

Gemeente Bunschoten

Partiële herziening bestemmings- plan Randmeer - Westdijk (hotel)

Toelichting, regels en verbeelding

19 mei 2022

Kenmerk 0313-27-T01

Projectnummer 0313-27

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regelingen	1
1.2.1.	Bestemmingsplan Randmeer	1
1.2.2.	Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen	2
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
2.2.1.	Bouwplan	5
2.2.2.	Verkeer en parkeren	7
3.	Beleidskaders	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	10
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	11
3.2.3.	Kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen	12
3.2.4.	Visie Recreatie en Toerisme 2020	17
3.3.	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	17
3.3.2.	Welstandsnota 2017	18
4.	Nader onderzoek	20
4.1.	Algemeen	20
4.2.	Bodem	20
4.3.	Geluid	20
4.4.	Flora- en fauna	20
4.4.1.	Gebiedsbescherming	21
4.4.2.	Soortenbescherming	21
4.5.	Luchtkwaliteit	22
4.6.	Archeologie	23
4.7.	Milieuhinder bedrijvigheid	25
4.8.	Externe veiligheid	27
4.9.	Water	28

5.	Juridisch opzet	30
5.1.	Algemeen	30
5.2.	Partiële herziening	30
5.3.	Regels	30
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Randmeer biedt de mogelijkheid om aan de oostkant van de jachthaven aan de Westdijk een hotel te bouwen. Die mogelijkheid was ook al opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan Randmeer uit 2001. De huidige eigenaar van het perceel heeft een bouwplan voor een hotel ontwikkeld dat niet volledig in dit bestemmingsplan past, omdat de footprint buiten het bouwvlak valt en het hotel hoger is dan de bouwregels toestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De eigenaar heeft de gemeente Bunschoten verzocht om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het nu voorliggende plan voorziet in de juridisch-planologische voorwaarden voor de beoogde planontwikkeling.

1.2. Vigerende planologische regelingen

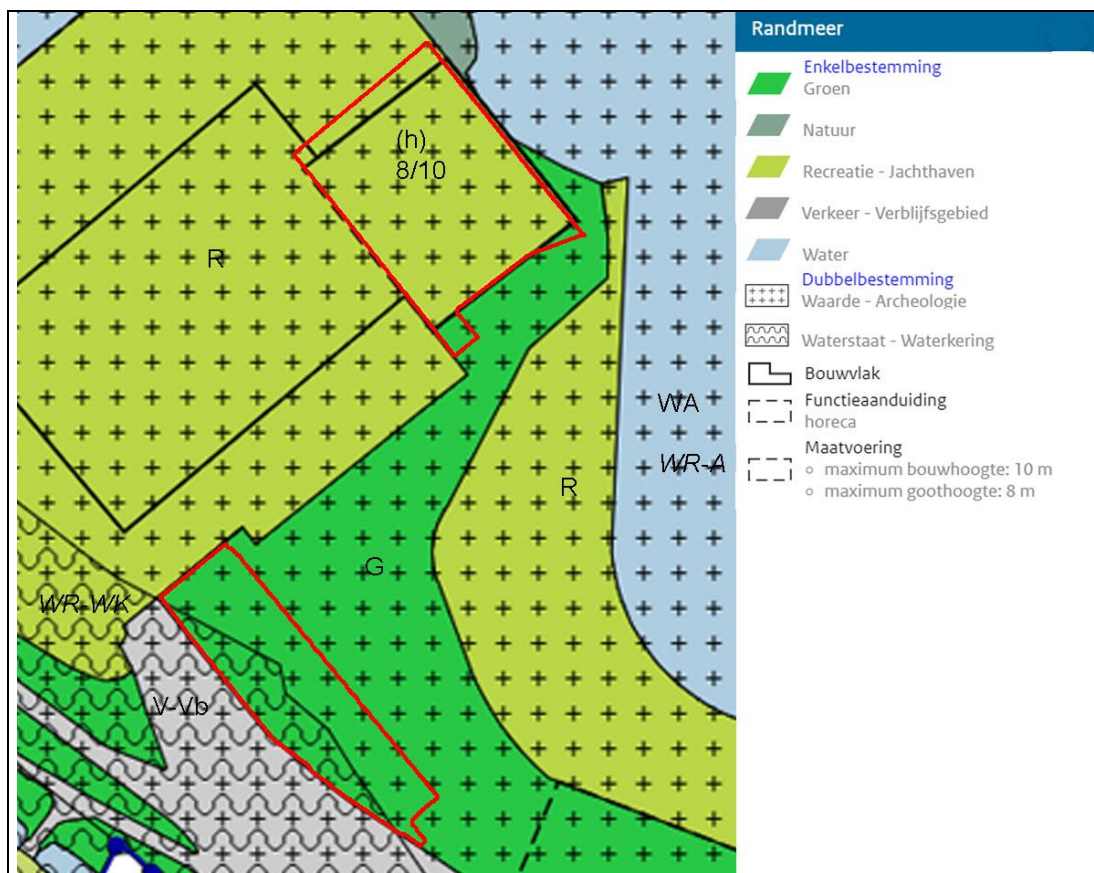
1.2.1. Bestemmingsplan Randmeer

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Randmeer dat op 8 maart 2012 opnieuw door de gemeenteraad van Bunschoten is vastgesteld. De locatie van het hotel heeft daarin de bestemming "Recreatie - Jachthaven" met de aanduiding 'horeca'. Hierbinnen is een hotel toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 10 meter. Het bouwplan heeft 4 bouwlagen en is hoger dan het bestemmingsplan toestaat. Bovendien past het niet in het aangegeven bouwvlak. Verder is een

deel van de parkeerplaatsen is in de bestemming "Groen" geprojecteerd, terwijl die bestemming dat niet toestaat.

Het perceel heeft verder de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Randmeer.



