

Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding Albert Heijn supermarkt aan de Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten

Gemeente Bunschoten

COLOFON

Opdrachtgever:	Projecter Total Engineering
Status:	ontwerp
Datum:	9 juni 2023
Projectnummer:	VPA 2021.14

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....	4
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	6
2.3 Het plan	7
2.4 Wet- en regelgeving en beleidskader	9
2.5 Milieu	14
2.6 Archeologie	20
2.7 Flora en fauna	20
2.8 Water	21
2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
2.10 Economische uitvoerbaarheid	23
3 Afweging en eindconclusie	24
Bijlage 1 Verbeelding behorende bij omgevingsvergunning	25

Separate bijlagen:

1. BRO, Bunschoten, toets aan de Ladder, uitbreiding Albert Heijn-supermarkt, rapportnummer P04215, d.d. 07.11.2022;
2. Vandewall Planologisch Advies, 'M.e.r.-beoordelingsnotitie Uitbreiding AH Bunschoten, rapportnummer VPA 2021.14-02, d.d. 07.04.2023;
3. Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Anthon van der Horstlaan 2 Bunschoten-Spakenburg' rapportnummer MA210104.R01.V1.0 d.d. 14.07.2021;
4. Geonius, 'Aanvullend verkennend bodemonderzoek, Parkeerplaats aan de Anthon van der Horstlaan Bunschoten-Spakenburg', rapportnummer MB210104.R01.V1.0, d.d. 19.04.2022;
5. Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek naar de uitbreiding en verbetering van supermarkt Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan 2 in Bunschoten - Spakenburg' rapportnummer 210105, d.d. 29.07.2021;
6. Ecolybrum, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Westsingel (omg.), te Bunschoten', rapportnummer 21-1028, d.d. 08.05.2023;
7. Takkenbos Boomzorg, 'Boomtechnische beoordeling van 13 bomen aan het parkeerterrein van Albert Heijn te Bunschoten-Spakenburg.' d.d. 27.09.2021;
8. Vandewall Planologisch Advies, 'AERIUS-berekening uitbreiding supermarkt Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten', VPA 2021.14.AERIUS, d.d. 07.06.2023;
9. Vandewall Planologisch Advies, 'AERIUS-berekening bouwfase uitbreiding Albert Heijn supermarkt, Anthon van der Horstlaan 2 Bunschoten, VPA 2021.14-AERIUS, d.d. 07.06.2023
10. Geonius, 'Ontwerpadvies fundering en resultaten infiltratieonderzoek t.b.v. uitbreiding AH aan de Anton van der Horstlaan te Bunschoten', documentnummer GA210162.R01.V1.0, d.d. 22.07.2021;
11. Geonius, 'MEMO Infiltratie mogelijkheden t.b.v. uitbreiding AH aan de Anton van der Horstlaan te Bunschoten', rapportnummer GB210162.M01.V1.0, d.d. 17.12.2021.



1 Inleiding

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de Albert Heijn supermarkt, gelegen aan de Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten te optimaliseren. De supermarkt, met een winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) van circa 940 m², heeft een verzorgende functie voor de kern Bunschoten. Het project betreft een uitbreiding aan de voorzijde van het bestaande gebouw met een oppervlakte van circa 355 m² w.v.o.. Hiermee kan de supermarkt zich de komende jaren verder ontwikkelen op deze plek. Daarnaast zal het naastgelegen tankstation gesaneerd en gesloopt worden ten behoeve van de uitbreiding en herinrichting van het parkeerterrein bij de Albert Heijn. Daarmee wordt niet enkel een gevaarlijk object verwijderd uit de omgeving, maar worden ook kansen geboden tot uitbreiding van de parkeergelegenheid bij de winkelfunctie.

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bunschoten Wonen West'. Voor het gedeelte van de projectlocatie waarop de supermarkt is gelegen geldt de bestemming 'Detailhandel'. Daarnaast geldt voor de gronden van het tankstation de bestemming 'Bedrijf' en voor het parkeerterrein de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De beoogde uitbreiding van de supermarkt is geprojecteerd binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en is derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het gebruik van de gronden van het tankstation ten behoeve van parkeren strijdig met de bedrijfsbestemming. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan om de uitbreiding van de supermarkt en de uitbreiding en herinrichting van het parkeerterrein alsnog mogelijk te maken. Vandaar dat het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure voor een omgevingsvergunning (ook wel 'projectafwijkingsbesluit') noodzakelijk is om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan en zodoende dit plan mogelijk te maken.

Procedure

Deze afwijkingsmogelijkheid is vastgelegd in artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo. Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijkingsbesluit).

Leeswijzer

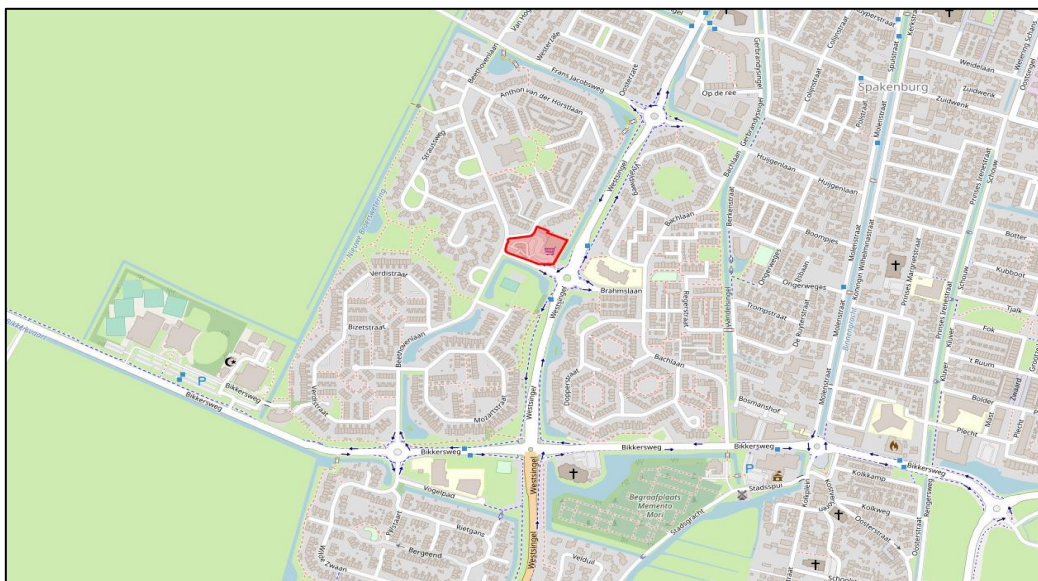
Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) vormt hoofdstuk 2 de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. In paragraaf 2.3 wordt het plan voor deze locatie besproken. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in de paragrafen 2.5 tot en met 2.8 aandacht besteed aan de milieuhygiënische en overige relevante planologische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. In paragraaf 2.9 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.10. Hoofdstuk 3, getiteld 'Afweging en eindconclusie' vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten-Spakenburg. De projectlocatie is gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie F, nrs. 2832, 2186, 2187, 2923, 2960, 2499. De oppervlakte van de projectlocatie bedraagt 4.650 m². Op onderstaande kaart is de projectlocatie aangeduid door middel van de rode omlijning:



Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen op de hoek van de Westsingel en de Brahmslaan aan de westzijde van Bunschoten. De dr. H. Bavinckschool is aan de oostzijde van de Westsingel gelegen en ten noorden van de projectlocatie, op een afstand van circa 200 meter, is de mr. Groen van Prinstererschool gelegen. De projectlocatie ligt niet in het bestaande winkelgebied van Bunschoten. Onderstaand is een luchtfoto van de projectlocatie en omgeving weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie en omgeving



Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen. Aan de Anthon van der Horstlaan is een los- en laadplaats gelegen naast de inrit van het parkeerterrein. Daarnaast is er ook een inrit van het parkeerterrein gelegen vanaf de Brahmslaan.



Impressie huidige situatie Albert Heijn.



Los- en laadplaats aan de achterzijde van het gebouw.

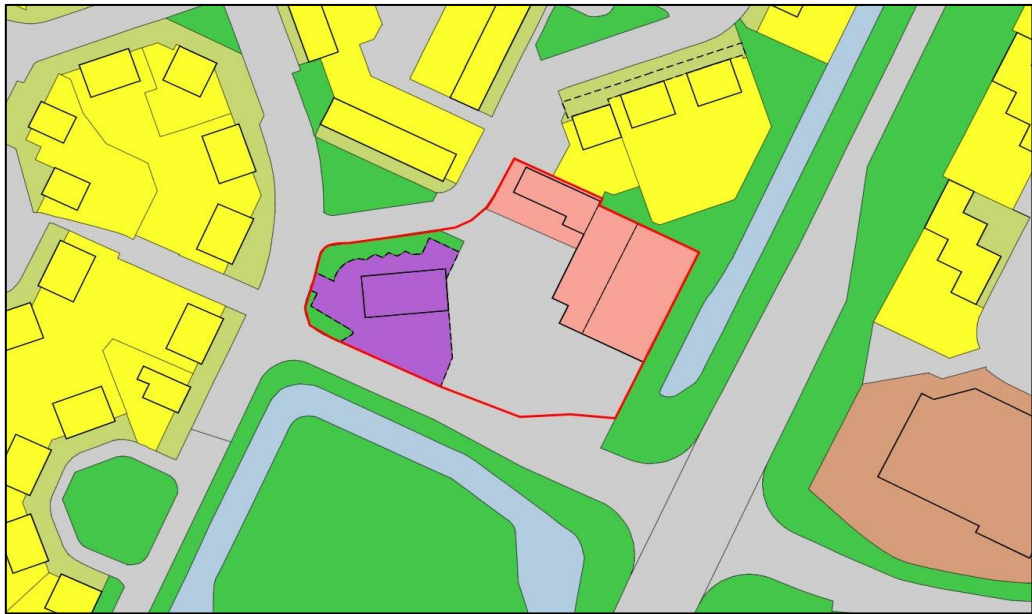


2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans het bestemmingsplan 'Bunschoten Wonen West'. Daarnaast is het paraplubestemmingsplan 'Planregels Wonen' van toepassing.

Bestemmingsplan Bunschoten Wonen West (vastgesteld op 25-04-2013)

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bunschoten Wonen West'. Op onderstaande uitsnede uit het bestemmingsplan is het weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bunschoten Wonen West'

Bestemming 'Detailhandel'

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel met de daarbij behorende inrichtingen. Ten aanzien van deze functie is aangegeven dat een maximaal toegestane bouwhoogte geldt van 5 meter en is het bouwen van gebouwen enkel toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

Bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsactiviteiten, alsmede ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen, waaronder tevens wordt begrepen ondergrondse opslag van huisvuil en glas en daarmee vergelijkbare afvalstoffen. De uitbreiding van de supermarkt is binnen deze bestemming geprojecteerd. Detailhandel is niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Derhalve is de uitbreiding van de supermarkt strijdig met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Bestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, waaronder mede begrepen aan- en afvoerwegen, een shop, een garage en een autowasplaats, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak ten behoeve van de shop niet meer bedraagt dan 50 m². De beoogde uitbreiding en herinrichting van het parkeerterrein op deze gronden past niet binnen deze bestemmingsomschrijving.

