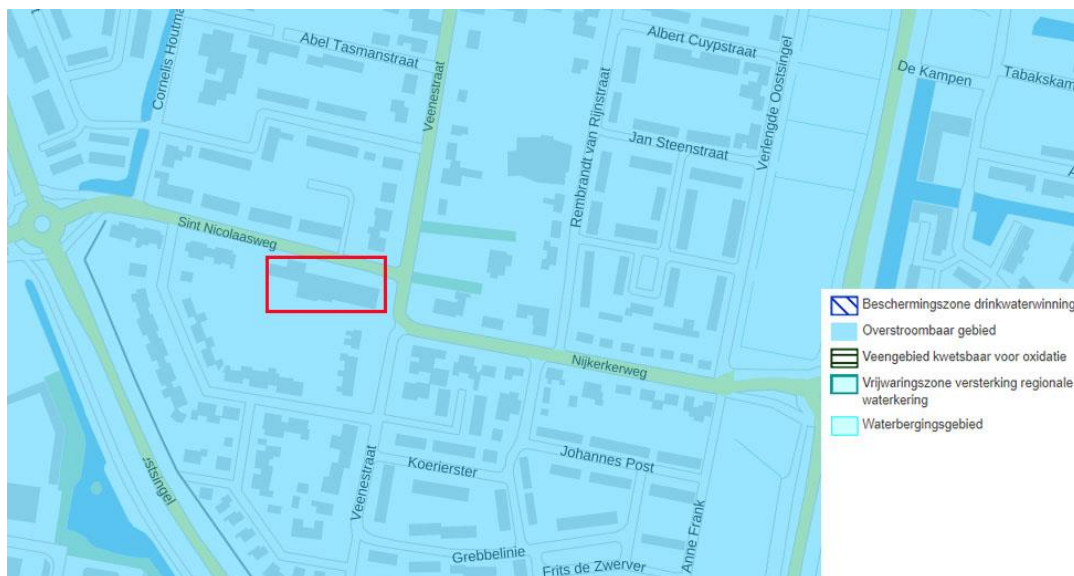
4.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

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. 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 6: Bodem en Water.



Op kaart 2 Bodem en Water is het plangebied aangewezen als overstroombaar gebied. De hoogte van het maaiveld en de voormalige melkfabriek is een gegeven en geldt voor de bebouwde kom van Bunschoten. In het bouwplan worden geen nieuwe kelders opgenomen.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. 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 heeft betrekking 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.

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 appartementen valt daarbij ook te denken aan grondgebonden woningen die tevens dienst kunnen doen voor de doelgroepen starters en jonge gezinnen. Een gevarieerd woningaanbod van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen is dan ook het streefbeeld.

4.3.2. 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 appartementen past uitstekend in het doelgroepenbeleid dat de gemeente hanteert op basis van de Woonvisie. 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.

In de woonvisie wordt uitgegaan van het realiseren van 335 koopwoningen. De gemeente reserveert 20% van de nieuwbouwcapaciteit voor de starters en jonge huishoudens en 55% ten behoeve van de doelgroep gezinnen. De regiogemeenten hebben ingestemd met de woonvisie van de gemeente Bunschoten. De realisatie van 25 appartementen voorziet dus op een adequate wijze in de woningbehoefte en past binnen het totaal van regionale afspraken.

4.3.3. 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.

Het plan valt in het plangebied Bunschoten-Zuid. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningsplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Het plan is voorgelegd aan de rayonarchitect van de welstandscommissie. De commissie heeft bij monde van de rayonarchitect aangegeven zich op hoofdlijnen te kunnen vinden in het plan.

Vanuit dit aspect zijn derhalve geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

5. Nader onderzoek

5.1. Behoefte

Op basis van jurisprudentie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS, d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Binnen stedelijk gebied vereist dit dat de behoefte wordt onderbouwd.