1.2.2. Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad het Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel het begrip wonen nader te definiëren, zodat het beleid over de huisvesting van meerdere afzonderlijke personen in een woning ook juridisch goed is geborgd. Deze parapluerziening is niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving waarbij zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt omschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht en van de gemeente Bunschoten samengevat. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de diverse (milieu)onderzoeken. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet

toegelicht. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is ten slotte aangetoond in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

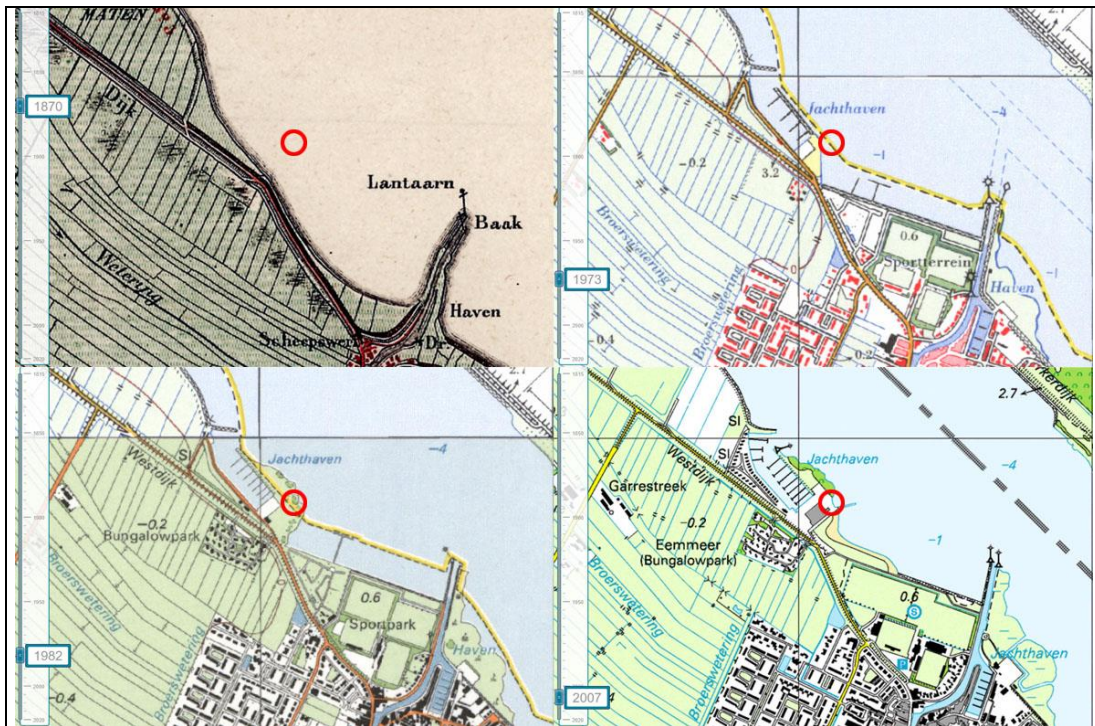
2.1. Bestaande situatie

Bunschoten en Spakenburg liggen in het noordelijk deel van het Eemland, de lage uitloper van de Gelderse Vallei. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Randmeren, de voormalige Zuiderzee. Het onderhavige plangebied lag van oudsher in die Zuiderzee.

Rond 1970 is net ten westen van het plangebied de jachthaven aangelegd. In de periode daarna is het buitendijkse land aan de oostkant van de jachthaven gefaseerd drooggelegd. Naast de jachthaven ligt het bungalowpark Wijdland en ten zuiden van de Westdijk is het bungalowpark Eemmeer gerealiseerd. Ten oosten van het plangebied ligt een recreatiestrand aan het Randmeer met de daarbij behorende voorzieningen. De hotellocatie ligt zodoende midden in een toeristisch-recreatieve zone.

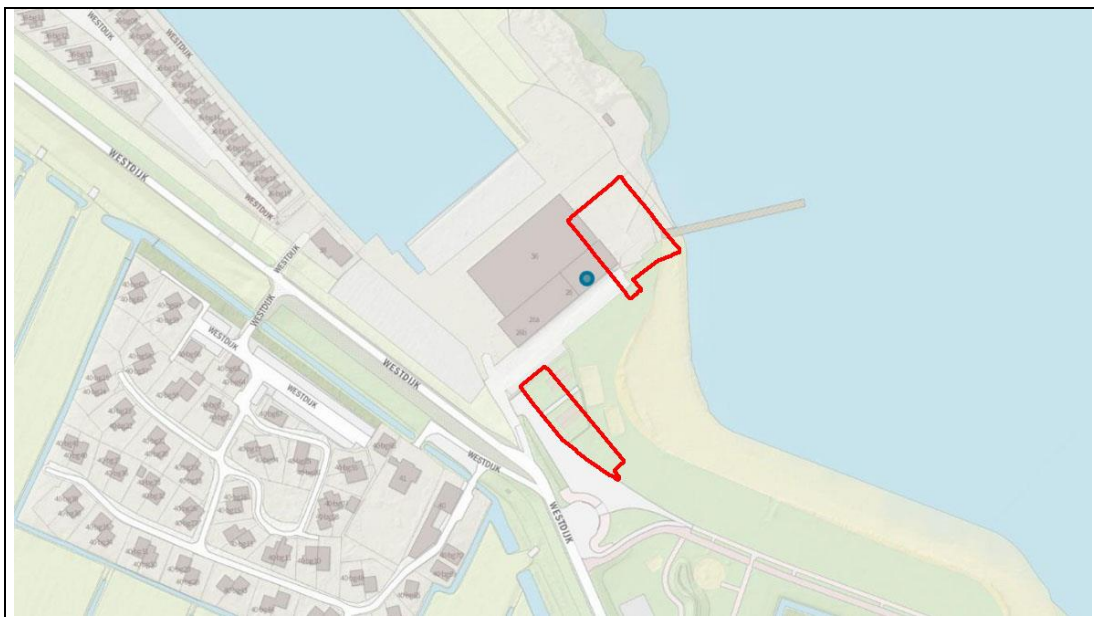
De bestaande botenloods, waaraan het hotel wordt aangebouwd dateert uit 2003 (bron: BAG-viewer) en heeft een industriële uitstraling. Naast een botenloods zijn in aan de zuidzijde een restaurant, een watersportwinkel en een sportschool aanwezig. Rond die periode is ook de pier in het Randmeer aangelegd. Voor deze voorzieningen zijn aan de zuidoostkant van het gebouw 41 parkeerplaatsen aanwezig.

Afbeelding 3: Historische topografie.



In ontwikkelingsvisie voor de kuststrook uit 2005 zijn mogelijkheden geschetst voor verblijfsrecreatie (hotel, camping), relevante horeca en betere voorzieningen voor wandelen, fietsen en waterrecreatie (jachthaven). Toen in 2010 het nu nog vigerende bestemmingsplan Randmeer werd vervaardigd, waren er plannen om op het terrein aansluitend aan de bestaande botenloods een restaurant te vestigen. De horecabestemming die dit perceelsgedeelte heeft, laat echter ook de vestiging van een hotel toe.

