



TAM-omgevingsplan Eemdijk 3, Eemdijk

Motivering TAM-Omgevingsplan

Gemeente Bunschoten

NL.IMRO.0313.TAMhfst22aEemdijk3-va01



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend plan	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Nationaal beleid en regelgeving	13
3.2	Provinciaal beleid en regelgeving	14
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid en regelgeving	25
4	Fysieke uitvoerbaarheid	29
4.1	Verkeer & parkeren	29
4.2	Milieubelastende activiteiten	30
4.3	Bodem	32
4.4	Geluid	35
4.5	Luchtkwaliteit	37
4.6	Geur	39
4.7	Omgevingsveiligheid	40
4.8	Waterhuishouding	42
4.9	Klimaat & duurzaamheid	49
4.10	Ecologie	51
4.11	Archeologie & cultuurhistorie	57
4.12	Leidingen	60
4.13	Explosieven	60
4.14	Milieueffectrapportage	61
5	Juridische planbeschrijving	63
5.1	Algemeen	63
5.2	Opzet van de regels	63
5.3	Verantwoording van de regels	65

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **67**

6.1	Economische uitvoerbaarheid	67
6.2	Consultatie	67
6.3	Participatie	67
6.4	Zienswijzen en ambtshalve wijziging	68

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 3: Digitaal wateradvies
Bijlage 4: QuickScan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 6: Memo natuurwaarden
Bijlage 7: Participatieverslag

1 Inleiding

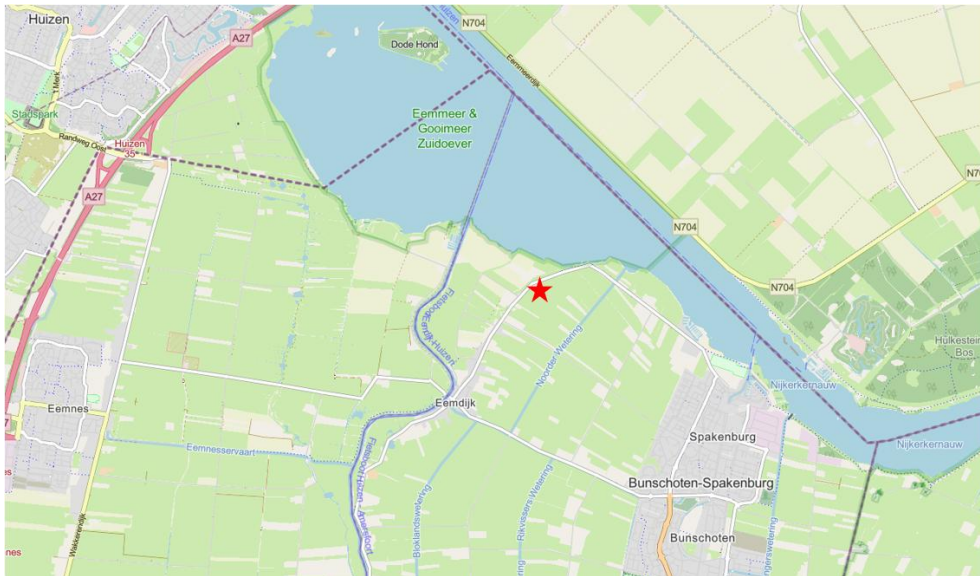
1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Eemdijk 3 te Eemdijk is een agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaren van het bedrijf hebben de wens uitgesproken om te stoppen met de bedrijfsactiviteiten en de bestemming van hun erf te wijzigen van agrarisch naar wonen. Op het perceel is één woning aanwezig. Na het beëindigen van het bedrijf zal de bestaande woning en een deel van de bestaande stallen en schuren van het bedrijf worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen twee nieuwbouwwoningen aan de voorzijde van het erf. Twee van de bestaande schuren zullen in gebruik worden genomen als bijgebouwen voor de woningen.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijk omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bunschoten. De locatie ligt ten noorden van de kern Eemdijk en ten zuiden van het Eemmeer. Het noorden, oosten en zuiden van het besluitgebied worden begrenst door de omliggende akkers. Ten noorden van het besluitgebied bevinden zich eveneens een paardenbak en agrarisch bedrijf. Het westen wordt begrenst door Eemdijk. Kadastraal gezien maakt het besluitgebied deel uit van het kadastrale percelen Bunschoten, sectie M en nummers 98 en gedeeltes van 90, 70, 71 en 72. De oppervlakte van het besluitgebied is circa 5.300 m². In navolgende afbeelding is het besluitgebied met een rode ster weergegeven binnen ten opzichte van de kernen Eemdijk en Bunschoten en hun omgeving. De volgende afbeelding geeft de begrenzing globale omtrek van het besluitgebied weer.



Projectlocatie, weergegeven met de rode ster, ten opzichte van de kernen Eemdijk en Bunschoten (bron: arcgis.com/mapviewer)



Globale begrenzing besluitgebied weergegeven met het rode kader (bron: arcgis.com/mapviewer)

1.3 Geldend plan

Dit omgevingsplan vervangt de geldende bestemmingsplannen die zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan, voor zover van toepassing op dit besluitgebied. Op de planlocatie komt een deel van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Bunschoten te vervallen, welke is vastgesteld op 20 april 2017 door de gemeenteraad. Binnen dit plan zijn aan de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend. Ook zijn binnen het besluitgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Grebbelinielandschap' opgenomen. Een deel van het besluitgebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - aardkundige waarden'. Verder is het besluitgebied voorzien van een

bouwvlak, de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenbak' ter plaatse van de paardenbak en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' ten noordoosten van het bestaande bouwvlak. In de navolgende afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' opgenomen voor het besluitgebied.



Verbeelding geldend plan 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Bunschoten met besluitgebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast komt op de locatie het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen', welke is vastgesteld op 9 juli 2020, te vervallen.

De op basis van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' agrarisch bestemde met waarden bestemde gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf, de behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, behoud van de voor oxidatie gevoelige veenbodem en hobbymatig agrarisch gebruik. Daarnaast zijn paardenbakken buiten bouwvlakken toegestaan indien de locatie is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak'. Verder is ander gebruik van bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum van 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 300 m², toegestaan. Ook standplaatsen voor ten hoogste 15 kampeermiddelen en voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen zijn toegestaan. Ten slotte zijn de daarbij horende voorzieningen toegestaan zoals duurzame energievoorziening, natuurontwikkeling en – beheer, watergangen en -lopen, en oevers met natuurwaarden, tuinen, erven en voorzieningen, zoals

paardenbakken, dierweiden, ontsluitingswegen en -paden, mestplaten en opslag van grasrollen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Daarnaast is vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing is toegestaan, indien de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bovenstaande, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de aardkundige waarden.

Ter plaatse van het besluitgebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Op en in de gronden mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het bovenstaande is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 10.000 m² bedraagt.

Ook geldt ter plaatse van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Grebbelinie-landschap'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deel uitmakende van de Grebbelinie zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie die is toegevoegd aan de regels. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken geldt de voorwaarde dat voor het bouwen van bouwwerken geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deel uitmakende van de Grebbelinie. Daarnaast moet bij de afweging in ieder geval het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie betrokken.

Ten slotte geldt ter plaatse van het noordelijke deel besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie gebieden'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Objecten

met cultuurhistorische en ruimtelijke waarden zijn aangegeven op de bij deze regels behorende bijlage 4 (Onderzoek cultuurhistorie Buitengebied Bunschoten) en nader aangeduid als waardevol dijktracé of waaien. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Op de gronden mag slechts worden gebouwd indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord of vernietigd.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Bkl. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg. De gemeente heeft geen lokale verordeningen die van belang zijn voor het besluitgebied.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende motivering bij het wijzigingsbesluit is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling en de strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt een juridische toelichting op het wijzigingsbesluit gegeven en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden.

