

DIT STUK DIENT
OP HET WERK
AANWEZIG TE ZIJN

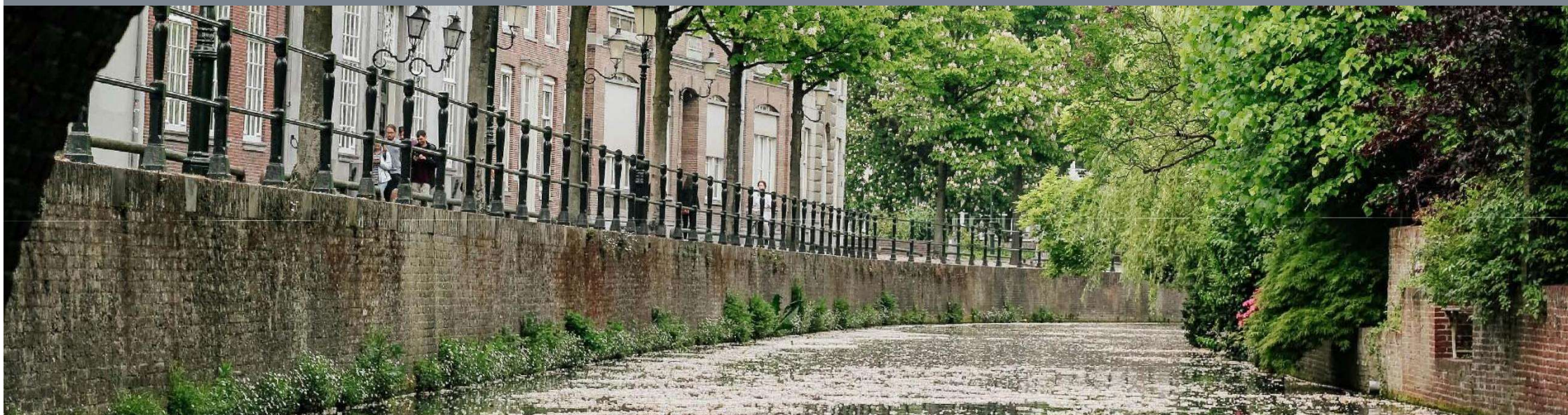
behoort bij brief/besluit nr:
UV 2022139

d.d. 5-10-2023

team omgevingsontwikkeling

Transformatie Koningin Wilhelminastraat 1

Ruimtelijke onderbouwing
Definitief



titel rapport
**Transformatie Koningin
Wilhelminastraat 1**

datum
17 mei 2023

projectnummer
P05606

opdrachtgever
Amer Vastgoed

BRO
Projectleider
TS
Projectteam
MdR

bron Kft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

B | RO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4		
1.1 Inleiding	4		
1.2 Plangebied	4		
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5		
1.4 Leeswijzer	5		
2 Planbeschrijving	6		
3 Beleidskader	8		
3.1 Rijksbeleid	8		
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8		
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en ladder voor duurzame verstedelijking	8		
3.2 Provinciaal beleid	9		
3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht	9		
3.2.2 Interim omgevingsverordening provincie Utrecht	9		
3.3 Gemeentelijk beleid	10		
3.3.1 Toekomstvisie Bunschoten	10		
3.3.2 Woonvisie 2020-2025	10		
4 Omgevingsaspecten	11		
4.1 Verkeer en parkeren	11		
4.1.1 Verkeer	11		
4.1.2 Parkeren	11		
4.2 Geluid wegverkeerslawaaï	11		
4.2.1 Toetsingskader	11		
4.2.2 Onderzoek	11		
4.2.3 Conclusie	12		
4.3 Luchtkwaliteit	12		
4.3.1 Toetsingskader	12		
4.3.2 Doorwerking plangebied	12		
4.3.3 Conclusie	13		
4.4 Bedrijven en milieuzonering	13		
4.4.1 Toetsingskader	13		
		4.4.2 Onderzoek	13
		4.4.3 Conclusie	14
		4.5 Kabels en leidingen	14
		4.6 Externe veiligheid	14
		4.6.1 Toetsingskader	14
		4.6.2 Onderzoek	14
		4.6.3 Conclusie	15
		4.7 Ecologie	15
		4.7.1 Toetsingskader	15
		4.7.2 Onderzoek	15
		4.7.3 Conclusie	17
		4.8 Bodem	17
		4.8.1 Toetsingskader	17
		4.8.2 Doorwerking plangebied	17
		4.8.3 Conclusie	17
		4.9 Asbest	17
		4.10 Water	17
		4.10.1 Toetsingskader	17
		4.10.2 Doorwerking plangebied	18
		4.10.3 Conclusie	18
		4.11 Archeologie	18
		4.11.1 Toetsingskader	18
		4.11.2 Onderzoek	18
		4.11.3 Conclusie	18
		4.12 Cultuurhistorie	18
		4.12.1 Toetsingskader	18
		4.12.2 Doorwerking plangebied	19
		4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
5 Uitvoerbaarheid	20		
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20		
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure	20		