Afbeelding 4: Bestaande situatie (met rode lijnen voor begrenzing plangebied).



2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Bouwplan

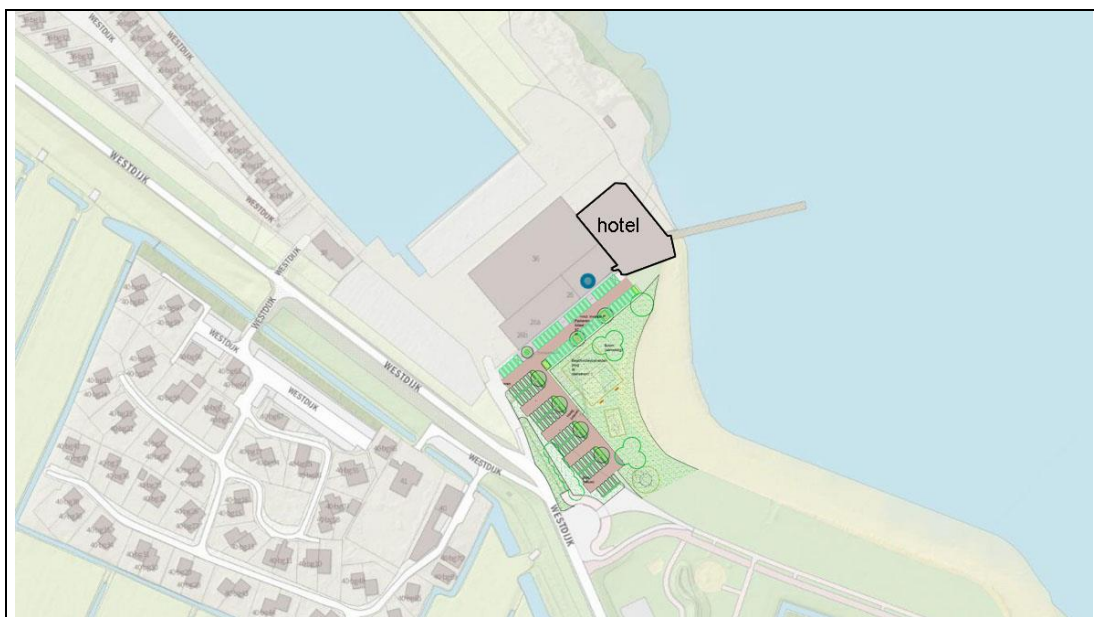
Voor het plangebied is bouwplan ontwikkeld voor een hotel van 4 bouwlagen. Voor de technische installaties (onder meer liftopbouw) zal die bouwhoogte mogen worden overschreden. Door de eigentijdse vormgeving zal het hotel zowel komend vanuit Spakenburg als vanaf het Randmeer een blikvanger worden. Vanaf het water zal de loods, grotendeels aan het zicht worden onttrokken. Vanaf de landzijde zal door die eigentijdse vormgeving de aandacht naar het hotel getrokken worden.

Het hotel accommodeert 63 kamers¹ elk met een eigen balkon of terras; dit betreft 50 2-persoonskamers en 13 familiekamers voor 4 personen. Op de begane grond zullen de receptie, het restaurant met keuken en de wellnessvoorzieningen worden gevestigd. Op het dak zal een

¹ Voor de berekening van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte (zie paragraaf 2.2.2) en voor de NIBM-tool is uitgegaan van een worst-case situatie met een 4-sterrenhotel waarin alleen 2-persoonskamers worden gerealiseerd.

panoramaterras worden gebouwd met een prachtig uitzicht over Bunschoten-Spakenburg, het Randmeer en de Flevopolder.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie (indicatief).



Afbeelding 6: Artist impression.



2.2.2. Verkeer en parkeren

De verwachte verkeersgeneratie van een 4-sterrenhotel bedraagt volgens de ASVV2012 27,6 voertuigbewegingen per etmaal voor 10 kamers. Voor 76 kamers betekent dit dat per etmaal het aantal voertuigbewegingen met 210 toeneemt. De Westdijk en de toeleidende wegen naar de Westdijk kunnen die toename zonder meer verwerken.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen hanteert de gemeente Bunschoten de Beleidsregel Parkeren die op 1 februari 2014 in werking is getreden. Op basis van die beleidsregel is een parkeerbalans² vervaardigd. Bij een 4-sterren hotel met 76 2-persoonskamers zijn op grond van die parkeerbalans voor de bestaande functies en voor het hotel 97 parkeerplaatsen noodzakelijk.

De bestaande parkeerplaats zal op twee plekken worden uitgebreid. De grootste uitbreiding zal bij de verbrede afrit van de Westdijk worden gerealiseerd. De bestaande strook parkeerplaatsen ten zuidwesten van de bestaande loods zal worden heringericht en verlengd. Daarbij worden ook twee invalidenparkeerplaatsen aangelegd. In totaal zullen er 97 parkeerplaatsen worden aangelegd, zodat wordt voldaan aan de parkeernormering.

² Gemeente Bunschoten, Project Hotel - Parkeerbalans , Bunschoten, 24 maart 2021

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De NOVI gaat niet specifiek in op individuele ontwikkelingen. Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. Het hotel zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek op de bouw van een hotel op een locatie waar dat al planologisch is toegestaan. De realisatie van het hotel past derhalve binnen de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen, zoals een hotel, in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Het bouwvlak zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan Randmeer heeft een oppervlakte van 1.378 m². De maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter. Op grond daarvan zijn maximaal 3 bouwlagen mogelijk en kan een hotel met een brutovloeroppervlak van 4.134 m² worden gerealiseerd. Het geplande hotel heeft een brutovloeroppervlak van 4.329 m². De uitbreiding is kleiner dan 500 m². De ladder hoeft derhalve niet te worden doorlopen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2) provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Bunschoten behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de (uitbreiding van) een hotel. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'stad en land gezond' het relevantst. Het beleid is gericht op het versterken van onderlinge relatie tussen 'stad' en 'land'. De zones rondom de kernen vormen de verbinding tussen het stedelijk en het landelijk gebied. Ze hebben invloed op kwaliteit en uitstraling van de steden en dorpen en van het landelijk gebied. Tegengaan leegstand en verrommeling draagt bij aan vitaliteit van de kern. Er wordt naar gestreefd om zodanige condities te scheppen dat een goede recreatieve structuur wordt behouden en versterkt. De recreatieve structuur bestaat uit routenetwerken, waterwegen en voorzieningen zoals recreatieterreinen, verblijfsaccommodaties en zwemwater. Het overschrijdt gemeente- en provinciegrenzen. De provincie richt zich op een evenwichtige spreiding van toeristen en recreanten over stad en landelijk gebied, een op de vraag aansluitend aanbod en zorg voor behoud van stilte voor de rustzoekende mens. (De uitbreiding van) het hotel aan het Randmeer aansluitend aan de jachthaven levert een bijdrage aan het voor toeristen toegankelijk maken van het landelijk gebied.