Strijdigheden

Resumerend kan worden aangegeven dat sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan ten aanzien van de uitbreiding van de supermarkt binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en

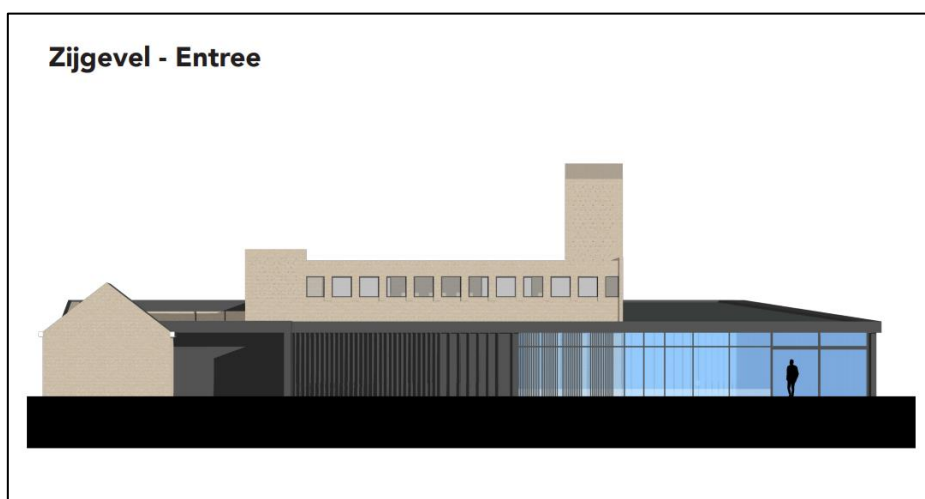


de uitbreiding en herinrichting van het parkeerterrein binnen de bestemming 'Bedrijf'. Deze strijdigheden kunnen worden weggenomen middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor een omgevingsvergunning worden weggenomen.

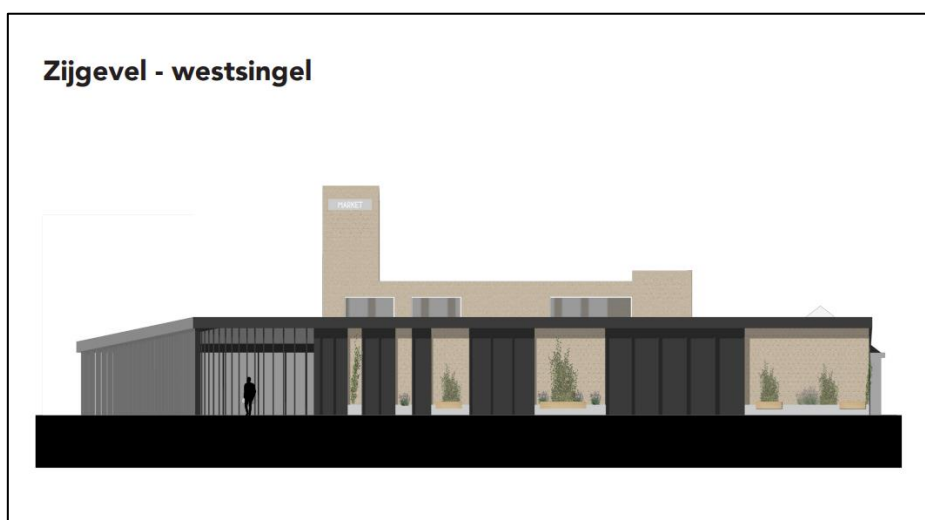
2.3 Het plan

Het bouwplan bestaat uit een uitbreiding van de bestaande supermarkt en de uitbreiding en herinrichting van het bijbehorende parkeerterrein. Ten behoeve van de realisering van het bouwplan zal het tankstation worden gesaneerd en gesloopt en zullen gronden bouwrijp worden opgeleverd. De bestaande supermarkt wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 355 m² w.v.o. aan de zijde van de Brahmslaan. De bouwhoogte van de uitbreiding loopt af door het schuine dak van 5,26 meter naar 3,31 meter hoog. Bij de gevel wordt een vliesgevel-constructie toegepast door middel van beglazing. Bij de realisatie van deze vliesgevelconstructie wordt aangesloten bij de uitstraling van de bestaande gevel. De vliesgevel zal van brede elementen naar smalle elementen worden gerealiseerd. Bij de gevel aan de zijde van de Westsingel zal afwisselend gebruik worden gemaakt van nieuw metselwerk en gebrand houtstroken. Dit geeft de bebouwing een moderne uitstraling waardoor het gebouw tevens past bij de opvallende gebouwen langs de Westsingel in Bunschoten.

De navolgende illustratie geeft een impressie van de uitstraling van de beoogde bebouwing.



Impressie bebouwing (bron: Phidias)



Impressie zijgevel Westsingel (bron: Phidias)



Openbare ruimte

Het verdwijnen van het tankstation betekent een overzichtelijker terrein en meer ruimte voor parkeerplaatsen. Ter verbetering van de verkeerscirculatie en de verkeersveiligheid zullen de entrees van het parkeerterrein worden gewijzigd. De entree aan de Anthon van der Horstlaan zal worden afgesloten en aan de Brahmslaan zal een nieuwe inrit worden gerealiseerd. De nieuwe entree en de verwijdering van het tankstation geven bezoekers van de supermarkt meer overzicht over het parkeerterrein. Daarnaast wordt een fietssluis gerealiseerd met de entree op de hoek van de Westsingel en Brahmslaan en een fietssluis aan de zijde van de Anthon van der Horstlaan. Nabij de entree van de fietssluis aan de voorzijde van het gebouw worden fietsklemmen geplaatst.

In onderstaande afbeelding is de nieuwe inrichting van het parkeerterrein en de uitbreiding van de supermarkt weergegeven:



Schets herinrichting projectlocatie (bron: Planburo B b.v.)

Laden en lossen

De laad- en losplaats van de Albert Heijn supermarkt bevindt zich aan de Anthon van der Horstlaan aan de achterzijde van het gebouw. Deze laad- en losplaats zal gehandhaafd blijven en wordt enkel overdekt. De overdekte laad- en losplaats zal 31 m² b.v.o. bedragen. Door het sluiten van de naastgelegen entree van het parkeerterrein zal de verkeersintensiteit aan de Anthon van der Horstlaan afnemen.