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 3: Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 4: Stikstofonderzoek

Bijlage 5: Asbestinventarisatie

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Aanmeldnotitie m.e.r.

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Koningin Wilhelminastraat 1 te Bunschoten-Spakenburg staat de voormalige Van Amerongschool. Het voorgenomen plan is om de voormalige school (inpandig) te transformeren naar appartementen. Het gaat hierbij om het creëren van 17 appartementen.

De voormalige school is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrale as'. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Op deze gronden kunnen geen woningen/appartementen worden gerealiseerd.

Om de appartementen te kunnen realiseren is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk middels een omgevingsvergunning. Een onderdeel van deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is ten behoeve van deze vergunning opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koningin Wilhelminastraat 1 in de bebouwde kom van Bunschoten-Spakenburg (gemeente Bunschoten, provincie Utrecht).

Het plangebied staat kadastraal bekend als Gemeente Bunschoten sectie K nummers 5585 en 5586 en is circa 2.338 m². De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1 en 2.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (rood omlijnd)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (rood omlijnd)

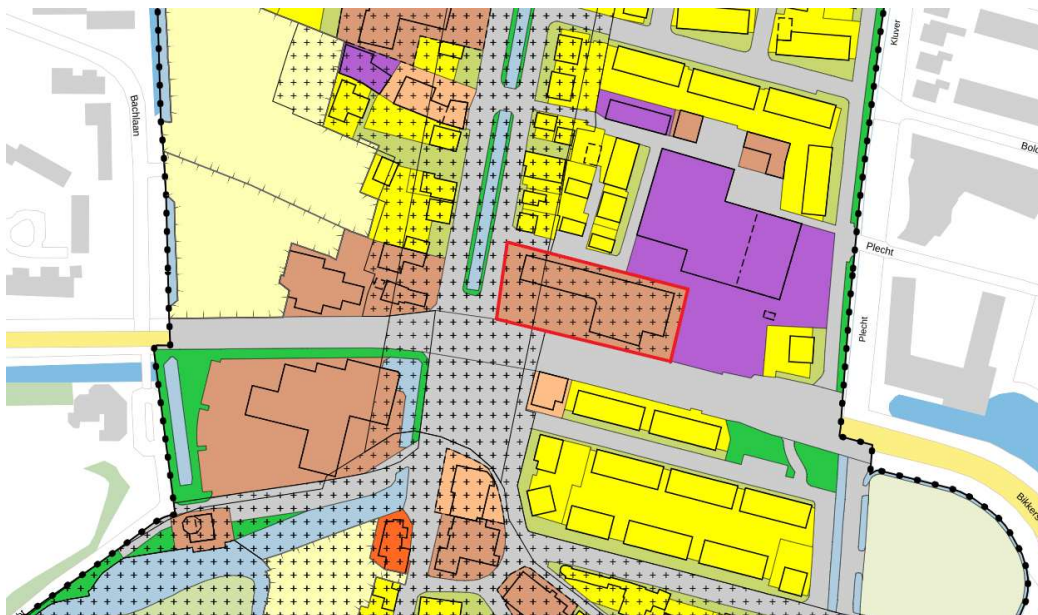
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Centrale as'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 januari 2014. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming maatschappelijk. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca B, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- religie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groen-, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Daarnaast ligt op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' en voor het westelijke gedeelte van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4'.

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn woningen niet toegestaan. Om de appartementen te kunnen realiseren is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3 uitsnede vingerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een L-vormig schoolgebouw en het schoolplein. Op dit moment wordt het gebouw tijdelijk gebruikt voor huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Daarvoor stond het pand leeg. Het plangebied wordt begrensd aan de westzijde door de Koningin Wilhelminastraat. Ten noordoosten staat de basisschool 'CBS het Sterrenlicht' en ten westen staat de brandweerkazerne. Aan de zuidzijde loopt de Bickersweg.