2 Planbeschrijving

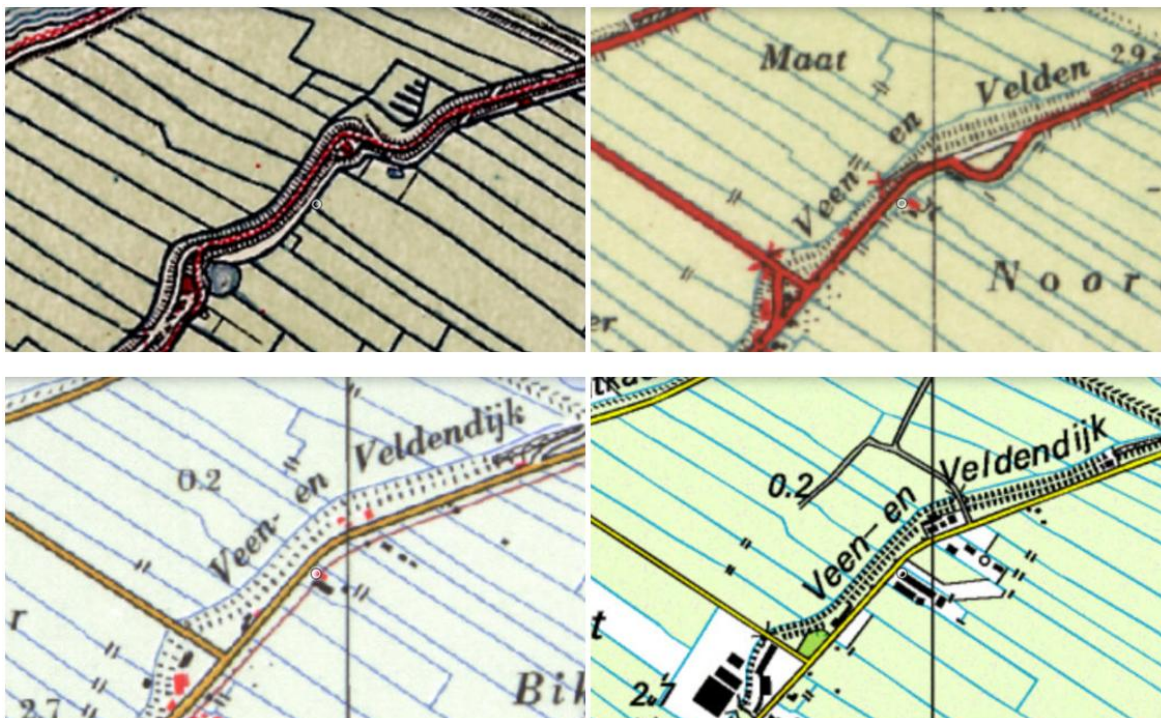
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

Het buitengebied van Bunschoten heeft een rijke geschiedenis die sterk verbonden is met landbouw, waterbeheer en visserij. Het gebied rond Bunschoten, gelegen aan de rand van de Zuiderzee, was oorspronkelijk een moerassig gebied, maar er zijn aanwijzingen voor vroege menselijke bewoning, vooral in de vorm van grafheuvels uit de bronstijd en ijzertijd. In de 12^e en 13^e eeuw werd het gebied voor het eerst genoemd. De veeteelt en visserij waren belangrijke activiteiten. In de middel-eeuwen werd het ook een strategisch gebied voor de Hollandse Waterlinie.

In de 17^e en 18^e eeuw werden delen van het gebied drooggelegd door de aanleg van dijken en molens, waardoor het geschikt werd voor landbouw. De visserij speelde ook een belangrijke rol, vooral rond de Zuiderzee. De 19^e eeuw bracht de industrialisatie, maar het buitengebied van Bunschoten bleef voornamelijk agrarisch. De nabijheid van steden als Amersfoort bevorderde de handel en het transport via de spoorwegen.

In de 20^e eeuw kende het gebied verstedelijking, maar de landbouw bleef belangrijk, vooral in de veeteelt en akkerbouw. Tegenwoordig is het buitengebied van Bunschoten een mengeling van landbouw, natuur en recreatie, met aandacht voor ecologisch behoud en waterbeheer, terwijl het ook een plek is voor recreatie en het bewaren van cultureel erfgoed.



Ontwikkeling van het erf 1900 - 1950 - 1975 - 2000 (bron: topotijdreis.nl)

2.1.2 Huidige situatie

Het besluitgebied is gelegen ten westen van de kern Bunschoten en ten noorden van de kern Eemdijk. Het besluitgebied wordt omgeven door agrarische gronden en boerderijen afgewisseld met een enkele woning of een regulier bedrijf. De locatie is gelegen aan een dijk en het besluitgebied ligt ca. 400 meter ten zuiden van het Eemmeer.

Het erf ligt in een vlak polderlandschap met een fijnmazige en rechtlijnige slotenstructuur. Het betreffen voornamelijk gras- en weilanden. De huidige gronden bij het erf zijn tevens in gebruik als grasland. Daarnaast is ten noorden van het besluitgebied een paardenbak aanwezig. Op het erf staan een oude woonboerderij met een mansarde dak die rond 1950 is gerealiseerd. In het verlengde van de boerderij en aan de overkant van het erf bevinden zich enkele agrarische bedrijfsgebouwen. De bebouwing ligt haaks op de Eemdijk en volgt de rechtlijnige slotenstructuur. Ten noorden van de bebouwing, direct naast de woonboerderij, wordt het kuilvoer opgeslagen in de vorm van kuilbalen. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het besluitgebied.



Uitsnede van een luchtfoto met besluitgebied rood omkaderd (bron: PDOK)



Aanzicht van het besluitgebied vanaf de Eemdijk (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaren van het agrarische bedrijf aan de Eemdijk 3 te Eemdijk hebben de wens uitgesproken om te stoppen met het houden van melkvee en de bestaande bedrijfsbebouwing te saneren. Met het beëindigen van het agrarische bedrijf wenst de initiatiefnemer een functieverandering toe te passen op het perceel van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De wens bestaat om vervolgens de bestaande bedrijfswoning vervangen door een nieuw bouwvolume en een extra woning te realiseren. De bestaande woning is verouderd en zit aan de bedrijfsgebouwen vast. Met het slopen van de bedrijfsgebouwen is de kans groot dat de bestaande woning beschadigd zal raken.

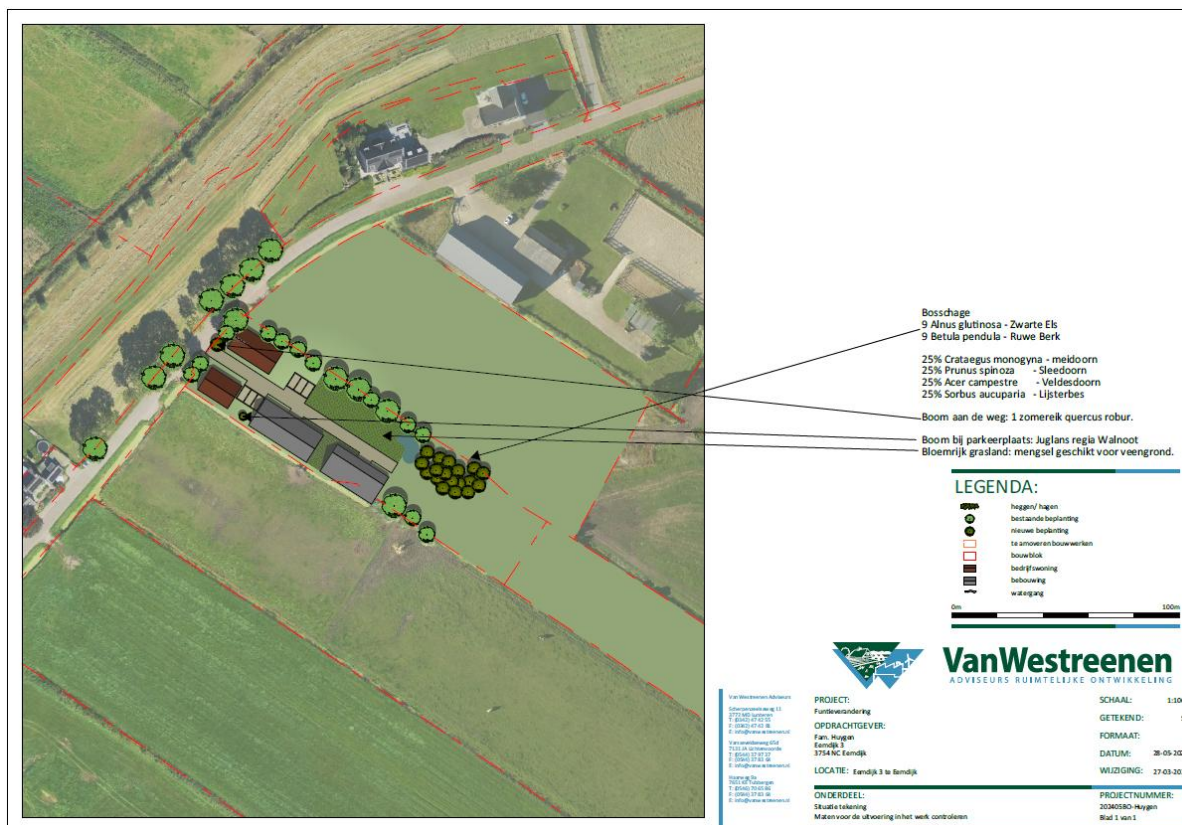
In de gewenste situatie zullen de woningen op ongeveer dezelfde locaties worden gerealiseerd, op één lijn met elkaar. Hierbij wenst cliënt aan de noordelijke zijde van het perceel een woning met een inhoud van 1.000 m³ te realiseren en aan de zuidelijke zijde een woning met een inhoud van 600 m³. Op deze wijze ontstaat op de locatie een hoofdwoning en een ondergeschikte woning. De grotere woning zal worden gerealiseerd in de vorm van een dijkwoning. Deze bouwstijl is karakteristiek voor woningen die aan de dijk zijn gelegen.

Daarnaast zullen twee van de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven. Deze gebouwen zullen worden ingezet als bijgebouwen bij de woningen, waarbij elke woning wordt gekoppeld aan een bouwgebouw. Het achterste gebouw wordt als bijgebouw betrokken bij de noordelijke woning; het voorste gebouw als bijgebouw bij de zuidelijke woning. Per woning met bijgebouw wordt een woonbestemmingsvlak ingetekend. De scheiding van de twee bestemmingsvlakken loopt midden over de verharding.