Parkeren

Als gevolg van een toename van het bruto vloeroppervlak is ook sprake van toename van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. De gemeente Bunschoten maakt gebruik van de Beleidsregel parkeernormen (vastgesteld d.d. 01.02.2014). De winkelfunctie kan worden aangemerkt als 'supermarkt, (midden)hoog prijsklasse' gelegen in de rest bebouwde kom. Voor een reguliere supermarkt (dat wil zeggen: een full-service supermarkt) geldt een minimale norm van 3,9 p.p./100 m² b.v.o. en een maximale norm van 5,9 p.p./100 m² b.v.o. De Beleidsregel parkeernormen hanteert bij nieuwe ontwikkelingen de maximale parkeernorm. Vanwege de ligging van het parkeerterrein buiten het centrumgebied kan een lagere parkeerdruk in de omgeving van de projectlocatie worden verwacht waardoor het uitgangspunt om de maximale norm aan te houden in dit geval niet passend is. Op basis van de gemiddelde norm van 4,9 p.p./100 m² en een totale bruto vloeroppervlakte van 1.525 m² van de supermarkt geldt een parkeerbehoefte van circa 74 parkeerplekken voor onderhavig plan. Het parkeerterrein voorziet in de nieuwe situatie in de benodigde 74 parkeerplekken.



2.4 Wet- en regelgeving en beleidskader

2.4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar



nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaald dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Projectlocatie

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende besluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Deze eisen worden gevolgd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In artikel 3.1.6, tweede lid Bro is de plicht opgenomen om, indien een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 2.1.1 van de Omgevingsverordening is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook van toepassing verklaard op de kruimelgevallen zoals bedoeld in artikel 4 lid 9 en 11 van Bijlage II bij het Bor. Deze motivering is onderstaand opgenomen.

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Middels de te doorlopen procedure wordt een omgevingsvergunning verleend waarmee wordt afgeweken van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt een uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) met 355 m² toegestaan van een bestaande supermarkt. Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De genoemde



ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In haar overzichtsuitspraak inzake de ladder voor duurzame verstedelijking (uitspraak 201608869/1/R3 d.d. 28.06.2017) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in een in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorziening (anders dan woningbouw) met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. In dit geval is sprake van een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van ca. 355 m². Hoewel de 'ladder' niet van toepassing is op het plan, dient toch de behoefte aan de uitbreiding van de supermarkt te worden aangetoond. Hiertoe is een toets uitgevoerd.

Projectlocatie

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is aan de uitbreiding van de Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten. Uit de toets zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

BRO, Bunschoten, toets aan de Ladder, uitbreiding Albert Heijn-supermarkt, rapportnummer P04215, d.d. 07.11.2022.

- de consument kiest in toenemende mate voor de ruimer opgezette supermarkten;
- er vindt schaalvergroting plaats;
- het plan past binnen het beleidskader op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau;
- de komst van een nieuwe supermarkt in Rengerswetering is een argument om de Albert-Heijn up-to-date te brengen;
- mogelijkheden blijven bestaan om eventuele toekomstige uitbreiding van centrumsupermarkten te faciliteren;
- concurrentieposities zullen niet wezenlijk wijzigen;
- leegstand en onaanvaardbare effecten worden niet verwacht;
- het plan is een aanvulling op de kleinere Albert-Heijnsupermarkt aan de Tuinfluiter;
- van een duurzame ontvrichting van de voorzieningenstructuur is geen sprake.

Op grond van bovenstaande argumenten kan worden geconcludeerd dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' positief wordt doorlopen en er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte bestaat voor de beoogde uitbreiding van de Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

De uitbreiding van een supermarkt is niet specifiek benoemd in de D-lijst. Een categorie die enigszins aansluiting biedt is categorie 11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk



ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?

Het voorliggende plan voorziet in de uitbreiding van 355 m² (b.v.o.) van een bestaande supermarkt. De voorvraag die moet worden gesteld is of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet daarbij worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn volgens de Afdeling echter niet allesbepalend.

Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van categorie 11.2 blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld te worden. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Bunschoten, dient te beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient voor aanvang van de procedure te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. De m.e.r.-beoordelingsnotitie is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. De grootste opgave van de provincie Utrecht is het ruimtelijk combineren van de verschillende functies die een plek zoeken in de provincie. De provincie Utrecht kent daarbij twee belangrijke uitgangspunten:

- Er wordt gebiedsgericht gekozen voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee we de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen;
- Nieuwe ontwikkelingen combineren en concentreren, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Naast deze uitgangspunten kent de Utrechtse Omgevingsvisie een aantal beleidsthema's, waaronder vitale dorpen en steden. Binnen dit thema is benoemd dat de behoefte aan wonen en werken fors is. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Het zoeken naar ruimte voor woningen, werklocaties en voorzieningen hangt samen met het zoeken naar ruimte om steden en dorpen gezond, veilig, duurzaam en bereikbaar te maken. Het beleid zet in op binnenstedelijke ontwikkeling en inbreiding voor uitbreiding.

Door de opkomst van het internet neemt het aantal fysieke winkelmeters steeds verder af. De binnensteden en dorpscentra komen daardoor onder druk te staan met als gevolg leegstand, verpaupering en ondermijning. Een duurzame retailstructuur vindt de provincie Utrecht een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van onze steden en dorpen. Het provinciaal beleid is daarom erop gericht om de nieuwvestiging van retail te concentreren in het bestaand winkelgebied. Daarnaast wil de provincie Utrecht met de gemeenten en ondernemingen inzetten voor een beleid gericht op versterking van de vitaliteit van onze binnensteden en dorpen. Voor detailhandel in overwegend volumineuze goederen, waarvoor in de bestaande centra geen ruimte is, is in plannen die van kracht zijn nog voldoende planologische ruimte beschikbaar.



Projectlocatie

De beoogde projectlocatie is niet gelegen in 'bestaand winkelgebied', echter is op grond van het 'ladder' onderzoek aangetoond dat er behoefte bestaat aan de uitbreiding van de Albert Heijn en dat deze uitbreiding niet ten koste gaat van de andere winkelfuncties in de gemeente Bunschoten. Daarnaast maakt onderhavig plan tevens gebruik van een inbreidingsmogelijkheid door de sloop van het tankstation. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

Interim Omgevingsverordening Utrecht (2020)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht de Interim Omgevingsverordening ter uitvoering van de Omgevingsvisie Utrecht. In de Interim Omgevingsverordening vervangt in voorbereiding op inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet de bestaande verordeningen. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. In het kader van onderhavig plan is in het bijzonder de instructieregel voor detailhandel van belang. De regelingen in dit stuk hebben voornamelijk tot doel het behouden en versterken van bestaande winkelgebieden. Uitgangspunt is dat nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel, of het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel dient plaats te vinden op locaties binnen 'Bestaand winkelgebied'. Activiteiten op locaties binnen 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' zijn enkel toegestaan indien aan één van de voorwaarden genoemd in artikel 9.18 lid 2 is voldaan.