Conclusie

De realisatie van een hotel aan de Westdijk past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en de rode contouren.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'landelijk gebied'. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Artikel 9.7, lid b bepaalt dat stedelijke functies mogen worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. De uitbreiding is in dit geval kleiner dan 20% van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Eempolder. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Eempolder. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Bunschoten. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning. Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen in het grondwaterbeschermingsgebied de bijzondere zorgplicht (artikel 3.12). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.

Conclusie

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor deze partiële herziening voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor deze partiële herziening.

3.2.3. Kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen

De provincie Utrecht heeft in 2011 een kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen opgesteld. Hierbij zijn zes deelkaternen opgesteld, waaronder één voor Eemland waarbinnen het plangebied valt. Met het uitwerken van de kernkwaliteiten in de Kwaliteitsgids geeft de provincie Utrecht antwoord op een aantal vragen. Wat betekenen bijvoorbeeld 'openheid', '(veen)weidekarakter' of 'samenhangend stelsel' eigenlijk? Welke aspecten in het landschap zorgen ervoor dat je de kernkwaliteiten beleeft? Het doel van de Kwaliteitsgids is het concreet maken van de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. In de gebiedskaternen is ook een deel opgenomen dat dient als in-

spiratie en houvast voor het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden.

Het katern Eemland beschrijft een viertal deelgebieden, te weten Eempolder, Eemzone, Arkemheen en Overgang. Alhoewel het plangebied aan de rand van Eemland ligt, behoort het niet tot het deelgebied Overgang. Uit de beschrijving van dit deelgebied volgt dat dit betrekking heeft op de overgang naar de hoger gelegen gebieden van de Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei. Het plangebied behoort tot het deelgebied Eempolder. Vooral de extreme openheid is zeer kenmerkend voor de Eempolder. Die openheid komt in het zeer open veenweidelandschap van de Eempolder goed tot zijn recht. Weilanden bepalen het beeld. Er is bijzonder weinig massa (bebouwing en opgaande beplanting) in het gebied. Alleen aan en net over de randen van het Nationaal Landschap komt meer massa voor. Het open veenweidegebied vormt een sterk contrast met de Utrechtse Heuvelrug, de Gelderse Vallei en de Veluwe. Het gebrek aan opgaande beplantingselementen zorgt samen met het uitgestrekte grastapijt en de slagenverkaveling voor het unieke veenweidekarakter. Alleen bermkruiden en oeverplanten articuleren de lijnen. Verschillen in beheer van de kavels geeft richting en textuur aan het landschap. Boerenerven liggen als rijtjes 'eilanden' in de open ruimte. Binnen de open ruimte van Eemland bevinden zich geen kenmerkende hoge punten. Kerktorens en hoge gebouwen in de randen werken als oriëntatiepunten. Door de extreme openheid is de lucht zeer zichtbaar aanwezig. Tijdens heldere nachten is de sterrenlucht boven de Eempolder ronduit spectaculair.

De kwaliteiten van de Eempolder zijn in de Kwaliteitsgids Eemland samengevat in vijf thema's (zie afbeelding 7):

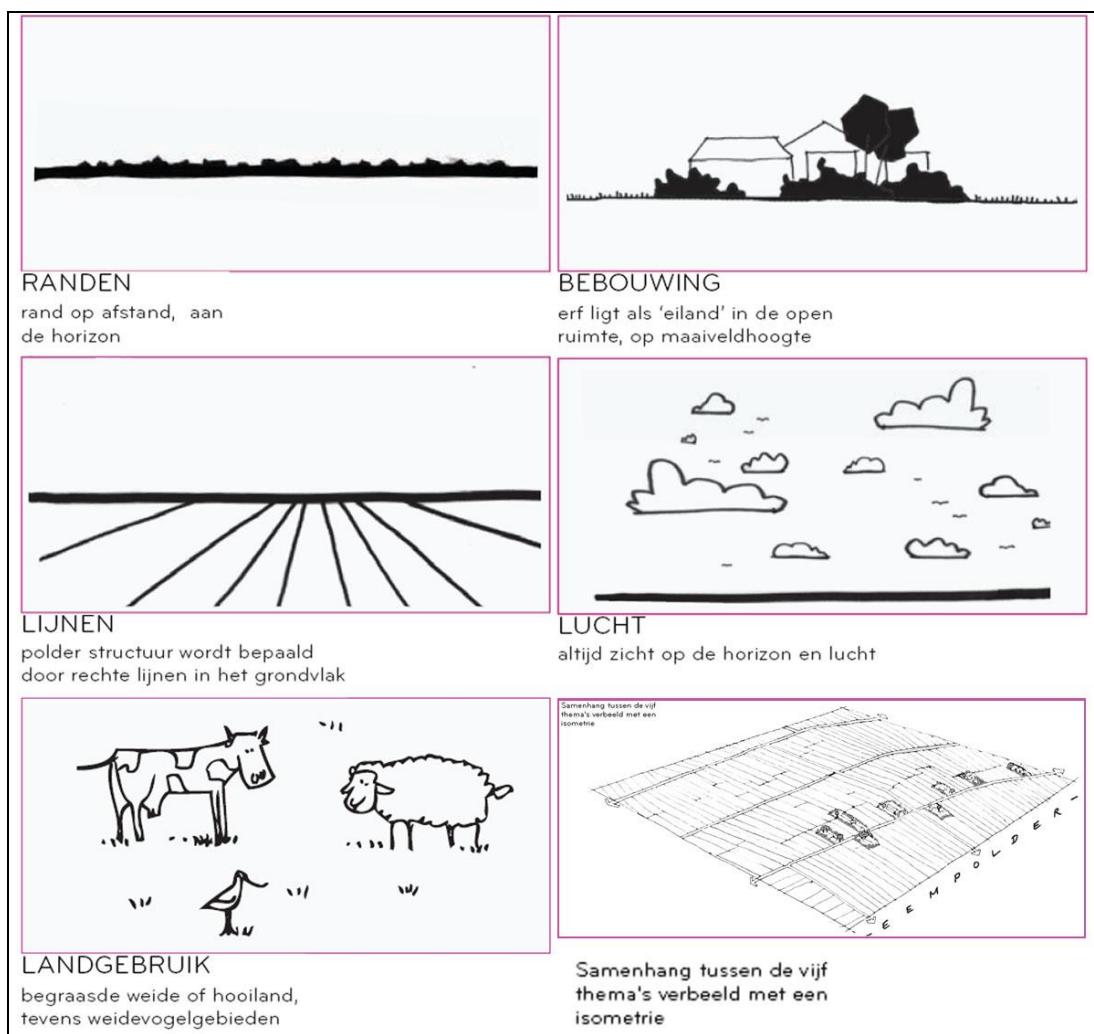
- Randen – rand op afstand, aan de horizon;
- Lijnen – polderstructuur wordt bepaald door rechte lijnen in het grondvlak;
- Landgebruik – begraasde weide of hooiland, tevens weidevogelgebied;
- Bebouwing – erf ligt als eiland in de open ruimte, op maaiveldhoogte;
- Lucht – altijd zicht op horizon en luchten.