Op het noordelijke bouwvlak en bouwvlak ter plaatse van het achterste bijgebouw mag de oppervlakte aan bijgebouwen tezamen niet meer bedragen dan 221 m².

Deze oppervlakte komt overeen met de oppervlakte van het vrijstaande bijgebouw (221 m²). De maximale hoogten komen overeen met de hoogten van het bestaande achterste gebouw.

Op het zuidelijke bouwvlak en bouwvlak ter plaatse van het achterste bijgebouw mag de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 208 m². Deze oppervlakte komt overeen met de oppervlakte van het bestaande bijgebouw. De maximale hoogten komen overeen met de hoogten van het bestaande bijgebouw. De toekomstige situatie is weergegeven op de onderstaande afbeelding. De landschappelijke inpassing¹ is ook toegevoegd als bijlage.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: VanWestreenen)

Landschap

Onderhavig plangebied ligt in het deelgebied 'Eemland'. Het gebied oogt eenduidig, maar is in feite een samenspel van agrarische, ecologische en recreatieve functies. De randen lijken strak en gelijk, maar dichtbij variëren ze van plek tot plek. Achter de randen en in open linten in de weidse ruimte ligt bebouwing. Het contrast tussen de open ruimte en de beschutte ruimte achter de randen is de essentie van Eemland. Het verschil tussen de deelgebieden is een nuance binnen die grote open ruimte. In essentie is de Eempolder een grastapijt met rechte lijnen. Rechte sloten en wegen doorkruisen het in slagen verkavelde groene gras. Boerenerven liggen als

¹ VanWestreenen (2025). Landschappelijke inpassen Eemdijk 3 te Eemdijk. Projectnummer: 202405BO-Huygen. 27 maart 2025.

beplante eilandjes in losse linten in de open ruimte. De weidsheid wordt benadrukt door de meer besloten randen eromheen.

In de huidige situatie zijn er reeds een aantal beplantingselementen op het perceel aanwezig. Langs de weg zijn een aantal bomen aangeplant, de zuidelijke perceelgrens kent een rij bomen en de noordelijke perceelgrens is voorzien van een houtsingel.

In de gewenste situatie zal een groot deel van de bestaande bebouwing en de grote hoeveelheid erfverharding met sleufsilos worden verwijderd. Het erf wordt in de gewenste situatie daarnaast ingekort en vergroend. De achtergrens van het nieuwe erf wordt straks benadrukt door de aanplant van een groep bomen. Hierbij blijft een zichtlijn vanaf het voorerf naar de achtergelegen open gronden behouden. Het erf wordt met deze extra aanplant visueel kleiner en komt nog meer als groen eiland in het landschap te liggen, zoals dit kenmerkend is voor het landschapstype. In de gewenste situatie blijft er daarnaast sprake van rechte lijnen.

Op het erf zelf zal daarnaast een deel van de gronden worden ingericht met bloemrijk grasland. Dit geeft een natuurlijk karakter geeft aan het erf en kent tevens een ecologische functie. Tevens zal een waterpoel worden aangelegd. Niet alleen als ecologische toevoeging, maar ook in het kader van watercompensatie en klimaatadaptatie.

Qua beplanting wordt een diversiteit aan streekeigen soorten op het perceel toegevoegd die passend zijn bij het landschapstype ter plaatse. Het boschage wordt ingevuld met de soorten zwarte els en ruwe berk met als onderbegroeiing de soorten meidoorn, sleedoorn, lijsterbes en veldesdoorn. Het bloemrijk grasland zal bestaan uit een mengsel van soorten die goed op veengronden groeien, bijv. gewoon duizendblad, pinksterbloem, knoopkruid, gewone margriet, diverse klavers, echte koekeksbloem, blauwe knoop en smalle weegbree.

Beeldkwaliteit

De woningen komen in de gewenste situatie op het voorerf te staan, met de voor- en achterkanten op dezelfde lijn. De noordelijke woning wordt uitgevoerd als dijkwoning en wordt visueel het hoofdgebouw op het perceel. Deze kent in de gewenste situatie ook een grotere inhoudsmaat. De tweede woning wordt kleiner uitgevoerd en is qua vormgeving ondergeschikt aan de dijkwoning. Het parkeren vindt plaats op het achtererf, waarbij er gebruik wordt gemaakt van één uitweg. Twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden hergebruikt als bijgebouwen bij de twee woningen. Met de beoogde inrichting is er op het perceel duidelijk sprake van een voorerf en een achtererf. Daarnaast is er in de gewenste situatie een duidelijke overgang van het erf naar de omliggende agrarische gronden. Hiermee is het plan vanuit beeldkwaliteit goed inpasbaar in haar omgeving.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid en regelgeving

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in op een toekomstbestendige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het stoppen van een agrarisch bedrijf en de realisatie van één nieuwe woning ter vervanging van de voormalige bedrijfsbebouwing. De nieuwe woning wordt landschappelijke ingepast, waarbij veel aandacht is besteed aan het historische karakter van het landschap en haar omgeving, klimaatadaptatie, duurzaamheid, natuur en ecologie. De ontwikkeling is hierdoor toekomstbestendig ingericht en past binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Onderhavig project raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de Bkl.

3.1.3 Conclusie

Het project is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid en regelgeving

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek inspelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie liggen de integrale langetermijnambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorggedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- De provincie Utrecht kiest gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee zij de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- De provincie Utrecht concentreert en combineert nieuwe ontwikkelingen, 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.

Toetsing

Het onderhavig project betreft een functiewijziging waarbij een agrarische functie wordt omgezet naar wonen. Hierbij wordt een deel van de agrarische bebouwing en de bestaande bedrijfswoning gesloopt, om plaats te maken voor twee nieuwbouwwoningen. Door grotendeels te bouwen binnen het bestaande agrarische bouwvlak blijft het ruimtebeslag van de ontwikkeling beperkt en geconcentreerd. Daarnaast zal het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het besluitgebied.

De provincie Utrecht heeft gekozen voor gebiedsgericht beleid en heeft per deelgebied beleid opgenomen. De onderstaande gebiedsaanwijzingen zijn relevant voor het onderhavig project. Onderwerpen die niet relevant zijn voor de ontwikkeling, zijn niet meegenomen in deze beschouwing.

Aandachtsgebied bodemdaling

In het Klimaatakkoord hebben de provincies de opdracht gekregen de regierol te vervullen bij de aanpak van de bodemdaling. De bodemdaling in het *aandachtsgebied bodemdaling - landelijk gebied* zal moeten worden geremd met een mix aan maatregelen. Verwacht wordt dat maatregelen genomen moeten worden in meer dan de helft van het landelijk veenweidegebied. De maatregelen zoekt de provincie vooral in de richting van het verhogen van de grondwaterstand, maar ze kijken niet alleen naar technische oplossingen, maar ook naar functiewijzigingen of een andere invulling van bestaande functies. Met het voorliggende project wordt de functie veranderd van agrarisch naar wonen. Dit biedt kansen voor het verhogen van de grondwaterstand op de locatie.

Aardkundige waarden

De provincie beschermt de Aardkundige waarden. Als een voorgestelde ingreep botst met de aardkundige waarden in een gebied, is een gedegen afweging tussen de ingreep en het behoud van de aardkundige waarde(n) nodig. Hierbij moet rekening gehouden worden met de bescherming van het natuurlijk reliëf, de bodemopbouw en eventuele actieve landschapsvormende processen. Het voorliggend initiatief zal worden gerealiseerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak en zal geen afbreuk doen aan de aanwezige aardkundige waarden.

Beschermingszone drinkwaterwinning

Voor de bescherming van de bestaande drinkwaterwinningen in de provincie heeft Utrecht een Beschermingszone drinkwaterwinning. Vanwege de bevolkingsgroei en de toenemende bedrijvigheid hebben we tot 2050 extra drinkwater nodig, waarvoor oppervlakte- en grondwater wordt onttrokken. Hiervoor ontwikkeld de provincie samen met de drinkwaterbedrijven nieuwe grondwaterwinningen en breiden we bestaande grondwaterwinningen uit. Een nieuwe winning bij Schalkwijk en uitbreiding van de winning Eemdijk worden als beste opties gezien om hierin te voorzien. Voor beide locaties is een zoekgebieden drinkwaterwinning aangewezen. Bij het ontwikkelen van nieuwe drinkwaterwinningen zoekt de provincie naar een combinatie van functies, zoals het winnen van grondwater voor de productie van drinkwater in combinatie met natuurontwikkeling. Met het voorliggend initiatief wordt agrarische functie weg bestemd in het kader van de ontwikkeling van twee woningen. Dit heeft een positieve invloed op de kwaliteit van het grondwater.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Cultuurhistorische waarden van de leefomgeving willen de provincie beschermen en benutten, door ze beter zichtbaar en beleefbaar te maken en door ze te gebruiken als dragers en aanjagers van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de cultuurhistorische hoofdstructuur legt Utrecht de nadruk op gebieden die gemeentegrenzen overstijgen: Historische buitenplaatszones, Militair erfgoed, het agrarisch cultuurlandschap, Archeologisch waardevolle zones en Historische infrastructuur. Het onderhavig besluitgebied is gelegen binnen militair erfgoed.