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. In de Woonvisie wordt rekening gehouden met een planologische reserve aan plancapaciteit van 30% (bij eventuele planuitval) en van een gunstig scenario. In het gunstige scenario is er sprake van een tekort aan plancapaciteit.

De voorgenomen ontwikkeling van 25 appartementen in de koopsector sluit aan op de Woonvisie van de gemeente. In de vastgestelde Woonvisie 2016-2021 is rekening gehouden met de realisatie van 465 woningen waarvan 72% (335) koopwoningen. Daarvan bouwt de gemeente ongeveer 120 nieuwe appartementen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren in diverse marktsegmenten (zowel huur als koop). Hiermee wordt doorstroming gecreëerd in de lagere prijsklassen van de koopsector, waardoor de vrijgekomen woningen ten goede komen aan de jongere huishoudens en starters. Als aanvulling op het doorstroombesluit realiseert de gemeente in de periode 2016-2021 ongeveer 95 nieuwe woningen voor starters in diverse woning- en prijscategorieën.

In het vigerende bestemmingsplan is rekening gehouden met een aantal van 20 gestapelde woningen. De realisatie van 25 appartementen overschrijdt dit aantal licht maar door de omvang zijn deze appartementen uitermate geschikt voor éénpersoonshuishoudens (voornamelijk starters). Het programma past daarom binnen het programma van de woonvisie.

Gevolgen voor het plan

Het plan voorziet dus op een adequate wijze in de woningbehoefte en past binnen het totaal van regionale afspraken.

5.2. Bodem

De bodem van de Woongebieden 6 en 7 is in opdracht van de gemeente Bunschoten van december 2010 tot en met maart 2011 door SITA Remediation Management gesaneerd. De sanering is verricht onder milieukundige begeleiding van Ingenieursbureau Oranjewoud te Almere. De aanleiding voor de sanering vormde de op de locatie aanwezige verontreiniging en de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Doel van de sanering was het verwijderen van de kernen en het aanbrengen van een leeflaag met afdoende dikte (toereikend voor het toekomstig gebruik). De saneringswerkzaamheden zijn conform het saneringsplan uitgevoerd. De vrijgekomen verontreinigde grond is afgevoerd naar een geëigende verwerker. In totaal is zo'n

11.218,7 ton verontreinigde grond ter verwerking afgevoerd naar Smink Afvalverwerking te Hoogland. Het vrijgekomen bemalingswater is na zuivering geloosd op de riolering.

Eindsituatie mobiele grondverontreiniging:

De mobiele kernen op de locatie zijn verwijderd tot gehalten beneden de terugsaneerwaarden.

Restverontreiniging:

Aan de westzijde van het Eemlandia gebouw is een restverontreiniging met minerale olie onder/naast het gebouw (in de zandige laag naast de fundering) aanwezig. Vanwege de beperkte omvang van deze restverontreiniging wordt de invloed op de kwaliteit van het grondwater (nalevering) beperkt geacht. Zekerheidshalve is folie toegepast om herverontreiniging tegen te gaan. Verder zijn op de naast gelegen percelen nog twee kleine spots aanwezig (ter plaatse van de Veenestraat 46 en de Noordwestzijde van het Eemlandia gebouw). Ook hier is folie toegepast om herverontreiniging te voorkomen.

Monitoring grondwaterkwaliteit:

Om vast te stellen of sprake is van een stabiele eindsituatie dient monitoring van de verontreinigingen met minerale olie plaats te vinden. Inmiddels is het grondwater gemonitord en een stabiele eindsituatie bereikt. Hierop heeft de provincie een beschikking afgegeven.

Gevolgen voor het plan

De bodemkwaliteit levert geen beperking voor de herontwikkeling van het gebouw ten behoeve van appartementen en een bedrijf voor creatieve dienstverlening.

5.3. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder moet bij ruimtelijke besluiten rekening worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en grote bedrijven. Bij het voorliggende plan is industrie, vliegtuig en spoorwegverkeer niet van belang.