De grond binnen het plangebied bestaat uit een volledig verhard schoolplein en er bevinden zich enkele bomen op het terrein voor het schoolgebouw. Een impressie van de huidige situatie is zichtbaar in figuur 2.1.

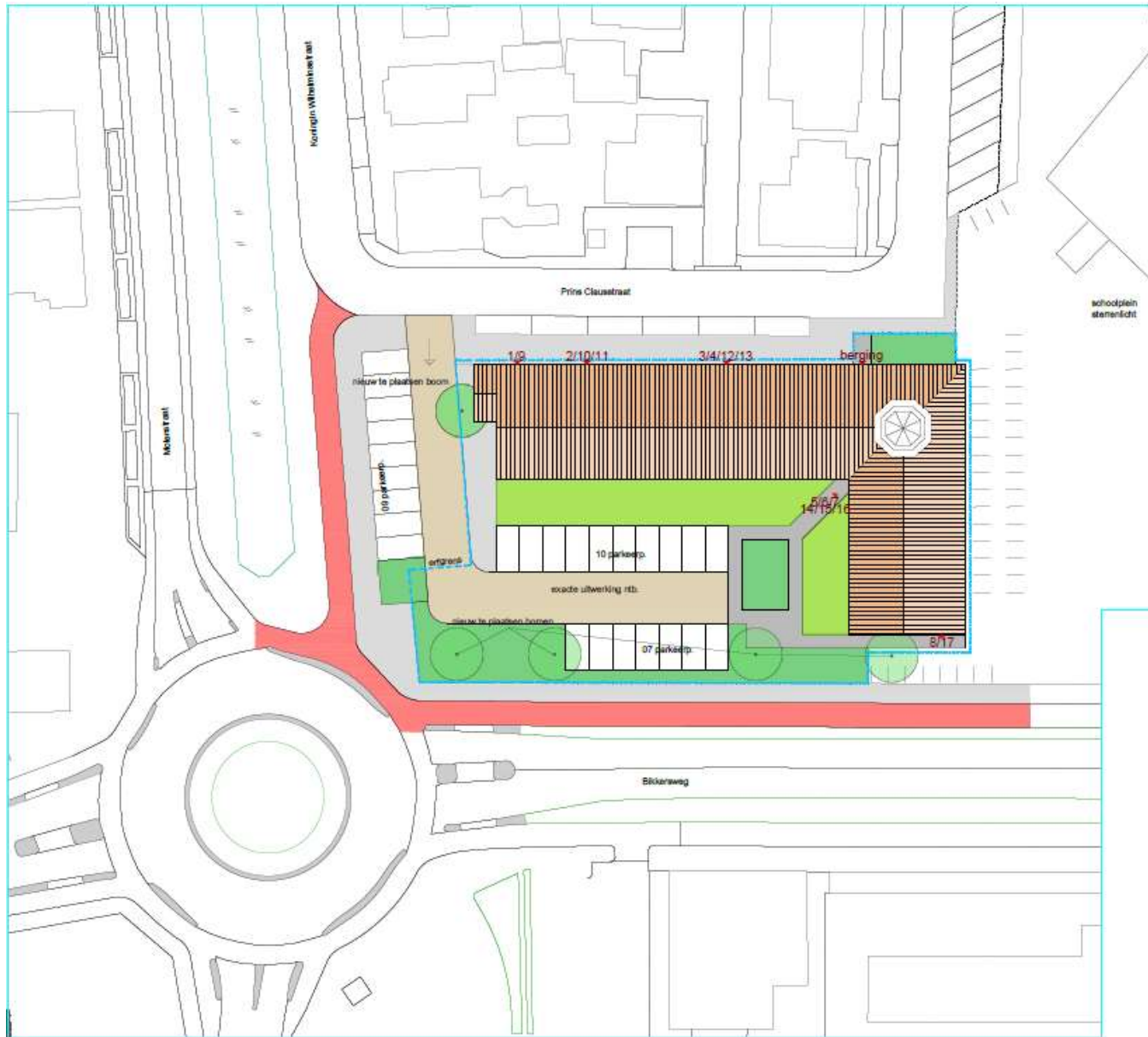
Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling is in navolgend schetsontwerpen weergegeven (figuur 2.2). De ontwikkeling omvat de in-pandige transformatie van het voormalig schoolgebouw tot appartementen. Het gaat hierbij om het creëren van 17 betaalbare appartementen. De woningen krijgen een oppervlak van circa 50-80 m².