Militair erfgoed

Door de provincie Utrecht lopen vier grote voormalige waterlinies die wij aanmerken als Militair erfgoed: de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Stelling van Amsterdam, de Grebbelinie en de Oude Hollandse Waterlinie. De Eemdijk maakt onderdeel uit van de Grebbelinie. Voor deze linies en voor de Grebbelinie zijn de cultuurhistorische waarden gelegen in het samenhangende systeem van het strategische landschap, het watermanagement en de militaire werken, de openheid en het groene en overwegend rustige karakter. Door de sloop van een deel van de aanwezig bedrijfsbebouwing, wordt met het voorliggende project de openheid en de kwaliteit van het landschap verbeterd.

Landschap Eemland

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het doorontwikkelen van de aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. De provincie Utrecht kent vijf karakteristieke landschappen Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug. Het besluitgebied is gelegen in Landschap Eemland en heeft de kernkwaliteiten extreme openheid, slagenverkaveling, veenweidekarakter, historie van de Zuiderzee, de hierin gelegen Grebbelinie en overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort). Binnen het ontwerp is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van dit landschap, zoals nader is toegelicht in paragraaf 2.2 in de paragraaf landschap. Daarnaast wordt door de sloop van een deel van de aanwezig bedrijfsbebouwing, de openheid en de kwaliteit van het landschap verbeterd.

Houtopstand

De provincie Utrecht hecht bijzondere waarde aan het grote bosareaal dat de provincie rijk is. De provincie streeft ernaar om in 2040 Houtopstanden te hebben die bijdragen aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO₂-vastlegging. Het uitgangspunt is daarbij het vergroten van het oppervlak aan bos, behoud en versterking van belangrijke bosverbindingen en verbetering van de natuurkwaliteit van de bossen. De provincie stimuleert dat er inrichtingsmaatregelen worden genomen om de kwaliteit van bossen te verbeteren en om kleine landschapselementen te herstellen. In onderhavige ontwikkeling worden geen houtopstanden gekapt, er komen juist meer bomen bij.

Landbouwgebied

In het Landbouwgebied is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. De provincie biedt agrariërs ruimte voor verbreding en innovatie. Het gaat ons hierbij om activiteiten die in het belang zijn van de landbouw zelf en van haar functie voor het omringende gebied. Andere agrarische ondernemers worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door deze activiteiten. In onderhavige ontwikkeling wordt een agrarische functie omgezet naar wonen. Andere agrarische ondernemers worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door deze activiteiten.

Landelijk gebied

Het provinciaal beleid is in principe gericht op het duurzaam toekomstperspectief geven aan de agrarische bedrijven. Daar waar de bouwpercelen gunstig liggen ten opzichte van de goede landbouwgrond is in het geval een agrarisch bedrijf stopt, het behoud van een agrarisch bouwperceel voor de landbouw wenselijk. Door het grote aantal bedrijven dat stopt, en de soms ongunstige ligging van bouwperceel ten opzichte van veldpercelen is dit echter vaak niet haalbaar. Als een agrarisch bouwperceel geheel vrijkomt is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. De provincie biedt via onze Omgevingsverordening in het Landelijk gebied ruimte voor de bouw van één tot drie woningen (ruimte-voor-

ruimte) of de vestiging van een niet-agrarische functie in ruil voor de sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Daarbij is het uitgangspunt dat alle bedrijfsmatige bebouwing moet worden gesloopt. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte. Met het onderhavig plan wordt 1.122 m² agrarische bedrijfsbebouwing en de bestaande bedrijfswoning gesloopt. Op basis van het overgangsrecht en de ruimte-voor-ruimte regeling, mogen hiervoor 2 nieuwe woning worden gerealiseerd. Daarnaast blijven twee schuren met een gezamenlijk oppervlak van 429 m² behouden. Deze zullen dienen als bijgebouwen bij de nieuwe te realiseren woningen. Hierbij is aandacht besteed aan het behoud van de landelijke kwaliteiten voor landschap, landbouw, natuur, cultuurhistorie en recreatie.

Overstroombaar gebied

Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. Als er ondanks de waterveiligheidsmaatregelen iets, dan wil de provincie daarop voorbereid zijn. Dit vraagt enerzijds om gevolgenbeperking bij overstromingen door overstromingsrobuuste ruimtelijke inrichting van woningen, bedrijven en (provinciale) wegen en van de buitendijkse gebieden en anderzijds om een goede rampenbestrijding en crisisbeheersing bij overstromingen (calamiteitenbestrijding overstromingen). Daarom geeft de provincie het overstroombaar gebied aan, waarbinnen de provincie met gemeenten, waterbeheerders en de Veiligheidsregio Utrecht samenwerkt aan de gevolgenbeperking bij overstromingen. Daarnaast is in de Omgevingsverordening een regel opgenomen om in overstroombaar gebied rekening te houden met overstromingsrisico's. De toetsing aan deze regel vindt plaats in paragraaf 3.2.2.

Stiltegebied

Het intensieve gebruik van onze leefomgeving zorgt voor steeds meer geluidhinder, terwijl de behoefte aan rust en ontspanning groot is. Stiltegebieden vervullen een rol in die behoefte. Behalve voor de rustzoekende inwoner, is stilte ook van belang voor de beleving van het landschap en natuur. De provincie Utrecht heeft 14 stiltegebieden aangewezen. In deze gebieden handhaaft de provincie de rust die aanwezig is. Ter bescherming van de stiltegebieden zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening op. De toetsing aan deze regels vindt plaats in paragraaf 3.2.2.

Toekomstbestendige natuur en landbouw

De provincie heeft een netwerk met robuuste natuur waarin vier grote diverse systemen liggen: Rivierengebied, Veenweidegebied, Eemvallei en Utrechtse Heuvelrug. Dit netwerk maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland met daarin verschillende Natura 2000-gebieden. De ambitie is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland) worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden tot één samenhangend Groot natuursysteem. De provincie Utrecht stimuleert de transitie naar een duurzame landbouw die circulair, natuurinclusief, klimaatneutraal en diervriendelijk is. Het onderhavig plan betreft de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen in Landschap Eemland. Dit draagt bij aan het versterken van de natuur

in de omgeving, vanwege de daling van de stikstofdepositie door het stoppen van het agrarische bedrijf.

Weidevogelkerngebied

Voor diverse weidevogels, en vooral de grutto, heeft Nederland in internationaal verband een grote verantwoordelijkheid. In het NNN ligt een aantal belangrijke gebieden waar veel weidevogels voorkomen. In de agrarische Weidevogelkerngebieden stimuleert de provincie de verbetering van de kwaliteit ervan via agrarisch natuurbeheer. Naast een goed beheer zijn ook ruimtelijke aspecten als openheid, rust en goede inrichting voor weidevogels van groot belang. De provincie monitort de stand van de weidevogels en nemen zo nodig extra maatregelen voor de bescherming van deze gebieden.

In paragraaf 3.2.2 wordt dieper ingegaan wat de aspecten voor de planlocatie betekenen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De omgevingsverordening Utrecht is op 7 februari 2024 vastgesteld. Op 1 maart 2024 is deze eerste wijziging in werking getreden. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Toetsing

Aardkundige waarden

Het perceel ligt binnen het gebied dat in de verordening is aangemerkt als Aardkundige waarden. In artikel 7.12 van de Provinciale verordening wordt gesteld dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aardkundige waarden regels bevat ter bescherming van de in het plangebied aangewezen aardkundige waarden. Een motivering van een omgevingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige aardkundige waarden en de daaraan toe te kennen waardering. Daarnaast bevat de motivering ook het door de gemeente te voeren beleid voor aardkundige waarden; en de wijze waarop rekening wordt gehouden met de aardkundige waarden in het plan. Met het voorliggend initiatief worden geen gronden opgehoogd of verlaagd. Daarnaast zullen de woningen worden grotendeels gerealiseerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak, waar de gronden al geroerd zijn door de realisatie van de huidige bebouwing. Het natuurlijk reliëf, de bodemopbouw en eventuele actieve landschapsvormende processen zullen met de onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast.

Agrarische bedrijven

Het perceel ligt binnen het gebied dat in de verordening is aangemerkt als Agrarische bedrijven. Artikel 8.1 van de Provinciale verordening bevat instructieregels over de uitbreiding van een agrarisch bedrijf. Het onderhavig project betreft het

stopzetten van een agrarisch bedrijf. De bovenstaande regels zijn daarom niet relevant voor het onderhavig project.