Wegverkeer

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 tot een 30 km/uur gebied. Dit betreft de wegen St. Nicolaasweg, de Veenestraat en Eemlandia.

Dat betekent dat akoestisch onderzoek naar wegverkeer niet nodig is.

Industrielawaai.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein De Kronkels. Voor het aspect industrielawaai is in 2007 een beschikking afgegeven voor een groot aantal woningen in het

gebied Bunschoten-Zuid en onder andere 20 nog te bouwen woningen bij de melkfabriek Eemlandia. Voor Woongebied 7 is voor 15 woningen een hogere waarde nodig. Dat betekent dat er voor het onderhavige plangebied nog slechts hogere waarden beschikbaar zijn voor maximaal 5 woningen. Het plan past derhalve niet binnen de beschikking.

Uit een analyse van de afgegeven hogere waarden in de omgeving van het plangebied mag worden afgeleid dat de benodigde hogere waarde in beginsel ongeveer 52 dB(A) dient te bedragen. Dat betekent dat de maximale ontheffing van 55 dB(A) niet zal worden overschreden.

Gevolgen voor het plan

In het kader van de omgevingsvergunning dienen hogere waarden te worden verleend door het bevoegd gezag.

5.4. Natuur

Per 1 januari 2017 is de 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 Beschermd 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) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

5.4.1. 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 bestemmingsplan 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 1,8 km en tot Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ongeveer 3,9 km. Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied, dan wel de NNN.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. Deze rekentool heeft beperkingen indien de afstand tot het Natura2000-gebied minder dan 3 km bedraagt.

Voor de Woongebieden 6 en 7 tezamen is voor de gebruiksfase een berekening³ gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie september 2019).

Omdat de woningen gasloos worden gerealiseerd heeft dit tot gevolg dat de uitstoot van de woningen op nul mol/ha/jaar kan worden gesteld en dus niet wordt meegerekend. De verkeersproductie van het project wordt wel meegenomen in de berekening, maar daarvoor geldt bovengenoemde beperking niet.

Uitgangspunt voor de berekening is een verkeersproductie van 6 mvt/etm/ woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 156 mvt/etm. Vanaf de perceelgrens zal dit verkeer opgaan in het gewone verkeersbeeld van de Veenestraat en de Sint Nicolaasweg. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Ook voor de aanlegfase van beide woongebieden is een AERIUS berekening⁴ vervaardigd. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het project geen significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

Ecologische hoofdstructuur

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen 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. Het NNN is weergegeven in afbeelding 9. Hieruit blijkt dat er geen direct beslag op de EHS plaatsvindt.

³ buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (2 scenario's), kenmerk RcDw4eCE2jK8 en RsFaytn3VDe5, 4 december 2019.

⁴ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase, kenmerk RuUDhhRFk1uX, 23 oktober 2019.

Afbeelding 7: Ligging plangebied ten opzichte van de NNN.



Het plangebied ligt niet binnen de NNN en er wordt dus geen direct beslag gelegd op de NNN. Er gelden dan ook geen planologisch beperkingen.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd wordt dat er met zekerheid geen significant effect is op de doelstellingen van het Natura2000-gebied als gevolg van het woningbouwplan. Ook gelden er geen beperkingen als gevolg van het NNN.

5.4.2. Soortenbescherming

Het gebouw en het omliggende terrein is al enkele jaren niet meer in gebruik. Ten behoeve van het project is daarom een ecologische scan⁵ uitgevoerd.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten aangetroffen.