Verder worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zullen binnen eigen terrein worden gecreëerd. Het terrein wordt daarnaast heringericht met groen, bomen en verharding.



Figuur 2.1 Foto's van het huidige schoolgebouw



Figuur 2.2 Situatietekening toekomstige situatie

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;

- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI van invloed op is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en ladder voor duurzame verstedelijking

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridische borging vragen, zijn geborgd in het

Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

Voorgenomen ontwikkeling raakt niet aan nationale belangen. Waarmee de regels uit het Barro geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Met voorgenomen ontwikkeling worden 17 appartementen gerealiseerd. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang dat sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In paragraaf 3.3.2 wordt hier verder op ingegaan. Daarnaast wordt een bestaand gebouw gebruikt om de woningen te voorzien. Er is geen sprake van uitbreiding van de kern. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan is niet strijd met uitgangspunten en regels die zijn beschreven in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid**3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht**

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: 'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;

- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

De vraagstukken waar we voor staan kan de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Doorwerking plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling worden 17 appartementen gerealiseerd in de stedelijk kern van Bunschoten. Hiermee draagt het plan bij aan de woningbouwopgave van de provincie. Er is daarnaast sprake van een ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied. De kern wordt hiermee dus niet uitgebreid. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2 Interim omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Doorwerking plangebied

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. De ontwikkeling van de 17 appartementen draagt bij aan de woningvoorraad, en ten opzichte van de huidige situatie past binnen deze aantallen. De Interim Omgevingsverordening heeft geen gevolgen voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid**3.3.1 Toekomstvisie Bunschoten**

De toekomstvisie Bunschoten 2025 is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunschoten. De Toekomstvisie is samen met gemeente, inwoners en experts uit de gemeente tot stand gekomen. De toekomstvisie geeft richting aan het beleid en het handelen van de gemeente en maakt heldere keuzes voor de toekomst. 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.

Voor wonen wordt in de toekomstvisie benoemd dat met het oog op het vitaal en zelfstandig houden van de gemeente ingezet moet worden op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. De gemeente kiest ervoor om te bouwen voor een regionale behoefte. Het aantrekken

van mensen van buiten de gemeente Bunschoten kan bijdragen aan meer beweging in het woningbestand en de instandhouding van voorzieningen.

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding (bouwen binnen bestaande wijken, bijvoorbeeld op vrijgekomen grond) als voor uitbreiding (het uitbreiden van de gemeente, bijvoorbeeld via de aanleg van nieuwbouwwijken).

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling bedraagt de transformatie van een voormalige school (inpandig) naar appartementen. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente en past hiermee binnen de doelstellingen van de Toekomstvisie Bunschoten 2025. In de toekomstvisie worden geen andere zaken beschreven die van belang zijn voor dit plan of voor deze locatie.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

De woonvisie 2020-2025 is op 10 december 2020 vastgesteld. In de woonvisie staat dat er in Bunschoten nog een aanzienlijk extra behoefte aan woningen is. Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de huishoudensgroei: de komende 20 jaar groeit het aantal huishoudens in gemeente Bunschoten met circa 23%. Er zijn op dit moment in kwantitatieve zin voldoende woningbouwplannen om te kunnen voldoen aan de vraag die de komende 20 jaar wordt verwacht. De gemeente blijft inzetten op levensloopbestendige bouw op binnenstedelijke locaties, waarbij voldoende (maatschappelijk) groen behouden blijft. Ingezet wordt op een flexibele en adaptieve woningbouwprogrammering, zodat waar nodig en mogelijk snel ingespeeld kan worden op de gevolgen van het coronavirus en/of veranderende ontwikkelingen in de re-

gio. Er wordt geprogrammeerd voor de lokale behoefte waarbij ruimte is om te kunnen reageren op groeiende regionale behoefte en/of gevolgen van de coronacrisis.

Bij nieuwbouw moet worden ingezet op een voorraad die kwalitatief verrijkend is voor Bunschoten. Voor het invullen van de bouwopgave wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Over de hele linie blijven er in Bunschoten op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek tekorten aan alle typen woningen, in alle prijssegmenten.