Landelijk gebied

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
- alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Dit wordt navolgend onderbouwd:

- Het agrarische bouwperceel is gesitueerd op korte afstand van de kern van Bunschoten, het Groene Contour en NatuurNetwerk Nederland. De initiatiefnemer heeft daarnaast niet voldoende gronden ter beschikking om op de locatie een grondgebonden veehouderij te kunnen exploiteren. Het bouwperceel is derhalve niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw.
- De initiatiefnemer beschikt in de huidige situatie over 1.371 m² aan bedrijfsbebouwing. Van de 1.371 m² wenst de initiatiefnemer 429 m² te behouden, hierdoor houdt hij nog 942 m² over aan bebouwing die gesloopt zullen worden. Bij het slopen van minimaal 750 m² aan bebouwing wordt er een mogelijkheid geboden om één extra woning te realiseren. De initiatiefnemer beschikt over 942 m² aan bebouwing die gesloopt zal worden, derhalve kan aan deze eis worden voldaan.

- In de gewenste situatie worden de woningen gerealiseerd binnen het bouwvlak in samenhang met de huidige bedrijfswoning (die tevens gesloopt en opnieuw gebouwd zal worden). Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast. De landschappelijke en natuurlijke waarden op het perceel worden derhalve versterkt.
- De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.2.

Militair erfgoed binnen Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Het besluitgebied valt binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en is aangewezen voor 'militair erfgoed'. In artikel 7.9 van de Provinciale verordening zijn bepalingen opgenomen ter bescherming en benutting van deze waarden. In de motivering van het omgevingsplan dient een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Deze beschrijving komt terug in de paragraaf 4.11.

Grondwaterbeschermingszone

Het besluitgebied is gelegen binnen een Grondwaterbeschermingszone. De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op de bescherming van het grondwater in verband met de winning daarvan voor menselijke consumptie. Op basis van artikel 3.11 moet degene die in een Grondwaterbeschermingszone een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de bescherming van het grondwater in verband met de winning daarvan voor menselijke consumptie, verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Dit betekent daarnaast dat, wanneer er sprake is van een direct optredende of dreigende verontreiniging van het grondwater, gedeputeerde staten onmiddellijk op de hoogte worden gesteld. Met het voorliggend project worden echter geen activiteiten mogelijk gemaakt die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de bescherming van het grondwater.

Boringsvrijezone Eemland

Het zuidelijke deel van het besluitgebied is gelegen binnen een 'Boringsvrije zone'. In paragraaf 3.2.6. zijn regels opgenomen ten aanzien van de bescherming van het grondwater in een boringsvrije zone. De regels bevatten verboden ten aanzien van mijnbouwactiviteiten, energietoevoeging- en onttrekking en het oprichten en uitvoeren van boorputten, boringen en grondwerken dieper dan 40 m onder het maaiveld. Het onderhavig project heeft geen betrekking op een van de bovengenoemde activiteiten.

Landschap Eemland

Het besluitgebied is gelegen in het landschap 'Eemland'. Op basis van artikel 7.11 geldt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in Landschap regels moeten bevatten ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Het omgevingsplan mag daarnaast geen regels bevatten die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Daarnaast bevat de motivering van een omgevingsplan een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan. Het Landschap Eemland heeft de kernkwaliteiten extreme openheid, slagenverkaveling, veenweidekarakter, historie van de Zuiderzee, de hierin gelegen Grebbelinie en overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort). Binnen het ontwerp is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van dit landschap, zoals nader is toegelicht in paragraaf 2.2 in de paragraaf landschap. Daarnaast wordt door de sloop van een deel van de aanwezig bedrijfsbebouwing, de openheid en de kwaliteit van het landschap verbeterd.

Overstroombaar gebied

Het besluitgebied valt binnen de zone Overstroombaar gebied. Artikel 2.16 geeft aan dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied regels moet bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. Daarnaast moet de motivering van een omgevingsplan een beschrijving bevatten van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.8 van deze motivering.

Stiltegebied

De locatie is gelegen binnen het Stiltegebied. Op basis van artikel 9.25 van de Provinciale verordening bestaat een stiltegebied uit de stille kern en de bufferzone stiltegebied. Het noordwestelijke deel van het besluitgebied is gelegen in de bufferzone stiltegebied, het zuidoostelijke deel is gelegen binnen de stille kern. Artikel 9.26 geeft aan dat de stille kern een 24-uursgemiddeld geluidniveau LAeq,24h van ten hoogste 40 dB(A) moet bereiken en behouden. In de bufferzone stiltegebied moet een 24-uursgemiddeld geluidniveau LAeq,24h van bij voorkeur 40 dB(A) maar ten hoogste 45 dB(A) bereiken en behouden. Met het voorliggend project wordt een agrarisch bedrijf stopgezet en wordt de functie omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Wonen wordt niet gezien als een geluidshinderveroorzakende activiteit, terwijl een agrarisch bedrijf dit wel is. Het voorliggend project zal dus een positieve invloed hebben op het 24-uursgemiddeld geluidniveau op de locatie.

Weidevogelkerngebied

Het besluitgebied valt binnen het Weidevogelkerngebied. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Weidevogelkerngebied kan nieuwe ontwikkelingen toestaan, onder voorwaarde dat de kwaliteit van het leefgebied van de weidevogels aantoonbaar per saldo minimaal wordt behouden. De motivering op een

omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Met het voorliggend project wordt een agrarisch bedrijf stopgezet en wordt de functie omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De agrarische gronden blijven behouden, maar zullen extensiever worden gebruikt. De kwaliteit van het leefgebied van de weidevogels blijft derhalve behouden en wordt mogelijk zelfs versterkt.

De overige gebiedsaanwijzingen hebben betrekking op activiteiten die niet van toepassing zijn bij de onderhavige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van zonnevelden en detailhandel.

3.2.3 Conclusie

Het project is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Handelingsperspectief Buitengebied regio Amersfoort

Het Handelingsperspectief Buitengebied (HPB) voor de Regio Amersfoort is een strategie ontwikkeld door de regio en de Provincie Utrecht om de veranderingen in het buitengebied te begeleiden en samenhang te creëren tussen verschillende ontwikkelingen. Het richt zich specifiek op het Utrechtse deel van de regio en biedt een leidraad voor een toekomstbestendig en vitaal buitengebied. Het HPB houdt rekening met landelijke gebieden buiten de steden en biedt mogelijkheden om het landelijk gebied in balans te houden, ondanks de groei van de regio.

Er zijn verschillende beleidstrajecten die invloed hebben op het buitengebied, zoals woningbouw, natuurherstel, klimaatadaptatie, en de transitie van de landbouw. Het HPB richt zich op het verbeteren van bodem- en waterkwaliteit, natuurherstel, duurzame landbouw en het creëren van ruimte voor wonen en werken, terwijl ook het buitengebied wordt beschermd. Dit vereist slimme keuzes, zoals het combineren van functies zoals landbouw, natuur, en wateropslag in bepaalde gebieden.

Er is een focus op het verduurzamen van de landbouw, het creëren van natuurinclusieve woningen en het bevorderen van samenwerking tussen stad en buitengebied. Het HPB voorziet ook in het oprichten van een grondbank en het aanpassen van mestbeleid om deze doelen te ondersteunen. De regio streeft naar een evenwichtige verdeling van ruimte en middelen en vraagt om regionale samenwerking en een financieringsstrategie voor de uitvoering van deze plannen.

Toetsing

Het voorliggend initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch erf, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee nieuwbouwwoningen. Het stoppen van de intensieve veehouderij heeft, vanwege de afname in stikstofdepositie, een positief effect op de omliggende natuur en de bodem- en waterkwaliteit en creëert daarnaast ruimte voor nieuwe woningen. De woningen zullen worden gerealiseerd volgens de

BENG-normen en zullen gasloos worden ontwikkeld. Daarnaast wordt er binnen het plan ruimte behouden voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen en is er bij het ontwerp aandacht besteed aan de kernkwaliteiten van het landschap. Het plan is derhalve in lijn met het Handelingsperspectief Buitengebied van de Regio Amersfoort.

3.3.2 Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030 - 2040

De regio Amersfoort ervaart een sterke groei in zowel het aantal inwoners als werkgelegenheid en bereikbaarheid, wat naar verwachting de komende jaren zal blijven doorzetten. De regio biedt een diverse woningmarkt, goede bereikbaarheid van werkgelegenheid en waardevolle natuur, maar dit zet de ruimte en leefbaarheid onder druk.

Kenmerken van de regio zijn onder andere:

- 1 Aantrekkelijke natuurgebieden en waardevolle landschappen.
- 2 Een gunstig vestigingsklimaat voor wonen, werken en leven.
- 3 Een belangrijke schakel tussen de Randstad en andere delen van Nederland.

De regio staat voor verschillende uitdagingen:

- **Omgevingskwaliteit:** Er moet blijven geïnvesteerd worden in groen en landschap. Er is behoefte aan het toevoegen van 2.986 hectare groen, vooral rond de Nationale Parken Utrechtse Heuvelrug en De Hoge Veluwe.
- **Wonen:** Er is een grote vraag naar woningen, met een prognose van 40.000 nieuwe woningen in de komende 20 jaar, waarvan 23.000 tot 2030 worden gebouwd.
- **Werken:** De regio biedt kansen voor economische groei in sectoren zoals Life Sciences & Health, Agrifood, en innovatieve sectoren als bouw en ICT, waarvoor ruim 32.000 banen nodig zijn.
- **Bereikbaarheid:** Er zijn zorgen over verkeers- en bereikbaarheidsproblemen op de wegen en het spoor, vooral tussen Amersfoort en de Randstad.