De aanwezigheid van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen in het dak kon tijdens het veldbezoek niet worden uitgesloten. De huismus is waargenomen binnen en nabij het plangebied. Tevens zijn er in het dak van het gebouw verschillende openingen aanwezig waarin huismussen kunnen broeden. Derhalve zijn nestlocaties van huismus op basis van het veldbezoek eveneens niet uit te sluiten. Verder zijn er in het gebouw (in en nabij het dak) verschillende openingen aanwezig waarin gierzwaluwen nestlocaties kunnen hebben. De beoogde werkzaamheden aan en nabij het dak kunnen tot gevolg hebben dat de genoemde verblijf- en/of voortplantingsplaatsen verloren gaan of verstoord worden.

Uit voorgaande blijkt dat de te verwachten verblijfplaatsen voornamelijk in/ nabij het dak te verwachten zijn. Het overige deel van het gebouw is weinig geschikt voor verblijfplaatsen, mede door het feit dat er weinig weggroei plekken zijn en het gebouw maar zeer beperkt toegankelijk is voor dieren.

⁵ EcoTierra, Quickscan flora en fauna, 13 november 2019.

Mogelijk broeden algemeen voorkomende vogelsoorten in het dak van het gebouw.

Gevolgen voor het plan

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie procedurele gevolgen vooralsnog niet zijn uit te sluiten.

- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierwaluw plaats te vinden;
- Mogelijk dient er een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) aangevraagd te worden en/of dienen mitigerende maatregelen genomen te worden;
- Werkzaamheden die de mogelijke verblijfplaatsen in het dak niet direct of indirect aantasten kunnen van start gaan (zie opmerking pagina 18);
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Inmiddels zijn er in het kader van het tweede aandachtspunt mitigerende maatregelen genomen in de vorm van nestkasten aan de schoorsteen van het gebouw.

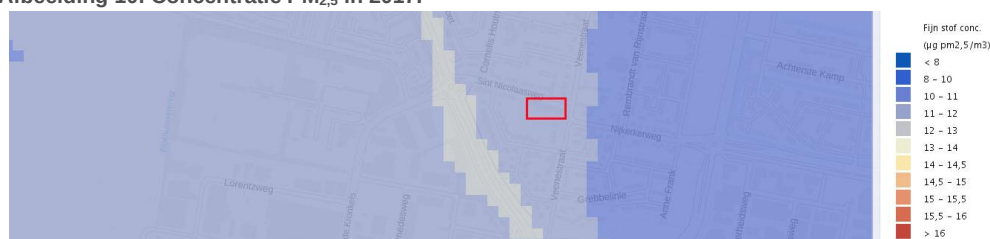
5.5. Luchtkwaliteit

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 25 appartementen 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 8: Concentratie NO₂ in 2017.Afbeelding 9: Concentratie PM₁₀ in 2017.Afbeelding 10: Concentratie PM_{2,5} in 2017.

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 2017 18,6 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 20,3 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 11,8 µg/m³.

Gevolgen voor het plan

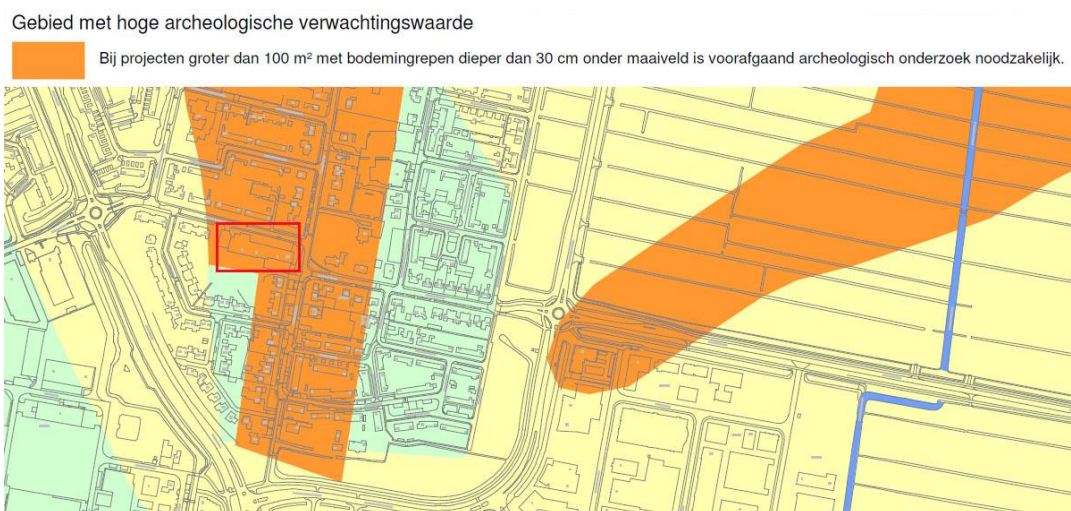
Omdat in het plangebied het aantal woningen met 25 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂.