Doorwerking plangebied

Het aantal huishoudens in de gemeente Bunschoten neemt tot 2030 toe met bijna 1.200. In de tien jaar erna groeit het aantal huishoudens met ruim 700. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 dus om een extra behoefte van ruim 1.900 woningen. Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de huishoudensgroei: de komende 20 jaar groeit het aantal huishoudens in gemeente Bunschoten met circa 23%. Met voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de woningbouw en het voorzien van woningen ten behoeve van de huishoudensgroei. Daarnaast wordt een bestaand gebouw gebruikt om de woningen te voorzien. Er is geen sprake van uitbreiding van de kern. Hiermee past de ontwikkeling binnen de woonvisie.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

De nieuwe functie zorgt voor extra verkeersbewegingen. Op basis van de CROW kengetallen is de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige functies in beeld gebracht. Het pand is redelijk tot goed bereikbaar met zowel de auto, fiets als het openbaar vervoer. Het projectgebied is gelegen binnen de stedelijkheidsgraad 'Matig stedelijk' met de ligging binnen 'rest bebouwde kom'. Volgens de CROW kengetallen uit de meest recente publicatie (2019) zorgen 17 appartementen uit het segment 'koop, appartement, midden' (in zone 'rest bebouwde kom' van 'matig stedelijk gebied'), in totaal voor maximaal 102 extra verkeersbewegingen per mvt/etmaal genereren (6,0 mvt/etmaal/woning).

Per saldo zal de extra verkeersgeneratie vanwege de toekomstige woningen niet met 102 motorvoertuigen per etmaal toenemen, maar lager zijn vanwege de aftrek van de huidige verkeersgeneratie. De activiteiten die plaatsvonden ten behoeve van de school genereerden ook een bepaalde verkeersgeneratie. Het aantal verkeersbewegingen door onderhavig project zal zonder meer niet dusdanig toenemen dat dit tot problemen leidt op de aanliggende wegen.

4.1.2 Parkeren

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling van 17 appartementen met zich meebrengt, is berekend aan de

hand van de gemeentelijke parkeernormen "Beleidsregel Parkeernormen".

Voor een woning "koop, etage, midden" geldt volgens het gemeentelijke parkeerbeleid een norm van maximaal 2,1 per woning (in rest bebouwde kom). Voor voorgenomen ontwikkeling van 17 appartementen moet daarmee 36 parkeerplaatsen gerealiseerd worden conform het gemeentelijke beleid. De gemeente heeft aangegeven dat in dit specifiek geval het parkeerterrein met 26 parkeerplaatsen voldoende is. De minimale norm die geldt is daarnaast ook 1,3 parkeerplaatsen per woning, wat resulteert in een behoefte van 22,1 (23) parkeerplekken. Hierin kan dus wel worden voldaan.

4.2 Geluid wegverkeerslawaaï

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.2 Onderzoek

Conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) is een onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de zone-ringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het pand over-

lapt uitgevoerd. De ontwikkeling is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Bikkersweg (gedeeltelijk 50 km/uur). Daarnaast is het plan gelegen in de directe nabijheid van meerdere gemeentelijke 30 km/uur- wegen. Conform het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is conform het gemeentelijk geluidbeleid tevens een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege deze wegen. Er is door Kragten een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) is een onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de zone-ringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het pand overlapt uitgevoerd. De ontwikkeling is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Bikkersweg. Daarnaast is het plan gelegen in de directe nabijheid van meerdere gemeentelijke 30 km/uur- wegen. Conform het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is conform het gemeentelijk geluidbeleid tevens een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege deze wegen.

Bikkersweg (deels 50 km/uur)

De geluidbelasting Lden inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt ter plaatse van meerdere gevels meer dan 48 dB, met een maximum van 56 dB (ter plaatse van de zuidgevel). De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden; de maximale ontheffingswaarde (63 dB) niet.

Mogelijk te treffen maatregelen die de geluidsbelasting kunnen reduceren (tot de voorkeursgrenswaarde) zijn onderzocht. Deze stuiten op overwegende bezwaren van financiële, verkeerskundige en/of stedenbouwkundige aard en/of zijn niet doelmatig.

Als na afweging van maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient voor de gevels met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde een verzoek tot verlening van hogere waarden ingediend te worden tot de niveaus van de in tabel 4 van het onderzoek gepresenteerde geluidbelastingen (van meer dan 48 dB).