Het toekomstperspectief voor 2030-2040 is "Regio Amersfoort Centraal!", waarbij het landschap centraal staat. De regio wil zich verankeren in het stedelijk netwerk van Nederland, met focus op grootschalige verstedelijking rond belangrijke knooppunten zoals Amersfoort Centraal en andere regiopoorten zoals Barneveld en Nijkerk. De nadruk ligt op een integrale benadering van wonen, werken en bereikbaarheid, met het behoud van het landschap als fundament.

Toetsing

Het voorliggend initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch erf, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee nieuwbouwwoningen. Met voorliggend project wordt een extra woning toegevoegd aan de woningvoorraad in de regio. Bij het ontwerp van de woningen is veel aandacht besteed aan de kernkwaliteiten van het omliggende landschap, zoals rust en openheid. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.2. Het plan is derhalve in lijn met het ontwikkelbeeld van de Regio Amersfoort.

3.3.3 Conclusie

Het project is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid en regelgeving

3.4.1 Omgevingsvisie Bunschoten

3.5 De omgevingsvisie Bunschoten laat zien waar de gemeente voor staat en waar ze naar toe willen in de toekomst. In de omgevingsvisie is de gemeente verdeeld in acht verschillende gebieden. Door de combinatie van de tekst die hoort bij een deelgebied, de beschrijvingen bij de 'thema's', de 'waarden' en de 'ambities' is te zien welke richting Bunschoten kiest. De visie kent tien verschillende thema's:

- 1 Wonen
- 2 Leefbaarheid en gezondheid
- 3 Bodem, lucht en water
- 4 Energie
- 5 Klimaat
- 6 Circulariteit
- 7 Werken en ondernemen
- 8 Agrarische sector
- 9 Recreatie en toerisme
- 10 Bereikbaarheid

Daarnaast kent Bunschoten drie waarden:

- 1 Het DNA van Bunschoten
- 2 Cultuurhistorie en erfgoed
- 3 Natuur en landschap

En ten slotte heeft de gemeente Bunschoten drie ambities:

- 1 Iedereen doet mee in Bunschoten
- 2 Het boegbeeld van Eemland
- 3 Samen toekomstbestendig

Toetsing

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied. Met name de thema's wonen, leefbaarheid en gezondheid, bodem, lucht en water, energie, klimaat en circulariteit zijn relevant voor de onderhavige ontwikkeling. Ook de gemeenschappelijke waarden en ambities spelen een rol binnen het besluitgebied. Met het voorliggend initiatief wordt de functie van een voormalige agrarisch erf gewijzigd naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee nieuwbouwwoningen. Binnen de gemeente Bunschoten is sprake van positieve huishoudensontwikkeling, het aantal huishoudens zal tot 2040 naar verwachting met 2.100 toenemen, wat een groei van bijna 25% in de woningbehoefte betekent. Het voorliggende project betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling, die inspeelt op de specifieke behoefte van de eigenaren van het perceel en hun naaste familie. De woningen zullen worden gerealiseerd volgens de BENG-normen en zullen gasloos worden ontwikkeld. Daarnaast wordt er binnen het

plan ruimte behouden voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen. Ook is er veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing, waarbij rekening is gehouden met aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ten slotte wordt in deze motivering aandacht besteed aan de toetsing van verschillende milieuaspecten zoals de kwaliteit van de lucht, de bodem en het water. Het voorliggend project is daarmee in lijn met de thema's, waarden en ambities van de gemeente Bunschoten.

3.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'wonen' (artikel 3.6 lid 3). Deze wordt hieronder nader toegelicht:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd en dat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd voor de grondgebonden landbouw, de bestemming binnen dat agrarisch bouwvlak te wijzigen in een woonbestemming, met dien verstande dat:

- a het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- b maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan;
- c ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen de gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 800 m² per woning een woonbestemming krijgen en de overige gronden binnen het voormalig agrarisch bouwvlak de betreffende agrarische bestemming houden;
- d elke wijziging in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende agrarisch bouwvlak dient te omvatten;
- e de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan: 50% van de eerste 500 m² van de gezamenlijke oppervlakte van de bij wijziging bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, en
 - 2 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij wijziging bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, die de eerste 500 m² te boven gaat;
 - 3 en in ieder geval niet meer dan 375 m², mits vooraf vaststaat dat die bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gesloopt, voor zover die niet binnen de in de aanhef van dit sublid bedoelde maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen worden gebruikt als of verbouwd tot bijgebouwen;
- f in afwijking van het bepaalde sub b, is op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak, één extra vrijstaande woning toegestaan:
 - 1 mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende agrarisch bouwvlak ten minste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Wanneer ten minste 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan;

- 2 mits de extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen, en;
- 3 mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende agrarisch bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen niet meer mogen bedragen dan bepaald sub f;
- 4 met dien verstande dat de regels als bedoeld sub c, e en f ook voor de extra vrijstaande woning(en) van toepassing zijn.

Daarnaast is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de gestelde maximale oppervlakte aan bijgebouwen met maximaal 10% te vergroten. Dit wordt hieronder nader toegelicht:

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

Toetsing

Op deze voorwaarden kan als volgt worden gereageerd:

- a Het agrarisch bouwvlak zal met het onderhavig plan worden verwijderd;
- b Het aantal woningen wordt gewijzigd conform lid g;
- c De initiatiefnemer wenst op dit punt maatwerk toe te passen, omdat hij bestaande bedrijfsbebouwing wenst te behouden. De woonbestemmingen worden zodanig ingericht dat enkel de benodigde ruimte wordt ingezet, de overige gronden krijgen een agrarische bestemming;
- d De wijzigingen zullen alle woonruimten binnen het agrarisch bouwvlak omvatten;
- e Uit de paragraaf 4.2 blijkt dat de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f 50% van 500 m² is 250 m². De meters boven de 500 m² zijn 705 m² (1.205 – 500). 25% van 705 m² bedraagt 176 m². Wanneer deze bij elkaar worden opgeteld zou cliënt uitkomen op een oppervlakte van 426 m². De maximale oppervlakte is echter begrensd tot 375 m². Deze oppervlakte geldt echter per woning (zie sub g onder 4). De initiatiefnemer wenst in de toekomstige situatie 429 m² aan bebouwing te laten staan. Deze wordt verdeeld over twee woningen waardoor de grootste oppervlakte aan bijgebouwen per woning 215 m² bedraagt. Dit is binnen de 375 m² per woning. Echter mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 375 m² bedragen, derhalve dient er maatwerk toegepast te worden. Binnen het vigerend tijdelijk deel omgevingsplan is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen (artikel 33 lid 2). Hier wenst de initiatiefnemer dan ook tevens gebruik van te maken, dit wordt onderaan deze paragraaf toegelicht.

- g De initiatiefnemer wenst tevens een extra woning te realiseren. Hiervoor dient minimaal 1.000 m² gesloopt te worden. Aan deze eis zal niet worden voldaan. De provinciale verordening beschikt echter over de mogelijkheid van het realiseren van een extra vrijstaande woning vanaf 750 m² sloop van gebouwen. Hier is in paragraaf 3.2.2 aan getoetst. Aangezien de provinciale verordening hier meer ruimte toe laat, wordt afgeweken van het minimum van 1.000 m² sloop.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 375 m². De initiatiefnemers wenst echter 429 m² aan bijgebouwen te behouden. Door de maximaal toegestane oppervlakte met 10% te verhogen geeft dit cliënt de mogelijkheid om 412,5 m² aan bijgebouwen te behouden. Hier zit dan echter nog een gat van 40,5 m² (429 – 412,5). Hier wenst de initiatiefnemer dan ook graag maatwerk toe te passen. Tevens zal dit worden gecompenseerd doormiddel van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

3.5.3 Conclusie

Het project is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Fysieke uitvoerbaarheid

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1.1 Verkeer

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

4.1.1.2 Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Hiertoe heeft de gemeente Bunschoten de Beleidsregel Parkeren Bunschoten 2023 opgesteld, welke is vastgesteld op 29 augustus 2023. Hieruit blijkt dat de gemeente Bunschoten eigen parkeernormen heeft vastgesteld. De Beleidsnota maakt onderscheid tussen de gebieden 'centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. De projectlocatie is gelegen in het buitengebied. De gerealiseerde woningen betreffen twee vrijstaande woningen en vallen derhalve onder de categorie 'koop, vrijstaand'. Dit betekent een maximale parkeerbehoefte van 2,8 parkeerplaatsen per woning.

4.1.2 Toetsing

4.1.2.1 Verkeer

De verkeersgeneratie wordt bepaald per woning per etmaal. De stedelijkheidsgraad van een gebied is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en daarmee ook van invloed op het aantal verkeersbewegingen. De mate van stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingadressendichtheid (oad) van het CBS. De oad wordt uitgedrukt in het aantal adressen per vierkante kilometer. Volgens de oad wordt de totale gemeente Bunschoten gemiddeld getypeerd als matig stedelijk gebied (1.000 tot 1.500 per km²). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is ook de stedelijke zone (locatie van de ontwikkeling) van belang. Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied. De maximale verkeersgeneratie voor een vrijstaande woning is dan 8,6 verkeersbewegingen per woning.