5.6. 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 be-

scherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Afbeelding 11: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



De archeologische 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 gekomen. De kaart kan gezien worden als een uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen archeologische verwachtingswaarden.

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart hebben de gronden ter hoogte van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een hoge archeologische verwachtingswaarde betekent dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. Het herontwikkelen van het gebouw brengt geen bodemingreep met zich mee. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gevolgen voor het plan

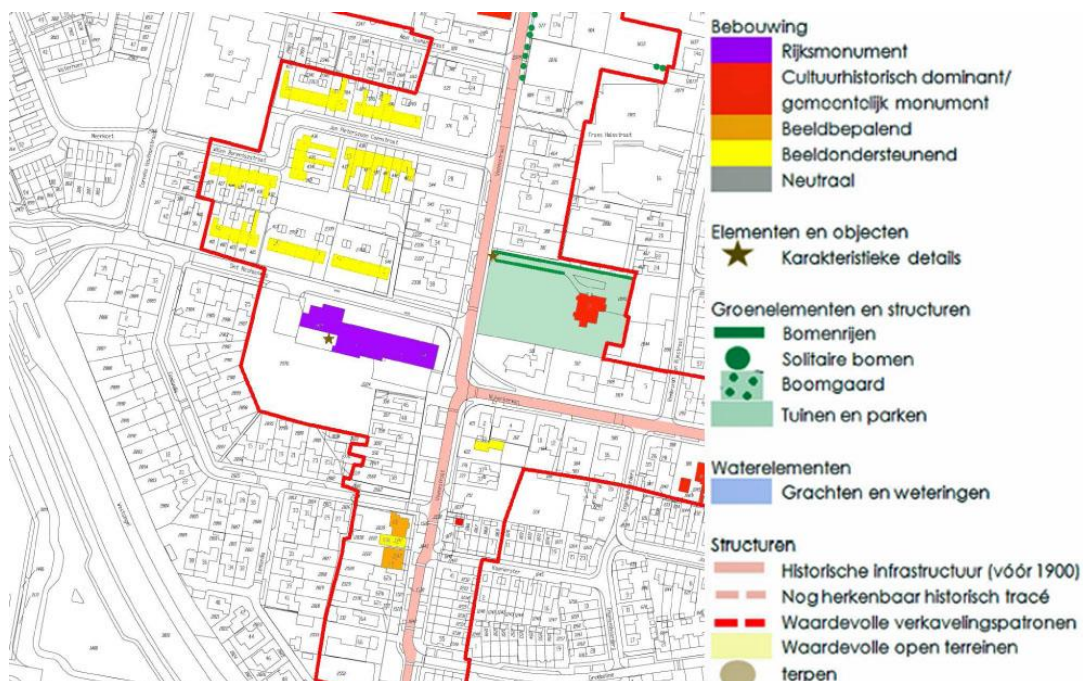
Archeologische waarden vormen geen belemmering voor de realisering van de woningen.

5.7. 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 beleidskaart vervaardigd. Deze kaart geeft informatie over belangrijke cultuurhistorische elementen en structuren, hun waardering en de beleidsmatige consequenties van deze waarden.