Omdat er in ruimtelijk en functioneel opzicht geen sprake is van een agrarisch erf zijn voor de onderhavige ontwikkeling met name de thema's Randen en Lucht van belang. Bij die thema's is een aantal kenmerkende elementen benoemd. Voor de Randen gaat het er daarbij om dat de als kantwerk opgebouwde rand bestaat uit bebouwing en beplanting. Dit betreft zowel kantwerk met grovere korrel of met fijne korrel, bestaande uit bebouwing en beplanting. De windturbines van de Flevopolder domineren daarbij aan de horizon. Voor het thema Lucht werken hoge gebouwen in de randen als oriëntatiepunten in de openheid. Verlichte plekken in de randen versterken het donkere middengebied.

Het gebied Eemland is van oorsprong een kustgebied. Tot 75 jaar geleden stond het gebied onder invloed van de Zuiderzee. Dat is één van de oorzaken voor de extreme openheid. De invloed van de zee is onder andere te herkennen aan de dijken, terpen, oude krekken en ook aan de jonge, buitendijkse aanwas. De geschiedenis van de oude bebouwingskernen, zoals Spakenburg, is rechtstreeks met de Zuiderzee verbonden. Ook tegenwoordig is het water een economische factor, niet als transportmiddel, maar voor de recreatie. Die ligging aan het water

is dan ook de directe reden voor de aanleg van de jachthaven met de botenloods en de daarom heen gesitueerde bungalowparken. Hierdoor kunnen inwoners en toeristen van de ligging aan het water profiteren. Het onderhavige plangebied wordt niet als verbijzondering genoemd in de kwaliteitsgids.

Afbeelding 7: Thema's Eempolder.

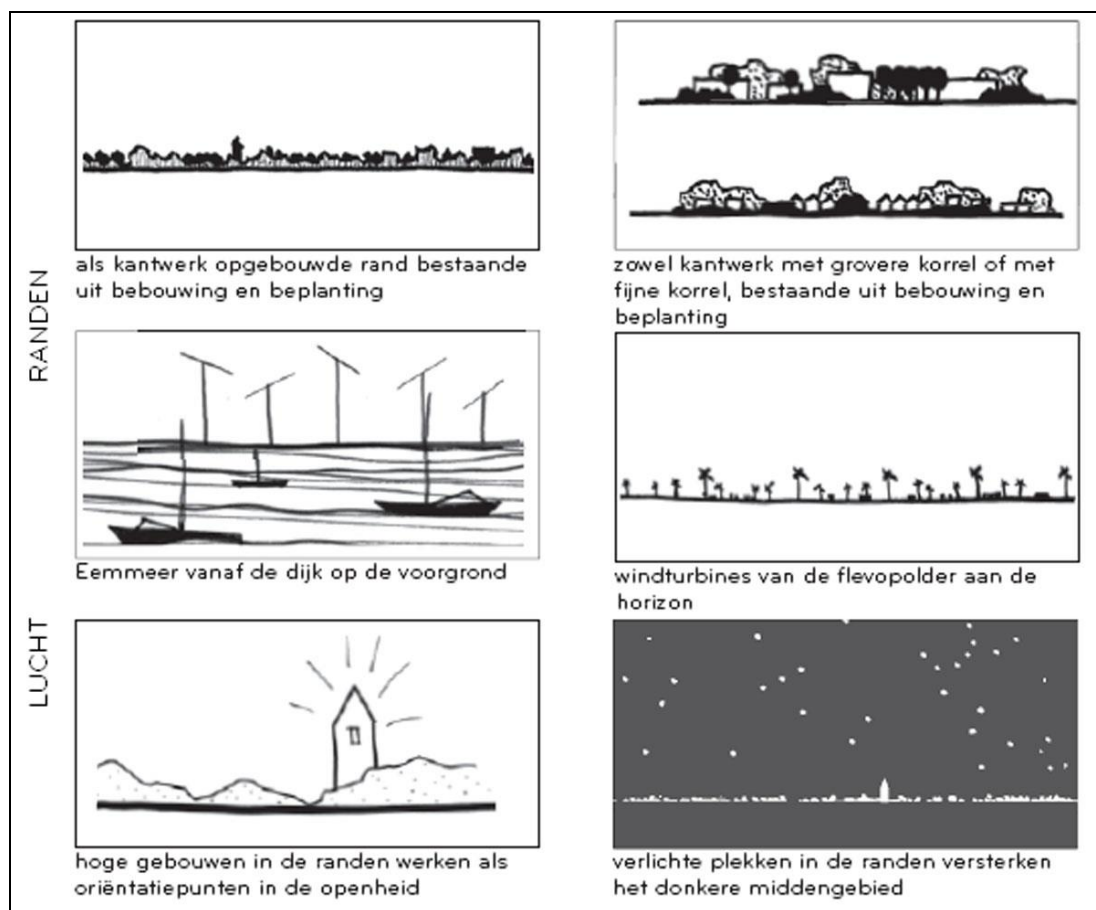


Inpasbaarheid hotel

Functioneel gezien is een hotel een interessante toevoeging aan dit recreatieve centrum. Het vigerende bestemmingsplan maakt een de realisatie van een hotel in 3 bouwlagen daarom ook al mogelijk. De bouwmassa die daarvoor is gereserveerd is echter te klein om een economisch rendabel 4-sterrenhotel te realiseren. Bij het ontwerp is ervoor gekozen om het hotel één bouwlaag hoger te maken. Hierdoor wordt het gebouw met name gezien vanaf het Randmeer en vanuit de Flevopolder een eyecatcher. Het hotel zal hierdoor de aandacht afleiden van de bo-

tenloods, die vanuit dat perspectief achter het hotel komt te staan, en deze forse bouwmassa als het ware maskeren.