Projectlocatie

Zoals aangetoond in het 'ladder' onderzoek zal uitbreiding van de detailhandel in de gemeente Bunschoten noodzakelijk zijn met het oog op de bevolkingsgroei. Daarnaast heeft de uitbreiding van de Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan geen negatieve gevolgen voor de voorzieningen binnen het bestaande winkelgebied. Derhalve kan onderhavig plan worden aangemerkt als een ontwikkeling in de zin van artikel 9.18 lid 2 onder g van de Omgevingsverordening Utrecht (2020).

Retailvisie Utrecht (2018)

De Retailvisie Utrecht geeft een beeld van de retailstructuur in de provincie Utrecht. Deze visie benoemt daarnaast de knelpunten, regels en beleidsuitspraken met betrekking tot ontwikkelingen op retailgebied. Het uitgangspunt is een integrale aanpak van de knelpunten in de stads- en dorpscentra, waarbij de nadruk ligt op de ontwikkelingen in de detailhandel. Dit betekent dat de provincie Utrecht retailvoorzieningen zoveel mogelijk wil bundelen en concentreren in centra van de steden, dorpen en wijken.

Projectlocatie

Hoewel het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Retailvisie terughoudend is in het toestaan van detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden doet onderhavig plan geen afbreuk aan de voorzieningen in het centrum van Bunschoten.

2.4.3 Gemeentelijk beleid**Economische en toeristische visie 2021-2024**

De Economische en toeristische visie 2021-2024 is een document waarin de ambities van de gemeente Bunschoten-Spakenburg zijn omschreven. De gemeente Bunschoten wil een duurzame ontwikkeling van onze lokale economie. Het mede vormgeven aan een stimulerend, faciliterend en aantrekkelijk ondernemers- en vestigingsklimaat en het bieden van ruimte om te ondernemen, zijn belangrijke ambities van de gemeente. In de economische visie zijn daarom meerdere aspecten van het economisch beleid uitgewerkt. Zo wordt er naast de ontwikkeling van de bedrijventerreinen, het centrumgebied en de belangrijke sectoren in onze gemeente, ook een link gelegd tussen het economisch beleid en 'human capital'.

Een hoge kwaliteit en de nabijheid van voorzieningen draagt bij aan de 'quality of life', een steeds belangrijker vestigingsplaatsfactor in de (inter)nationale locatie-/woonplaats- keuze van bedrijven en werknemers. In Bunschoten-Spakenburg zijn de voorzieningen overal relatief dichtbij en van hoge



kwaliteit. Het is van belang die kwaliteiten in stand te houden, daarbij rekening houdend met het toenemend bezoek aan natuur en recreatiegebieden.

Projectlocatie

Het verbeteren van een voorziening zoals de Albert-Heijn supermarkt draagt bij aan de instandhouding van de hoge kwaliteit van voorzieningen in de gemeente Bunschoten. Het onderhavige plan is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten van de Economische en toeristische visie 2021-2024.

Centrumvisie Bunschoten-Spakenburg 2017-2023

De centrumvisie Spakenburg dient als 'stip op de horizon' voor de ontwikkeling van het centrum voor de komende 5 jaar met een doorkijk naar een langere periode. Een visie waarin scherpe keuzes zijn gemaakt voor het versterken van het centrumgebied. Een centrumgebied dat compact is, aantrekkelijk en compleet, maar ook een sterke eigenheid heeft en vervlochten is met de toeristische functie van Spakenburg.

Voor de gemeente Bunschoten is een goed functionerend centrum van Spakenburg van essentieel belang. Het centrum is de plek voor de inwoners van Bunschoten-Spakenburg om te winkelen, elkaar te ontmoeten, voor een horecabezoek of een bezoek aan de weekmarkt. Daarnaast heeft het centrum ook een belangrijke functie voor toerisme en recreatie. Het centrumgebied van Spakenburg moet compact zijn, aantrekkelijk en compleet. Het moet gaan functioneren als een centrumgebied waar de consument terecht kan voor boodschappen doen, winkelen, vermaak en verblijf passend bij de omvang en verzorgingsfunctie van Spakenburg.

Projectlocatie

Onderhavig plan komt ten goede aan de voorzieningen in de gemeente Bunschoten zonder afbreuk te doen aan de voorzieningen in het centrum zoals aangetoond in het 'ladder' onderzoek. Derhalve is het onderhavige plan in overeenstemming met de uitgangspunten van de Centrumvisie Bunschoten-Spakenburg 2017-2023.

2.5 Milieu

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende. Door Geonius milieu is het 'Verkennd bodemonderzoek Anthon van der Horstlaan 2 Bunschoten-Spakenburg' rapportnummer MA210104.R01.V1.0 d.d. 14.07.2021, separate bijlage 3. Onderstaand zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven:

- In zowel de boven- als ondergrond (0,0-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde").
- In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan minerale olie en licht verhoogde gehalten aan barium en zink aangetoond. Er zijn geen aanwijzingen dat het matig verhoogde gehalte aan minerale olie afkomstig is van de locatie. Wellicht is deze afkomstig van een bron die stroomopwaarts is gelegen (tankstation).
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" voor de bovengrond te worden verworpen. De hypothese "onverdacht" voor de ondergrond dient te worden aanvaard.
- De locatie is onverdacht met betrekking tot asbest in bodem.



In aanvulling op het verkennend bodemonderzoek is tevens de bodem van het parkeerterrein onderzocht. Aanleiding voor het aanvullende verkennend bodemonderzoek vormt de eigendomsoverdracht van het parkeerterrein nabij de Albert Heijn ter plaatse van de Anthon van der Horstlaan 2 (Albert Heijn) te Bunschoten-Spakenburg. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist.