30 km/uur-wegen

De geluidbelastingen Lden op basis van de ingeschatte verkeersintensiteiten op de Molenstraat en de Prinses Wilhelminastraat – Prins Clausstraat voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (die enkel voor gezoneerde wegen van toepassing is). Geconcludeerd wordt dat er daarmee voor wat betreft deze wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Cumulatief

De maximale gecumuleerde geluidbelasting Lden bedraagt maximaal 61 dB ter plaatse van de zuidgevel. De milieukwaliteit aldaar wordt als 'Tamelijk slecht' beoordeeld. Ter plaatse van de overige gevels bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting tussen de 51 dB en 57 dB (op basis van ingeschatte (worst-case) intensiteiten op de 30 km/uur-wegen). Hiermee is de milieukwaliteit ter plaatse van de overige gevels de classificeren als 'redelijk' tot 'matig'

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning dient middels een aanvullend onderzoek aangetoond te worden dat de geluidbelaste gevels enerzijds voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en anderzijds beschikken over een voldoende geluidwering, zodat in de achterliggende geluidgevoelige vertrekken sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geadviseerd wordt om in het onderzoek naar de geluidwering uit te gaan van de gecumuleerde geluidbelasting.

4.2.3 Conclusie

Vanwege de Bickersweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op meerdere gevels. Er wordt een verzoek ingediend ten behoeve van het verlenen van een hogere grenswaarde.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

4.3.2 Doorwerking plangebied

Voorgenomen planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van 17 appartementen, binnen een bestaand pand. Op voorhand is hiermee het project NIBM. Het plan valt ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. De plannen dragen dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel X zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Tabel 4.3 NSL Monitoringstool, rekenpunten met bijbehorende concentraties

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 over- schrijdings- dagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
198008	15.5	17.4	6.1	9.7	2020
198009	15.5	17.4	6.1	9.7	2020
198314	16.1	17.6	6.2	9.8	2020
198315	16.1	17.6	6.2	9.8	2020
198316	15.9	17.5	6.2	9.7	2020
Norm	40	40	35	25	

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. De plannen voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beperking en/of belemmeringen op voor de planontwikkelingen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies

worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 17 nieuw appartementen. Woningen zijn milieugevoelig. Het plangebied ligt in de kern van Bunschoten en is gelegen in een gebied waar zich verschillende functies zijn gevestigd zoals woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. Omdat het plangebied is gelegen in gemengd gebied worden de richtafstanden met één stap verlaagd.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en niet-woonfuncties.

Ten oosten van het plangebied is een brandweerkazerne gelegen. Volgens de richtafstanden uit het VNG geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied voor geluid (categorie 3.1). Het plangebied ligt op circa 35 meter en ligt daarmee niet binnen de richtafstanden.

Naast de brandweerkazerne staat daarnaast een antenne/zendmast. Hiervoor geldt de milieucategorie 3.2, met bijbehorende richtafstand in een gemengd gebied van 50 meter. De antenne/zendmast bevindt zich op circa 70 meter van het gebouw en de woningen. De woningen liggen daarmee buiten de richtafstand.

Ten oosten en noordoosten van de woningen ligt een schoolterrein. Hiervoor geldt de milieucategorie 2, met richtafstand in gemengd gebied van 10 meter. Het schoolplein van basisschool Het Sterrenlicht bevindt zich aangrenzend aan het gebouw van de voormalige Amerongenschool waar de woningen in gerealiseerd worden. In 2019 is voor deze schoollocatie een omgevingsvergunning verleend (Omgevingsvergunning Bikkersweg ong. (school), 3 april 2019), waarvoor ook een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Hierbij is ook gekeken naar de geluidseffecten vanwege het schoolplein richting milieugevoelige functies in de omgeving. De school binnen dit plangebied was toen ook een gevoelige functie, net zoals de woningen in de omgeving. Bij de omgevingsvergunning voor Het Sterrenlicht kon niet voldaan worden aan de richtafstanden. Om die reden zijn in het kader van dat project maatregelen getroffen. Dit is als volgt beschreven in de motivering behorende bij die omgevingsvergunning.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

- Binnen het gegeven dat we daar de school bouwen (22 lokalen en 2 bouwlagen), hebben we het gebouw zo goed mogelijk ingepast;
- Er zijn diverse maatregelen genomen binnen de kaders van de planvorming;
- De speelposities op de pleinen worden middels verharding en terreininrichting gemarkeerd.