Afbeelding 8: Specifieke kenmerken thema's randen en lucht.



Vanuit de Eempolder gezien zal het hotel uitsluitend vanuit het (zuid)westen zichtbaar zijn. Het plangebied wordt visueel afgeschermd door de bomen in het verlengde van de Eemmeerlaan en door de bomen op het Bungalowpark Eemmeer. Ook vanuit de rest van de polder is het hotel slechts beperkt zichtbaar. De tientallen windmolens in Flevoland zijn hier visueel gezien dominant. De hoogte van 15 meter concurreert niet met de kerktorens van 30/40 meter hoog, die beeldbepalend zijn voor de skyline van Bunschoten-Spakenburg. Zowel de bestaande botenloods als de jachthaven en een van de bungalowparken liggen achter de Westdijk en worden daardoor gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Het hotel zal een hoogte-accent boven de botenloods zijn. Doordat de weilanden in de polder visueel overgaan in het dijklichaam wordt het hotel achter de botenloods vanuit de polder gezien niet beleefd als een gebouw van 4 bouwlagen. Op de bouwmassa van de botenloods zorgt het hotel voor een verfijning van de korrel van het kantwerk. Het zicht op de open lucht wordt evenmin aangetast.

Afbeelding 9: Bestaande visuele afscherming.



Vanuit de stedenbouwkundige inpassing gezien is de beleving vanaf het Randmeer daarom minstens zo belangrijk als vanuit de Eempolder.

Afbeelding 10: Artist impression vanaf Fokjesweg zonder hotel.



Afbeelding 11: Artist impression vanaf Fokjesweg met hotel.



Conclusie

De beleving van de openheid van de Eempolder wordt niet aangetast door de realisatie van het hotel. De uitgangspunten voor de onderhavige planontwikkeling passen binnen de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

3.2.4. Visie Recreatie en Toerisme 2020

De Visie Recreatie en Toerisme 2020 "De aantrekkelijke regio", die is vastgesteld in 2023 is erop gericht het aanbod in de toekomst beter aan op de vraag te laten aansluiten. Hierbij kijkt de provincie naar de kwantitatieve vraag (is er genoeg aanbod om te voorzien in de vraag van de groeiende bevolking) en naar de kwalitatieve vraag (voldoet het aanbod aan de kwaliteitseisen van de consument). Recreatieve ontwikkelingen vinden plaats in evenwicht met andere belangen met een ruimtelijke component, zoals natuur, woningbouw, economie, verkeer, landbouw, landschap en erfgoed.

Het zakelijk toerisme (vergaderingen, congressen, productpresentaties en zakelijke evenementen) is in Utrecht sterk vertegenwoordigd. De toeristisch-recreatieve sector is in Utrecht sterk verweven met bedrijven en instellingen die met hun medewerkers de hotels en accommodaties bevolken om er trainingen en vergaderingen te houden. Op de zakelijke markt zien we, net als in de rest van de toeristische markt, de behoefte aan kwaliteit en diversiteit en de focus op gemak en beleving toenemen.

Conclusie

Er is nu nauwelijks aanbod van hotelaccommodatie in Bunschoten. Door de ligging aan het water kan het hotel zowel voor de toeristische als voor de zakelijke markt een belangrijke aanvulling op het toeristisch-recreatieve voorzieningen aanbod in de gemeente Bunschoten vormen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bunschoten 2025

De 'Toekomstvisie Bunschoten 2025' is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentebestuur van Bunschoten heeft de Toekomstvisie opgesteld om de strategische positie

van de gemeente te bepalen. De visie gaat in op de vraagstukken op fysiek, sociaal en economisch gebied en moet een functie gaan vervullen voor de ontwikkeling van de dienstverlening aan de inwoners, het bestuur en de regionale samenwerking. De toekomstvisie laat zien hoe de gemeente Bunschoten in 2025 is, op basis van de kennis van nu.

De gemeente Bunschoten is met de ligging aan het Eemmeer één van de weinige watersportgemeenten in de provincie Utrecht. Er zijn veel mogelijkheden om van het water te genieten. Zo is er de oude haven van Spakenburg, zijn er waterwoningen gebouwd en zijn er volop watersportmogelijkheden. In de zomer bezoeken veel passanten via het Eemmeer het centrum. De ligging aan het water leidt de laatste jaren tot de ontwikkeling van meer watersport en andere vormen van waterrecreatie. De gemeente ontwikkelt zich daarmee steeds meer tot een watersportgemeente wat kansen biedt voor de lokale economie en citymarketing.

De gemeente streeft ernaar om het mooie buitengebied nog meer onder de aandacht te brengen en in te zetten voor recreatie. De gemeente heeft een faciliterende en stimulerende rol in het samenbrengen van partijen en het zoeken naar verbinding. Voorop staat dat nieuwe activiteiten in het buitengebied de ontwikkeling van de agrarische activiteiten niet in de weg mogen staan. Ook willen de gemeente 'verrommeling' van het landschap voorkomen.

Conclusie

Een hotel als aanvulling op de toeristisch-recreatieve voorzieningen bij de jachthaven, het strand en de bungalowparken Eemmeer en Wijdland levert een bijdrage aan de toeristisch-recreatieve voorzieningen in de gemeente Bunschoten. De concentratie van voorzieningen zorgt ervoor dat er geen verrommeling van het landschap ontstaat. Door de buitendijkse ligging centraal in deze toeristisch-recreatieve zone, staat het de ontwikkeling van de agrarische activiteiten niet in de weg.

3.3.2. Welstandsnota 2017

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

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Poldergebied'. In dit gebied bevindt zich in de nabijheid van de westelijke jachthaven het bungalowpark Eemmeer. De beschrijving en criteria voor de recreatieve faciliteiten zijn te vinden in de objectcriteria voor recreatieve bebouwing. Deze criteria zijn echter met name gericht op de kleinschalige recreatiewoningen en niet op grootschaliger ontwikkelingen rond de jachthaven.

Het bouwplan is inmiddels aan de welstandscommissie voorgelegd en akkoord bevonden.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse al een hotel toe. Het bouwplan past echter niet in de bouwregels van de geldende bestemming en er dienen extra parkeervoorzieningen mogelijk te worden gemaakt.