Er worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Dit geeft de volgende verkeersgeneratie:

2x koop, huis, vrijstaand (8,6) = 17,2 verkeersbewegingen

In totaal leidt dit tot 18 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.1.2.2 **Parkeren**

Het benodigde aantal parkeerplekken wordt tevens bepaald per woning. In totaal worden er twee woningen gerealiseerd die allebei vallen binnen de categorie 'koop, vrijstaand'. Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van 5,6 parkeerplaatsen, afgerond 6 parkeerplaatsen. In deze behoefte zal worden voorzien op eigen terrein.

4.1.3 **Conclusie**

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect mobiliteit en parkeren.

4.2 **Milieubelastende activiteiten**

4.2.1 **Algemeen**

De gemeente moet ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet (inwerkingtreding 1 januari 2024). Het Rijk heeft hiertoe Instructieregels opgesteld. Binnen deze Instructieregels heeft de gemeente de afwegingsruimte om te bepalen hoeveel gebruiksruimte iedere functie met bijbehorende activiteiten krijgt. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft met de publicatie 'Handreiking Activiteiten en milieuzonering' een invulling gegeven aan de afwegingsruimte onder de Omgevingswet.

In de VNG-publicatie Handreiking Activiteiten en milieuzonering wordt gebruiksruimte per functie gedefinieerd door expliciete milieuwaarden in plaats van een vaste richtafstand. Zo wordt er een bewuste afweging van toedeling van functies aan locaties gemaakt en wordt er specifiek per functie gekeken hoeveel ruimte die functie in beslag neemt. Daarmee wordt er veel doelmatiger met beschikbare ruimte om gegaan en worden ruimte en milieu geïntegreerd.

Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Ook in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet is gebruiksruimte een belangrijk begrip. Het is aan het bevoegd gezag om per gebied een ambitieniveau vast te stellen. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf gebieden:

- Bedrijventerreinen;
- Andere werkterreinen;
- Gemengd gebied met wonen;
- Rustig woongebied;
- Buitengebied.

Afhankelijk van het type zone worden globaal de volgende overeenkomstige gebruiksruimten voor milieuhinderlijke activiteiten bepaald:

- Zone basis > gebruiksruimte op 50 meter afstand of tot grens van het woongebied;
- Zone beperkt > gebruiksruimte met extra bescherming voor het woongebied;
- Zone verruimd > gebruiksruimte op 100 meter afstand met extra ruimte voor zwaardere bedrijven.

Voor een volwaardige toepassing van en toetsing aan de Handreiking dienen de voornoemde gebieden en zones te zijn opgenomen in het omgevingsplan. Op het moment van schrijven is dit voor de gemeente Bunschoten echter nog niet het geval. Ter toetsing in de tijdelijke situatie kan worden teruggevallen op de voormalige VNG-tabellen 2009 met de richtafstanden die in de Handreiking zijn omgezet conform onderstaande werkwijze. Op basis hiervan kan worden bepaald of op voorhand zou kunnen worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of dat een nader akoestisch en/of geuronderzoek benodigd is. Beoordeeld wordt de onderlinge ligging van milieugevoelige activiteiten (bv. woonactiviteiten) en milieuhinderlijke activiteiten (bv. bedrijfsactiviteiten).

Voormalige richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG-2009	Tabel VNG-2024	Rustig woon-gebied	Gemengd gebied met wonen	
0 – 10 m	FM	-	-	-
30 m	1	Beperkt	Basis	Basis
50 m	2	Beperkt	Basis	Basis
100 m	3	Basis	Basis	Verruimd
200 m	4	Verruimd	Verruimd	Maatwerk
300 m en hoger	IT	-	-	-

Omdat gemeente Bunschoten nog geen omgevingsplan heeft vastgesteld zal ten opzichte van functies buiten het besluitgebied op basis van de oude VNG-publicatie worden getoetst. De richtafstand volgens de 'oude stijl' wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

4.2.2 Toetsing

De ontwikkellocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Bunschoten. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van voornamelijk agrarische functies en woonbebouwing. Alleen ten zuiden van de ontwikkellocatie ligt een bedrijfsmatige functie. De omgeving is dan ook een gebied waar functiemenging vrijwel afwezig is, het gebied kan dan ook getypeerd worden als 'rustig buitengebied'. De voorgenomen betreft de stopzetting van een agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee reguliere burgerwoningen. Woningen worden niet gezien als een hinderveroorzakende activiteit. Op basis van het Bkl (artikelen 3.21 & 5.91) worden woningen wel gezien als een geluidsgevoelige functie. Daarom wordt de geluids- en geurhinder door milieubelastende activiteiten getoetst op de ontwikkeling. In de navolgende tabel is de aanwezige bedrijvigheid binnen 1 kilometer van de ontwikkeling weergegeven met de bijhorende richtafstand voor geur en geluid op basis van de oude VNG publicatie.

<i>Locatie</i>	<i>Omschrijving VNG</i>	<i>Voormalige richtafstand</i>	<i>Positie geur</i>	<i>Positie geluid</i>	<i>Gemeten afstand (m)</i>
Eemdijk 1 & 4	Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen	50 m (geur) 30 m (geluid)	2	1	± 60 m
Eemdijk 7	Fokken en houden van rundvee	100 m (geur) 30 m (geluid)	3	1	± 110 m
Eemdijk 10	Groothandel in akkerbouwproducten	30 m (geur) 50 m (geluid)	1	2	± 170 m
Eemdijk 12	Fokken en houden van rundvee	100 m (geur) 30 m (geluid)	3	1	± 200 m
Eemdijk 15	Fokken en houden van rundvee	100 m (geur) 30 m (geluid)	3	1	± 560 m
Eemdijk 17	Kinderboerderij & bouwbedrijf algemeen <2.000 m ²	30 m (geur) 50 m (geluid)	2	1	± 600 m
Eemdijk 19	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30 m (geluid)	1	0	± 620 m
Eemdijk 23	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30 m (geluid)	1	0	± 650 m
Eemdijk 24a	Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen	50 m (geur) 30 m (geluid)	2	1	± 630 m
Eemdijk 27a	Bouwbedrijven algemeen > 2.000 m ²	10 m (geur) 100 m (geluid)	FM	3	± 800 m
Maatweg 2	Fokken en houden van rundvee	100 m (geur) 30 m (geluid)	3	1	± 920 m

Er vallen geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuw te realiseren woningen ten aanzien van geluid. De gebruiksruimte van de bedrijven wordt niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect milieubelastende activiteiten.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.3.2 Toetsing

Vanwege onderhavige initiatief is een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek² uitgevoerd op de locatie. De resultaten zijn samengevat in de onderstaande tabel.

Vooronderzoek		
Werkwijze vooronderzoek		NEN 5725, aanleiding A
Oppervlakte onderzoekslocatie		3.675 m ²
Gebruik locatie		Agrarische functie
Bijzonderheden		2 druplijnen en bovengrondse dieseltank aanwezig
Bodemonderzoek		
Strategie bodemonderzoek		NEN 5740, onverdachte locatie
Bodemopbouw tot 2,5 m-mv		Zand
Grondwaterstand		0,69 m-mv
Bijzonderheden		Plaatselijk baksteen en beton
Analyseresultaten	Bovengrond	Licht: minerale olie (ter plaatse van bovengrondse tank)
	Ondergrond	Geen verhoogde gehalten aangetoond
	Grondwater	Licht: barium
Asbest in grondonderzoek		
Oppervlakte onderzoekslocatie		37 + 24 m
Strategie asbest in grondonderzoek		NEN 5707, plaatselijke bodembelasting met duidelijke verontreinigingskern
Gebruik locatie		Agrarische functie
Bijzonderheden		geen
Waarnemingen		Geen asbest waargenomen
Analyseresultaten		Asbest aangetoond onder interventiewaarde

² PJ Milieu BV (2024). Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Eemdijk 3 te Eemdijk. Kenmerk: 24057901A. 3 december 2024.

Dit leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Bodemonderzoek

Ter plaatse van deellocatie B (bovengrondse brandstoftank) is minerale olie licht verhoogd aangetoond. Het grondwater is vanwege ondoordringbare lagen niet onderzocht.

Voor het overige terrein zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de waarde Landbouw/natuur of streefwaarde. De locatie is relatief onbelast.

Asbest in grondonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van het asbest in grondonderzoek ter plaatse van gaten 201 en 202 stand houdt. In gaten 201 en 202 is asbest aangetroffen. Het gehalte overschrijdt de interventiewaarde niet.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van het asbest in grondonderzoek ter plaatse van gaten 301 en 302 geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

Ten aanzien van de verdenking van verontreiniging met PCB wordt voor beide locaties geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt.