Ter plaatse van het gebouw waar onderhavige omgevingsvergunning betrekking op heeft is een hek geplaatst. Hiermee wordt gezorgd dat het schoolplein niet tot aan de gevel van het gebouw loopt. Er wordt dus altijd afstand gehouden tot de toekomstige woningen. Op basis van de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de 'Omgevingsvergunning Bikkersweg ong. (school), 3 april 2019' kan geconcludeerd worden dat bij de toekomstige woningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is bij de vergunning namelijk rekening gehouden met de milieugevoelige functies in de omgeving.

Verder wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt.

4.4.3 Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied en de woning komen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen voor.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen ge-

toetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

Met behulp van de risicokaart zijn risicovolle bronnen in de omgeving geïnventariseerd.

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Hieruit blijkt dat er zich geen routes, leidingen of bedrijven in de directe omgeving van het perceel bevinden, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de planrealisatie.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkere significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het

effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het

traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is door Laneco een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies

vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied ligt op ongeveer 1,7 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Arkemheen'. Voor de meeste externe invloeden van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling, kunnen gezien de afstand, de reeds aanwezige bedrijvigheid en de tussenliggende elementen, effecten op het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Een stikstofonderzoek is uitgevoerd om te bepalen of er depositie is vanwege het plan bij omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Bij het uitvoeren van werkzaamheden op de locatie gaat geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Gezien de lokale aard van de ingreep, de afstand tot het NNN-gebied, de tussenliggende elementen en de al aanwezige bedrijvigheid kunnen negatieve effecten op het NNN-gebied worden uitgesloten.

In het kader van de Wet natuurbescherming moet worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van (beschermde) plant- en diersoorten door de ingreep worden aangetast.

Van de in de omgeving voorkomende (niet-vrijgestelde) nationaal of Europees beschermde diersoorten kunnen verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied voor verschillende soorten gebouwbewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw niet op voorhand worden uitgesloten. Na der onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten is noodzakelijk om aan te tonen of deze soorten daadwerkelijk in het plangebied aanwezig zijn.

De overige in de omgeving voorkomende (niet-vrijgestelde) nationaal of Europees beschermde plant- en diersoorten zijn in het plangebied uitgesloten. Ook zijn verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van beschermde soorten uitgesloten.

Door Laneco is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuis. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Huisumus

Bij gericht onderzoek naar de huismus in 2021 zijn geen huismussen of nestplaatsen aangetroffen in het plangebied. Door eventuele ingrepen zullen geen nestplaatsen of essentiële delen van het leefgebied verloren gaan. Er zijn dan ook ten aanzien van huismus geen consequenties te verwachten.

Gierzwaluw

Tijdens het onderzoek naar gierzwaluwen in 2021 zijn er geen nestplaatsen aangetroffen in het plangebied. De waarnemingen die van gierzwaluw zijn gedaan vielen buiten het plangebied. Gelet op de ligging van de nestplaatsen en de voorgenomen werkzaamheden binnen het plangebied zullen er geen negatieve effecten voor gierzwaluw optreden.

Vleermuizen

In het kraam- en paarseizoen van 2021 zijn de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis overvliegend en/of foeragerend binnen het plangebied waargenomen. Tijdens het onderzoek zijn gedurende het kraamseizoen en paarseizoen geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied. Het plangebied is gedeeltelijk onderdeel van een paarterritorium van 1 gewone dwergvleermuis, waarbij het grootste deel van het territorium buiten het

plangebied is. De verblijfplaats is niet vastgesteld maar ligt, gelet op de korte eenmalige waarneming, buiten het plangebied. Omdat in het plangebied geen verblijfplaatsen aanwezig zijn, hebben de voorgenomen werkzaamheden geen negatieve effecten. Boven het schoolplein wordt gefoerageerd door gewone dwergvleermuis, echter in beperkte aantallen van maximaal 5 dieren per avond. Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied aanwezig, waardoor het plangebied geen essentieel onderdeel is van het foerageergebied van vleermuizen.

In het kraamseizoen is een vliegroute vastgesteld van gewone dwergvleermuis waar het plangebied deel van uitmaakt. Deze loopt voor zover kon worden bepaald van de vaart langs de Koningin Wilhelminastraat, via het plangebied en de Prins Clausstraat, naar de Prinses Irenestraat. Het schoolgebouw en de aanliggende bomenrijen maken onderdeel uit van deze vliegroute. Omdat de bebouwing en het groen in de directe omgeving ook gebruikt wordt om langs te vliegen, maakt het plangebied geen vast onderdeel uit van deze vliegroute en is de vliegroute in het plangebied niet essentieel. Het is onbekend wat er in de nieuwe situatie precies zal gebeuren, maar omdat het geen essentiële vliegroute betreft is er geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Wel wordt aangeraden om (bouw)verlichting op de bomen langs de vaart aan de Koningin Wilhelminastraat te beperken.