4.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen op of in de bodem.

In de bovengrond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie en advies

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen transactie en bestemmingswijziging van de locatie.

Geadviseerd wordt om bij eventuele ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhoging in de bovengrond kan, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

4.3. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is een hotel geen geluidgevoelige bestemming. Daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.4. Flora- en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde

³ Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, Verkennend bodemonderzoek op de locatie naast de Westdijk 28 te Spakenburg, 190637/am/sh, Raalte, 27 augustus 2019

soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is een quickscan natuur⁴ uitgevoerd.

4.4.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in het buitengebied van Bunschoten op ruim 1 km van Natura2000-gebied Eemmeer en Gooimeer Zuidoever en de Arkemheen. Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde broedvogels en foerageergebieden. Het hotel wordt gasloos uitgevoerd. Stikstofemissie is dan afkomstig van transportbewegingen en van materieel bij de verbouw. De dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige gebieden zijn de Veluwe en het Naardermeer, beide op circa 16 kilometer afstand. Conform de RVO handreiking Woningbouw en Aeries is in de gebruiksfase bij 500 woningen geen depositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar te verwachten. Het gaat hier om beduidend minder bewegingen per jaar dan bij 500 woningen. In de aanlegfase geldt dat voor 50 woningen. De ver-/uitbouw tot hotel zal veel minder stikstofemissie genereren dan de bouw van 50 woningen. Hiermee is een vergunning Wet natuurbescherming voor gebieden niet nodig.

Het plan ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Groene contour. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzing van het NNN mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht.

4.4.2. Soortenbescherming

In de (eventueel) te slopen bouwdelen ter plaatse waar het hotel aan de bestaande bebouwing wordt aangebouwd, zijn met zekerheid geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen en potentiële toegangen voor kleine marters, vleermuizen en uilen. Deze zijn niet gevonden en met zekerheid uit te sluiten. Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Utrecht). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Nader onderzoek of een ontheffing Wnb soorten is niet nodig.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en

⁴ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan natuur transformatie Westdijk 28 Bunschoten, Dossier-nummer 2021-008, Versie Jan.21-v12, Ermelo, 20 januari 2021

de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus). Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

De realisatie van het hotel aan de Westdijk in Bunschoten ondervindt geen beperkingen als gevolg van de Wet natuurbescherming.

4.5. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningen en kantoren komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. Hotels wordt niet genoemd in het NIBM.

Horeca wordt niet genoemd in het Besluit NIBM. De realisatie van een hotel zal echter bijvoorbeeld ten opzichte de bouw van 1.500 woningen, slechts een zeer marginale bijdrage leveren aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat verkeer in dit geval de belangrijkste veroorzaker is van luchtverontreiniging, is op basis van kengetallen voor de verkeersaantrekkende werking met de NIBM-tool augustus 2020 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. De verwachte verkeersgeneratie van een 4-sterrenhotel bedraagt volgens de ASVV2012 27,6 voer-

tuigbewegingen per etmaal voor 10 kamers. Hiervan is 2% zwaar verkeer (vrachtwagens). Uit een berekening met de NIBM-tool augustus 2020 (zie afbeelding 12) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Afbeelding 12: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		210
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12 microgram per m³) en fijn stof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van het hotel.

4.6. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

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

Het plangebied heeft Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Randmeer de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Derhalve is een archeologisch bureauonderzoek⁵ uitgevoerd.

Oorspronkelijk heeft de bodemopbouw aan de oostkant van de jachthaven er net zo uitgezien als de bodemopbouw aan de westzijde van de jachthaven; Eemdal en kuststrook. Hierbij hoort volgens de beleidskaart een middelhoge verwachting voor de periode van de Jagers Verzamelaars en een onbekende verwachting voor de Landbouwers. Onderzoek van Vestigia heeft aangetoond dat de meer zuidelijk gelegen dekzandrug niet verder richting het onderhavige plangebied heeft doorgelopen. Dit beeld wordt bevestigd door de AHN, waarop geen indicaties voor verdere dekzandruggen zichtbaar zijn. Eventuele archeologische sporen uit deze periode zijn op (de flanken van) dekzand opduikingen in het gebied te verwachten en niet op de dekzandvlaktes. De verwachting voor sporen uit deze periode kan dan ook naar laag worden bijgesteld. De eventuele sporen uit de periode van de Landbouwers kan vanwege de latere herontwikkeling en ophoging van het plangebied eveneens als laag worden bestempeld. De locatie van de aanwezige scheepswrakken is bekend. Binnen het plangebied zijn geen botters bekend. Bovendien liggen alle bekende botters verder uit de kust dan ons plangebied het water in steekt. De kans op het aantreffen van nog onbekende botters is dan ook eveneens laag.

Op basis van de beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat er een zeer lage trefkans is voor archeologische fenomenen. Zowel uit de periode van de Jagers/verzamelaars, de Landbouwers als mede de trefkans op scheepswrakken. Het gebied is in de jaren '70 van de vorige eeuw deels afgegraven en volledig opgehoogd met zand. Hierdoor zal het onderliggende veen zwaar zijn ingeklonken.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld en wordt geadviseerd om de locatie vrij te geven en formeel te deselecteren.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid.

⁵ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Randmeer – Westdijk hotel, Bunschoten-Spakenburg, gemeente Bunschoten, B21-457, Status: Definitief, Spijkerboor, 12 mei 2021

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7. Milieuhinder bedrijvigheid

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) staan als voorbeeld van milieugevoelige functies woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfrecreatie, maar geen horeca genoemd.

In de VNG-handreiking is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 13: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Uit jurisprudentie blijkt dat in principe "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als (geluid)gevoelig beschouwd kan worden. Dit betekent overigens niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen.

Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. De VNG-handreiking ziet bovendien niet hinder die een bedrijf voor een hotel zou kunnen veroorzaken. Toch kan de VNG-handreiking wel als hulpmiddel worden gebruikt.

De botenloods die grenst aan het hotel is onderdeel van de jachthaven. Een jachthaven (SBI-code 932) behoort tot milieucategorie 3.1 en heeft in een rustige woonwijk een richtafstand van 50 meter. Deze richtafstand is gebaseerd op het aspect geluid. De omgeving van de jachthaven is te kenschetsen als een gemengd gebied. Op grond van de handreiking mag hiervoor één afstandsstap worden teruggeschaald. Bij een hotel worden bovendien minder hoge eisen gesteld aan het 'woon- en leefklimaat' dan bij woningen.