De melkfabriek Eemlandia is binnen de erfgoedcontour gesitueerd en aangeduid als Rijksmonument. Panden of structuren die buiten deze begrenzing van de erfgoedcontour vallen, vallen buiten het planologisch erfgoedregime.

Afbeelding 12: Cultuurhistorische beleidskaart.



Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het gebied uit te werken ten behoeve van woningbouw. In het vervaardigde structuurontwerp is rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie. De ontwikkeling van het bouwplan dient immers rekening te houden met de bescherming van het monumentale pand. Het pand is ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 520420. Elementen die de identiteit van het monument bepalen zijn in het structuurontwerp overgenomen. Daarbij kan worden gedacht aan de donkere handvorm baksteen, de zwarte Tuile-du-Nord keramische dakpan en de eenvoudige getimmerde dakgoot. Voorts zal de verschijningsvorm van de nieuwe woningen gebaseerd zijn op de verschijningsvorm van het monument. Tot slot worden constructieve elementen met respect behandeld. Zo worden de houten balken en spanten gehandhaafd en zichtbaar toegepast.

Over het structuurontwerp heeft overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Hierover valt het volgende op te merken:

- Het getoonde structuurontwerp wordt goed ontvangen, evenals de intentie om te herbestemmen.
- Gezien de industriële geschiedenis van het monument (het is vanuit praktische overwegingen voortdurend aangepast om aan de bedrijfsvoering tegemoet te komen) en de voor het

behoud van het gebouw noodzakelijkheid van herbestemming wordt een behoorlijke mate van vrijheid toegestaan bij de herindeling.

- Er is bouw- en cultuurhistorisch onderzoek gedaan en bepaald welke bouwkundige elementen waardevol zijn om te behouden. Waardevolle elementen tonen de geschiedenis van het pand en het gebruik als zuivelfabriek. De bouwhistorische verkenning is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gevolgen voor het plan

Het bouwplan wordt ontwikkeld met behoud van de kenmerkende waarden van het monument.

5.8. 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.

In het huidige bestemmingsplan Centrale As staat het perceel aan de St. Nicolaasweg aangegeven als nader uit te werken woongebied 6 voor 20 gestapelde woningen. Dit aspect is in het moederplan al onderzocht. Het feit dat er momenteel sprake is van 25 gestapelde woningen (appartementen) heeft geen invloed op de milieuzonering.

Gevolgen voor het plan

Vanuit dit aspect zijn derhalve geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

5.9. 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 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

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, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd 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 ongevoerd 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 op overlijden weer als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. 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.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Zowel binnen als buiten de planlocatie is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen, die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

Gevolgen voor het plan

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van 25 appartementen.

5.10. 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.

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak niet toe. De ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging van een bestaand gebouw.

In het kader van het voorliggende plan heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Het watertoetsproces is op 23 september 2019 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan (dossiercode 20190923-10-21457).

Het ingediende plan raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

5.11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het verlenen van een "omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan" 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). Hiertoe heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats gevonden.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting 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 drempelwaarde van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

De voorgaande beschreven criteria (en met name de AERIUS-berekeningen met betrekking tot stikstofdepositie) geven aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000 gebieden Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. 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 de woningen een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro jº artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

De uitwerking en de realisatie van het project zal voor rekening van de initiatiefnemer plaatsvinden. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst. Daarin wordt onder meer vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het bouwproject betreft woningen waar veel vraag naar is binnen de gemeente Bunschoten. Het plan wordt daarom financieel en economisch uitvoerbaar geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid te worden gevoerd indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval sprake omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Rijksmonument. 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 het plan zal de uitgebreide Wabo-procedure worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp-besluit voor 6 weken ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken. De beslistermijn bedraagt 6 maanden.

Op 2 september 2019 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Daar is het plan voor de woongebieden 6 en 7 toegelicht. De algemene reactie op het plan voor de herontwikkeling van de melkfabriek (woongebied 6) was positief.