Overige waarnemingen

Er zijn ten aanzien van overige soorten geen consequenties voor het slopen van de bebouwing binnen het plangebied. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen en gelden de algemene voorwaarden zoals ook beschreven is in de quickscan flora en fauna ten aanzien van broedvogels.

Stikstofonderzoek

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De Aeries-berekening van de gebruiksfase van het plan is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekening blijkt dat er geen depositie is hoger dan 0,00 mol / ha / jaar bij omliggende Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten.

4.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Doorwerking plangebied

Er is door PJ Milieu BV een bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 28 april 2022). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. De conclusie is hieronder beschreven.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. Enkele parameters zijn in de ondergrond en het grondwater licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is de bodem onverdacht ten aanzien van asbest.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Asbest

Er is door PJ Milieu een asbestonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat in het schoolgebouw asbesthoudende materialen aanwezig zijn (zie tabel 4.4).

Tabel 4.4 Overzicht asbesthoudende materialen

Broncode	Plaats van voorkomen	Risicoklasse
Bron 1	Kantoren en toilet, asbesthoudend board boven plafond	2A
Bron 2	Zolder, los leidingwerk met asbesthoudende pakkingen	1

Uit het onderzoek volgt dat er geen aanwijzingen zijn verkregen dat er overige asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen (zoals bijvoorbeeld funderingen en verborgen ruimten) aanwezig zullen zijn. Een aanvullende asbestinventarisatie wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van 'verborgen' asbesthoudende materialen.

De aanwezige asbesthoudende materialen dienen, voor de aanvang van de verbouwing of sloop, door een gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

4.10.2 Doorwerking plangebied

Hemelwater

Het verhard oppervlak zal naar verwachting nauwelijks toe- of afnemen. Hiermee zal de afvoer en infiltratie van hemelwater ten opzichte van de huidige situatie niet veranderen. Voor het waterschap leidt een toename van verharding alleen tot een watercompensatieopgave (noodzaak tot waterberging) als er een toename is van 1.500 m² of meer. Voorgenomen plan blijft ruimschoots onder deze drempelwaarde. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

Afvoer

De afvoer van vuil water wordt aangesloten op de bestaande rioolvoorziening. Hoewel het afvalwater wel zal toenemen met deze ontwikkeling zal gezien de relatief kleinschaligheid van het project dit naar verwachting voor geen problemen zorgen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen watergangen in de directe omgeving aanwezig. Ook in de toekomstige situatie wordt geen oppervlaktewater voorzien. Het plan heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Bodem en grondwater

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Het westelijke deel van het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 op de rest van het plangebied rust geen dubbelbestemming archeologie. Dit houdt in voor het bouwen van bouwwerken dieper dan 0,3 meter en

met een oppervlakte groter dan 500 m² een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Met het planvoornemen zullen er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. De transformatie zal alleen in pandig plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor een belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Doorwerking plangebied

Het gebouw is bestemd met de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie.

Op de cultuurhistorische beleidskaart gemeente Bunschoten is de voormalig schoolgebouw aangewezen als gemeentelijk monument. Er mag slechts gebouwd worden op deze gronden als blijkt dat de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord of vernietigd. Met voorgenomen ontwikkeling wordt er alleen inpandig verbouwd. Er zullen ook geen andere aanpassingen plaatsvinden die de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden van het voormalige schoolgebouw verstoren. De transformatie naar wonen zorgt er juist voor dat het gebouw behouden kan blijven. Hiermee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het planvoornemen. Er is daarnaast een gecombineerd welstands- en monumentenadvies gegeven (d.d. 27 mei 2022). In dit advies is een definitief akkoord gegeven op het plan. Er worden daarnaast nog enkele adviezen meegegeven voor het plan in de definitieve vergunningsaanvraag. Deze zijn hieronder opgesomd. Initiatiefnemer zal deze adviezen opvolgen.

Advies is om:

- o de werkzaamheden aan het monument uit te voeren conform de richtlijnen van Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg;
- o de definitieve werktekeningen voorafgaand aan de uitvoering aan de commissie ter beoordeling voor te leggen;
- o de bestaande elementen in het monument te hergebruiken.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01