Geonius, 'Aanvullend verkennend bodemonderzoek, Parkeerplaats aan de Anthon van der Horstlaan Bunschoten-Spakenburg', rapportnummer MB210104.R01.V1.0, d.d. 19.04.2022 (separate bijlage 4).

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- De boven- en ondergrond (0,08 -2,4 m-mv) ter plaatse van het parkeerterrein is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- De boven- en ondergrond (0,08- 1,00 m-mv) ter plaatse van de gedempte sloot zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS-indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde;
- Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit indicatief aan "achtergrondwaarde";
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" ter plaatse van het parkeerterrein te worden aanvaard. Ter plaatse van de gedempte sloot dient de hypothese "verdacht" te worden verworpen;
- Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese "onverdacht" formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn onzes inziens geen redenen om de hypothese "asbest onverdacht" te verwerpen;

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

2.5.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het voorbereiden van ruimtelijke besluiten. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen (zoals scholen) grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

Door Spider Monkey Consultancy is het 'Akoestisch onderzoek naar de uitbreiding en verbetering van supermarkt Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan 2 in Bunschoten - Spakenburg' rapportnummer 210105, d.d. 29.07.2021, separate bijlage 5. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt.

Wet geluidhinder

Het realiseren van een uitbreiding van een supermarkt is geen gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Deze kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.



Een 'goede ruimtelijke ordening'

Bij het beoordelen van de invloedsfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld, vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Na realisatie van de uitbreiding van de supermarkt dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en voorts dient het bedrijf te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Omgevingstype

De normstelling die gehanteerd wordt voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat wordt gebaseerd op het gebiedstype van de omgeving. Gelet op het feit dat de supermarkt direct naast woningen ligt, de aanwezigheid van het tankstation in de huidige situatie en de uitbreiding van het parkeerterrein in de nieuwe situatie en de ligging bij de Westsingel, wordt voor de woningen in de directe nabijheid van het plan, het omgevingstype "Gemengd gebied" verdedigbaar geacht.

Beoordeling woon- en leefklimaat en milieu op aspect geluid

Onder stap 1 van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering geldt voor een supermarkt gelegen in een gemengd gebied een richtafstand geluid van 0 meter. In paragraaf 3.3 van het onderzoek is aangetoond dat hieraan wordt voldaan, maar gelet op de situering van de laad- en losplaats nabij de woningen en het feit dat verse bakkerijproducten in de nacht worden geleverd, dient de feitelijke geluidssituatie te worden onderzocht.

Representatieve bedrijfssituatie

De representatieve bedrijfssituatie omvat het laden/lossen van vrachtwagens in de dag, het laden/lossen van de vrachtwagen met bakkerijproducten in de nacht, tussen 06:00 en 07:00 uur, het rijden van personenauto's in de dag en avond, het gebruik van winkelwagens in de dag en avond op het parkeerterrein en de installaties, zoals de gaskoeler op het dak en twee buitenunits van airco's. De openingstijden van de supermarkt zijn van maandag tot en met zaterdag van 07:00 tot 21:00 uur. Het onderzoek is uitgevoerd conform de "Handleiding meten en rekenen Industrielawaai". Er is ter plaatse een geluidmeting uitgevoerd op 4 mei 2021 aan diverse geluidbronnen. Met de eigenaar/ondernemer zijn de relevante uitgangspunten van voor het onderzoek, qua aantallen, tijdsduren, routes enzovoort, van geluidbronnen doorgenomen.

Activiteitenbesluit milieubeheer

De geluidgrenswaarden onder artikel 2.17 lid 1 onder a. van het Activiteitenbesluit milieubeheer komen overeen met de hierboven opgenomen streefwaarden van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering voor het gebiedstype 'gemengd gebied'. Verder geldt dat de grenswaarde voor het maximale geluidniveau L_{Amax} niet van toepassing is op laad- en losactiviteit. Aan de geluidgrenswaarden van het besluit wordt derhalve voldaan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid ook vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking

Voor het geluidsniveau L_{Aeq} vanwege de verkeersaantrekkende werking is de avond, tussen 19:00 en 23:00 uur, de maatgevende beoordelingsperiode. De hoogste berekende waarde bedraagt 46 dB(A) bij de woningen Beethovenlaan 53-55; de streefwaarde van 45 dB(A) in de avond (dus 50 dB(A) etmaalwaarde) van het afwegingskader "Bedrijven en milieuzonering" wordt overschreden met afgerond 1 dB (rekenwaarde 0,7). Dit geluid is afkomstig van verkeersbewegingen door personenauto's in de avond op de T-splitsing van de Brahmslaan en de Beethovenlaan. Ten eerste wordt hierover opgemerkt dat de overschrijding binnen het nauwkeurigheidscriterium van 1 dB van het onderzoek valt, zodat hieruit geen negatieve conclusie kan worden getrokken. Ten tweede mag worden aangenomen dat de geluidwering van de gevel méér dan 16 dB bedraagt, zodat aangenomen mag worden dat de binnen de woningen aan de waarde L_{Aeq} van 30 dB(A) in de avond (dus 35 dB(A) etmaalwaarde) zeker wordt voldaan. Ten derde wordt aangenomen dat door de gewijzigde verkeersafwikkeling onder het plan, de geluidssituatie voor deze beide woningen per saldo verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het bovenstaande is overeenkomstig voor de beoordeling onder



de circulaire van 29 februari 1996 van de Minister van VROM, "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer".

Resumerend kan worden aangetoond dat het plan voldoet aan een de wettelijke vereisten en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.5.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de actuele luchtkwaliteitseisen opgenomen (dit gedeelte van de Wm wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Normen en grenswaarden

In de Wet luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving, juli 2020) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van de projectlocatie respectievelijk $10\text{--}12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $15\text{--}20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen en derhalve aanzienlijk lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). In de huidige situatie is geen sprake van overschrijding van concentraties luchtverontreiniging.

Besluit Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande supermarkt. Gelet op de ondergrenzen bij woningbouw (1.500 woningen) is de toevoeging van functies in een bestaand pand



zeer waarschijnlijk NIBM. Toch is met behulp van de NIBM-tool 2020 een berekening uitgevoerd, uitgaande van 'worst case' ingeval er thans dus helemaal geen activiteiten in het pand worden ontplooid.

Daarbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie van een supermarktfunctie-toevoeging van circa 355 m² b.v.o volgens CROW-uitgave 381 bij de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Deze bedraagt maximaal 149,9 voertuigbewegingen per etmaal per 100 m² b.v.o., dus 532 voertuigbewegingen per etmaal bij 355 m² b.v.o. Dit resulteert in de volgende uitkomst:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		532
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool

Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging en het aspect luchtkwaliteit. Mede gelet op de bestaande situatie aangaande de luchtkwaliteit op de locatie kan op basis van artikel 5.16 Wm derhalve worden aangegeven dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

2.5.4 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het



bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wet basisnet het kader. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Projectlocatie: plaatsgebonden risico

Een supermarkt met een omvang zoals in de eindsituatie op de projectlocatie is een kwetsbaar object in de zin van het Bevi. Externe veiligheid is hierdoor relevant. Het project betreft een uitbreiding van een bestaande supermarkt, maar volledigheidshalve zijn alle relevante risicobronnen getoetst.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op circa 7,4 kilometer ten oosten van de projectlocatie ligt de spoorlijn (route), waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor deze spoorlijn geldt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de spoorweg zelf is gelegen en niet daarbuiten. Gelet op de ligging van de projectlocatie is dit niet gelegen binnen het invloedsgebied. Het plaatsgebonden risico vormt hierdoor geen belemmering voor het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Rijksweg A1

Over de Rijksweg A1 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De projectlocatie is op een afstand van circa 4,2 kilometer van deze autosnelweg gelegen. Voor de A1, voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Bunschoten, geldt dat er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico, dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt en dat voor de Rijksweg A1 een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter. Hierdoor is er op dit punt geen belemmering aangaande externe veiligheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding

Op een afstand van circa 2,1 kilometer ten zuiden van de projectlocatie ligt een aardgasleiding (Z-W-500-05). De plaatsgebonden risicocontour van deze leiding ligt enkel op de leiding zelf en levert geen beperkingen op. Het invloedsgebied van deze leiding in relatie tot het groepsrisico bedraagt 100 meter (1% letaliteitsgrens). De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied, waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Risicovolle inrichtingen

Er zijn in de verre omtrek van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen gelegen. Inrichtingen vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde functie op de projectlocatie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.



2.6 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet is opgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2015 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Projectlocatie

Op onderhavige projectlocatie is geen dubbelbestemming 'Archeologie' van toepassing. De archeologische waarden leveren derhalve geen belemmering op voor het voorliggende bouwplan.

2.7 Flora en fauna

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Sinds 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Projectlocatie

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit de quickscan naar voren zijn gekomen beschreven.

Ecolybrum, 'Quickscanonderzoek ecologische waarden Westsingel (omg.), te Bunschoten', rapportnummer 21-1028, d.d. 08.05.2023 (separate bijlage 6).

- Er treden geen overtredingen van verbodsbepalingen op door de ingreep op broedvogels met jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw, huismus en huiszwaluw, omdat er geen geschikte nestmogelijkheden zijn in de panden;
- Er treden geen effecten en overtredingen van verbodsbepalingen Wet natuurbescherming op door de ingreep op vleermuizen, omdat de potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen in de spouwmuur van het pand van de Albert Heijn intact blijven op basis van het huidige bouwplan;
- Op de locatie is geen sprake van optimaal ontwikkeld habitat voor dagvlinders, libellen, amfibieën, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden;
- Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat er in het kader van de Wet natuurbescherming geen vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn voor de sloop van het tankstation. De sloop van het tankstation kan zoals beoogd plaatsvinden;



- We adviseren wel om de sloop zoveel als mogelijk buiten de broedperiode van vogels (dus buiten half maart – half juli) uit te voeren, om daarmee verstoring van broedvogels rondom het gebied te minimaliseren.

Boomtechnisch onderzoek

In aanvulling op de ecologische quickscan is een boomtechnisch onderzoek uitgevoerd door Takkenbos Boomzorg. Dit onderzoek heeft inzicht gegeven in de impact van de werkzaamheden en de toekomstige inrichting van de projectlocatie op de bestaande bomen.

De conclusies van dit boomtechnisch onderzoek zijn als volgt:

Takkenbos boomzorg, 'Boomtechnische beoordeling van 13 bomen aan het parkeerterrein van Albert Heijn te Bunschoten-Spakenburg', d.d. 27.09.2021 (separate bijlage 7).

Over het algemeen kan gesteld worden dat de onderzochte bomen veilig zijn. Er zijn geen ernstige structurele verzwakkingen gevonden en de conditie van de bomen is over de hele linie redelijk tot overwegend goed. Er zijn geen ziekten geconstateerd en de hoeveelheid dood hout geeft geen aanleiding voor acute ingrepen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming is een berekening van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden (AERIUS-calculatie) uitgevoerd, voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Deze AERIUS-calculatie is uitgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt en de herinrichting van het parkeerterrein aan de Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten. In het navolgende worden de resultaten van de AERIUS-calculatie beschreven.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van de AERIUS-berekeningen blijkt dat er ten gevolge van zowel de bouwfase als de gebruiksfase van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Een vergunning in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk. Het aspect stikstofdepositie levert geen belemmeringen op ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

2.8 Water

Keur van het waterschap Vallei en Veluwe

De keur is een algemene verordening van het waterschap. Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan het waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. Deze keur is gebaseerd op zowel de Waterschapswet als de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving in het Waterbesluit, de Waterregeling en de Waterverordening waterschap Vallei en Veluwe.

Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven.



Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius B.V. een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Geonius B.V., 'Ontwerpadvies fundering en resultaten infiltratieonderzoek t.b.v. uitbreiding AH aan de Anton van der Horstlaan te Bunschoten', documentnummer GA210162.R01.V1.0, d.d. 22.07.2021 (separate bijlage 10).