In de botenloods die grenst aan het hotel worden onderhoudswerkzaamheden aan schepen uitgevoerd. Zowel de wanden als het dak van de botenloods zijn geïsoleerd. De werkzaamheden, die veelal worden uitgevoerd door eigenaren van de plezierboten, vinden plaats tussen 08.30 uur 's ochtends (dagperiode) en 20.30 uur (avondperiode) gedurende maximaal 3 uur per dag. Dit zijn niet de tijdstippen dat de gasten van het hotel van hun nachtrust genieten. De werkzaamheden bestaan met name uit schuren, timmeren en schilderen van de plezierjachten. De exploitant van de jachthaven staat slijpen en lassen niet toe; mede daarom wordt niet meer gewerkt aan grote stalen schepen. Tijdens de werkzaamheden zijn de deuren van de botenloods in principe gesloten. Om de plezierboten in of uit de botenloods te verplaatsen wordt gebruik gemaakt van een tractor. Deze werkzaamheden worden vooral uitgevoerd in het zuidoostelijk deel van de botenloods en in de timmerwerkplaats aan de noordwestkant van de loods. De noordoostkant van de loods, die grenst aan het hotel, wordt gebruikt voor opslag van plezierboten. Dat betekent dat eventueel hinderveroorzakende activiteiten vrijwel in alle gevallen op meer dan 30 meter vanaf de dichtstbijzijnde hotelkamer worden uitgevoerd.

Op grond van het vorenstaande is het, zeker omdat de dichtstbijzijnde activiteiten van de jachthaven inpandig plaatsvinden, aanvaardbaar om nog één afstandsstap terug te schalen. Door twee afstandstappen terug te schalen zou dan van een richtafstand van 10 meter kunnen worden uitgegaan tussen de loods en de dichtstbijzijnde hotelkamer. Aan die afstand wordt voldaan. Omdat het hotel gasloos wordt gebouwd, voldoen de hotelkamers aan de eigentijdse isolatie-eisen. Die isolatie heeft niet alleen een thermische functie, maar heeft ook een geluidsisolerende functie, waardoor het binnenniveau van eventuele geluidhinder van werkzaamheden in de botenloods aanzienlijk wordt gereduceerd.

Conclusie

Ter plaatse was al een hotel toegestaan. Deze partiële herziening biedt slechts een beperkte aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden hiervoor. De activiteiten in de loods van de jachthaven doen geen onevenredige afbreuk aan het woon- c.q. verblijfsklimaat in het geprojecteerde hotel.

4.8. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

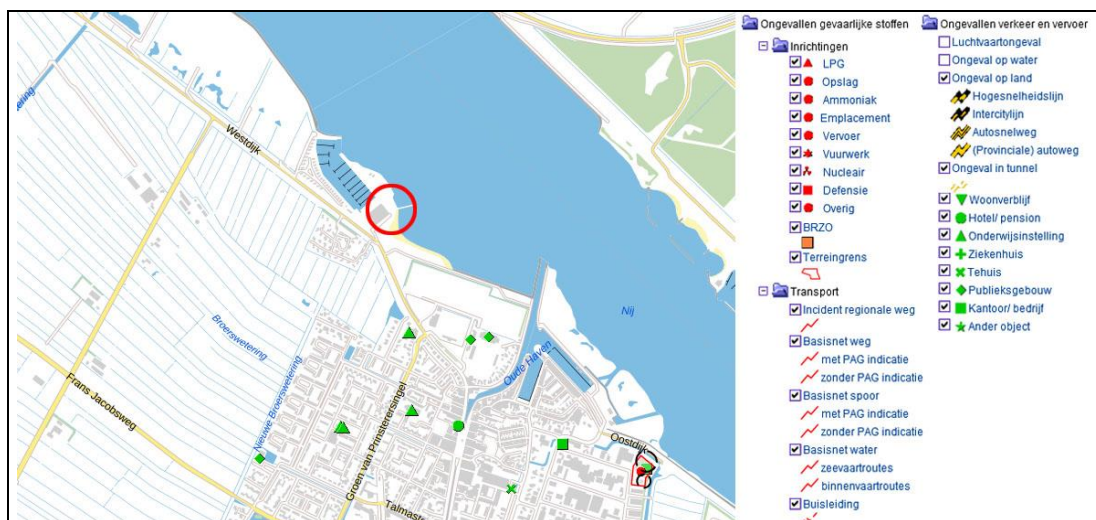
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene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

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 14: Fragment risicokaart.



Op basis van www.risicokaart.nl blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er sprake van routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Water

Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Op 10 februari 2021 is de digitale watertoets⁶ doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

⁶ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Westdijk naast 28, 20210210-10-25530, Apeldoorn, 10 februari 2021

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 10 februari 2021 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

5. Juridisch opzet

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

5.2. Partiële herziening

Het digitale bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Randmeer - Westdijk (hotel) is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0313.Randmeerhotel0802-0201) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0313-27-P01. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan.

De verbeelding is ten opzichte van de vigerende regeling aangepast. Daarbij is in de bestemming "Recreatie - Jachthaven" de vorm van het bouwvlak en de maximum goot- en bouwhoogte aangepast en is de bestemming "Groen" op twee plaatsen ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaats veranderd in respectievelijk "Recreatie - Jachthaven" en "Verkeer - Verblijfsgebied".

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder de Partiële herziening bestemmingsplan Randmeer - Westdijk (hotel) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

De bouwregels in de bestemming "Recreatie - Jachthaven" zijn aangevuld met een bepaling dat de maximum bouwhoogte mag worden overschreden voor een liftopbouw en voor balustrades.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het

bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Randmeer - Westdijk (hotel)" inclusief bijbehorende stukken heeft met ingang van 29 juli 2021 tot en met 9 september 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het voorontwerp op grond van artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de vooroverlegpartners van de gemeente. Vier instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg Partiële herziening bestemmingsplan Randmeer - Westdijk (hotel)⁷.

⁷ buRO, Nota vooroverleg Partiële herziening bestemmingsplan Randmeer - Westdijk (hotel), 0313-27-C01, Amersfoort, 12 november 2021

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 december 2021 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen. Van deze tervisielegging is openbare kennisgeving gedaan aan het begin van bovengenoemde termijn en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze termijn één zienswijze is ontvangen. Deze is samengevat en beantwoord in de commentaarnota zienswijzen⁸. Naar aanleiding van die zienswijze is de toelichting aangepast.

8