De doorlatendheidsmetingen zijn in de top laag uitgevoerd in het funderingspakket van de bestaande verhardingen en derhalve zijn de metingen niet representatief voor het onderliggende pakket. Onder het funderingspakket worden slecht tot zeer slecht doorlatende kleilagen verwacht. Indien in dit pakket wordt geïnfiltreerd bestaat er kans op wateroverlast bij langdurige infiltratie. De slecht doorlatende onderliggende lagen, in combinatie met de aangetroffen hoge grondwaterstand, maakt de locatie ongeschikt voor infiltreren.

Geonius B.V., 'MEMO Infiltratie mogelijkheden t.b.v. uitbreiding AH aan de Anton van der Horstlaan te Bunschoten', rapportnummer GB210162.M01.V1.0, d.d. 17.12.2021 (separate bijlage 11).

Uit de aangetroffen grondwaterstanden, verwachte doorlatendheden van het onderliggende pakket en de bodemopbouw blijkt dat de projectlocatie ongunstig is voor de aanleg van een infiltratiesysteem. De eventuele mogelijkheden dienen derhalve te worden gezien als bergende/bufferende voorzieningen in plaats van infiltratievoorzieningen.

Met name door de hoge grondwaterstand is het aanlegniveau van een infiltratievoorziening beperkt (tot ca. 0,8 m- maaiveld). Hierdoor blijft enkel infiltratie in de bovengrond over als praktisch uitvoerbare oplossing en zal het systeem een relatief groot ruimtebeslag innemen. Een ondergronds systeem is enkel mogelijk indien er geen of nauwelijks gronddekking nodig is op de voorziening. Wellicht dat grindkoffers gerealiseerd kunnen worden met een beperkte gronddekking, dit dient nagegaan te worden bij een leverancier. Gezien de verwachte lage doorlatendheden, zal infiltratie traag verlopen en zal het systeem voornamelijk als buffer functioneren. Indien in dit pakket wordt geïnfiltreerd bestaat er kans op wateroverlast bij langdurige infiltratie.

Doorgaans wordt vanuit de gemeente en/of het waterschap de eis gesteld dat een infiltratievoorziening binnen 24 uur dient leeg te lopen, zodoende wordt geborgd dat ook een volgende bui kan worden verwerkt. Om hieraan te kunnen voldoen, kan gebruik gemaakt worden van een leegloopvoorziening (vertraagde afvoer) richting de riolering of (bij voorkeur) naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Gebaseerd op de keur van het waterschap kan een vertraagde afvoer van 3 l/s/ha op locatie worden toegepast (afvoernorm).

Door gebruik te maken van een geknepen afvoer of debietsbegrenzer, wordt de piek van de bui in het systeem gebufferd. Vervolgens wordt het regenwater deels geïnfiltreerd en deels vertraagd afgevoerd naar het riool, zodat voldoende buffercapaciteit voor een volgende bui is geborgd. Ook dient een noodoverstort naar de straat of riolering te worden voorzien, zodat het regenwater bij zwaardere buien gecontroleerd naar elders kan afstromen.

Onderhavig plan

In de beoogde situatie zal ten behoeve van de hemelwaterafvoer gebruik gemaakt worden van de bestaande duiker naar de watergraaf aan de oostzijde van de projectlocatie.



2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c/ 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt.

Communicatie (omgevingsdialoog)

Gedurende de voorbereidende fase van dit plan is door initiatiefnemer gecommuniceerd met de omgeving. Dit is gebeurd in juli 2022 middels een huis-aan-huisbrief aan omwonenden waarin een schets van het initiatief is bijgevoegd. Daarnaast heeft initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente Bunschoten tijdens een bijeenkomst op 1 september 2022 het plan en de te doorlopen procedure toegelicht waarbij de aanwezigen gelegenheid hebben gekregen om hun mening te geven over het plan. De vragen en opmerkingen van de aanwezigen zijn, waar mogelijk, meegenomen in de aanvullingen op het onderhavige plan.

Uitgebreide procedure

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant. Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen. Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor).

Het ontwerpbesluit is op (P.M.) gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Gedurende de inzageperiode zijn (P.M.) zienswijzen ingediend.

2.10 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig plan wordt niet gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan (de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen). Het opstellen van een anterieure overeenkomst ten behoeve van kostenverhaal is derhalve niet noodzakelijk.



3 Afweging en eindconclusie

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de Albert Heijn supermarkt, gelegen aan de Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten te optimaliseren. De supermarkt, met een winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) van circa 940 m², heeft een verzorgende functie voor de kern Bunschoten. Het project betreft een uitbreiding aan de voorzijde van het bestaande gebouw met een oppervlakte van circa 355 m² w.v.o.. Hiermee kan de supermarkt zich de komende jaren verder ontwikkelen op deze plek. Daarnaast zal het naastgelegen tankstation gesaneerd en gesloopt worden ten behoeve van de uitbreiding en herinrichting van het parkeerterrein bij de Albert Heijn. Daarmee wordt niet enkel een gevaarlijk object verwijderd uit de omgeving, maar worden ook kansen geboden tot uitbreiding van de parkeergelegenheid bij de winkelfunctie.

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bunschoten Wonen West'. Voor het gedeelte van de projectlocatie waarop de supermarkt is gelegen geldt de bestemming 'Detailhandel'. Daarnaast geldt voor de gronden van het tankstation de bestemming 'Bedrijf' en voor het parkeerterrein de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De beoogde uitbreiding van de supermarkt is geprojecteerd binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en is derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het gebruik van de gronden van het tankstation ten behoeve van parkeren strijdig met de bedrijfsbestemming. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan om de uitbreiding van de supermarkt en de uitbreiding en herinrichting van het parkeerterrein alsnog mogelijk te maken. Vandaar dat het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure voor een omgevingsvergunning (ook wel 'projectafwijkingsbesluit') noodzakelijk is om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan en zodoende dit plan mogelijk te maken.

Deze afwijkmogelijkheid is vastgelegd in artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo. Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijkingsbesluit).

Conclusie

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het plan past binnen de bestaande beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente Bunschoten;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen ecologische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- het woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden wordt verbeterd;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Verbeelding behorende bij omgevingsvergunning