Aanbevelingen

De kwaliteit van de bodem is, met uitzondering van deellocatie B (bovengrondse dieseltank), in voldoende mate vastgesteld. Ter plaatse van deellocatie B is aanvullend grondwateronderzoek nodig om in uit te sluiten dat de bovengrondse tank het grondwater heeft verontreinigd. Vanwege de ondoordringbare laag wordt geadviseerd aanvullend onderzoek naar grondwater uit te voeren wanneer de schuur waarin de tank zich bevindt is verwijderd. Tevens wordt geadviseerd de tank door een bevoegde partij te laten saneren.

Tevens zijn ter plaatse van deellocatie B mogelijk asbestverdachte bodemvreemde materialen aangetroffen. Er wordt geadviseerd om gelijktijdig met het aanvullende grondwateronderzoek een uitspraak te doen betreft de aanwezigheid van asbestverdachte bodemvreemde materialen.

De resultaten geven geen aanleiding om, naast de aanvullende werkzaamheden ter plaatse van deellocatie B, verder bodemonderzoek te adviseren. Het gaat op deellocatie B echter maar om een licht verhoogd gehalte van minerale in de bovengrond. De gemeente Bunschoten heeft daarom aangegeven dat geen verder bodemonderzoek noodzakelijk is. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

4.3.3 Conclusie

Rekening houdend met het bovenstaande, voldoet het plan aan de kaders voor het aspect bodem.

4.4 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

4.4.1 Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

4.4.2 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

<i>Geluidbronsoorten</i>	<i>Standaardwaarde in L_{den} (dB)</i>	<i>Grenswaarde in L_{den} (dB)</i>	
		<i>Nieuwe geluidgevoelige gebouwen</i>	<i>Aanleg of aanpassing bron</i>
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

4.4.3 Toetsing

Geluid door activiteiten

De voorgenomen betreft de stopzetting van een agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee reguliere burgerwoningen. De ontwikkellocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Bunschoten. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van voornamelijk agrarische functies en woonbebouwing. Woningen worden niet gezien als een hinderveroorzakende activiteit. Op basis van het Bkl (artikelen 3.21 & 5.91) worden woningen wel gezien als een geluidgevoelige functie. Daarom is in paragraaf 4.2 beoordeeld of de woningen hinder kunnen ondervinden van milieubelastende activiteiten in de omgeving. Er vallen geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuw te realiseren woningen ten aanzien van geluid.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de veroorzaakte geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer te onderzoeken. Het erf inclusief de beoogde woningen worden ontsloten via de bestaande oprit. De Eemdijk is een vrij smalle weg die voornamelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en daardoor een lage verkeersintensiteit kent. De overige wegen liggen op geruime afstand van het besluitgebied. In navolgende afbeelding is weergegeven de geluidsbelasting van de omliggende weergegeven.



Uitsnede kaart 'geluid van wegverkeer', besluitgebied is rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de afbeelding blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het besluitgebied minder dan 45 dB bedraagt. Hiermee worden de standaardwaarden niet overschreden. Dit alles maakt dat kan worden aangenomen dat geen geluidshinder hoeft te worden verwacht wat betreft wegverkeerslawaai. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van geluid door wegverkeer.

4.4.4 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect geluid.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een

aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Ook voor activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied is het toetsen aan de omgevingswaarden van belang. Deze activiteiten kunnen immers zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt, maar hier mogelijk wel invloed op kan hebben. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Ook in dat geval wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de beoogde activiteit(en) niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

- 1 bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- 2 bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- 3 bij de aanleg van een auto(snel)weg.

4.5.2 Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorliggend initiatief betreft de stopzetting van een agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de opstallen worden gesloopt om twee woningen te kunnen realiseren. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	EU-Grenswaarde	WHO-advieswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 µg/m ³	10,9 µg/m ³	8,5 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	20 µg/m ³	16,3 µg/m ³	13,0 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	10 µg/m ³	8,8 µg/m ³	6,7 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Ook wordt groten-deels voldaan aan de advieswaarde vanuit het WHO. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.5.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- 1 bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- 2 bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

4.6.2 Toetsing

De voorgenomen betreft de stopzetting van een agrarisch bedrijf, waarbij een deel van de bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee reguliere burgerwoningen. De ontwikkellocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Bunschooten. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van voornamelijk agrarische functies en woonbebouwing. Woningen worden niet gezien als een hinderveroorzakende activiteit. Op

basis van het Bkl (artikelen 3.21 & 5.91) worden woningen wel gezien als een geur-gevoelige functie. Daarom is in paragraaf 4.2 beoordeeld of de woningen hinder kunnen ondervinden van milieubelastende activiteiten in de omgeving. Hierbij is eveneens gekeken naar de omliggende geurhinder veroorzakende activiteiten. De afstand tot de dichtstbijzijnde geurhinder veroorzakende activiteit bedraagt 60 meter. Dit betreft een paardenhouderij met een vaste richtafstand. In de directe nabijheid zijn verder enkele melkveehouderijen gevestigd. Dit betreffen allemaal grondgebonden veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden. Er vallen geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuw te realiseren woningen ten aanzien van geur. Gezien het feit dat er in de verdere omgeving geen sprake is van de aanwezigheid van veel intensieve veehouderijen, hoeft er tevens geen achtergrondberekening van geur te worden uitgevoerd.

4.6.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

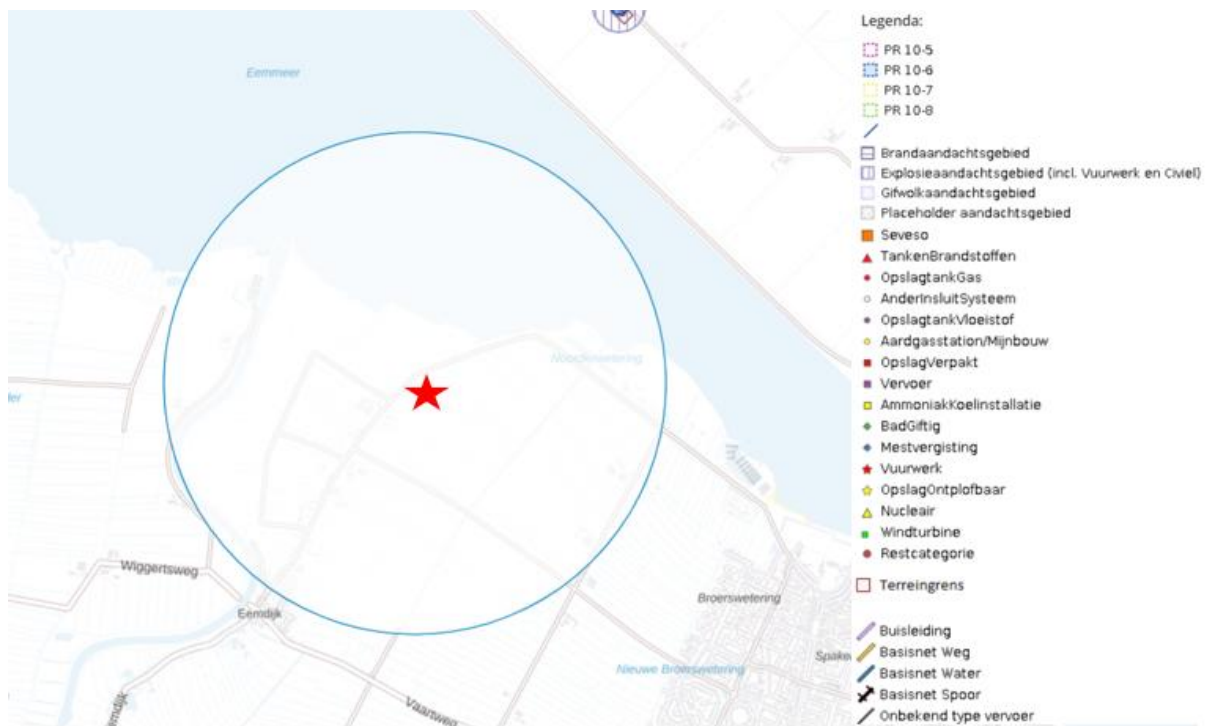
Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.7.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit plan nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Daarom wordt stilgestaan bij alle risicobronnen in een straal van 1,5 km vanaf de ontwikkellocatie.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van de ontwikkellocatie is rood aangeduid, de 1,5 kilometer grens is in zwart aangeduid.



Uitsnede digitale risicokaart met ontwikkellocatie (rode ster) (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen een straal van 1,5 kilometer zijn geen locaties gevestigd waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. Zoals op kaart is te zien valt het besluitgebied niet binnen het aandachtsgebied plaatsgebonden risico of het aandachtsgebied groepsrisico van risicovolle objecten. Een verdere beschouwing ten aanzien van omgevingsveiligheid is daarom niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Algemeen

Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- 1 waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- 2 waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;

- 3 waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteits-systeem;
- 4 in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- 5 realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- 6 verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- 7 behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 8 een veilige en klimaatbestendige delta;
- 9 een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 10 een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eemsdollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal lenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Provinciaal beleid - Regionaal Bodem- en waterprogramma Utrecht 2022-2027

Het Regionaal Bodem- en waterprogramma (RWBP) 2022 – 2027 Provincie Utrecht is op 14 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Bodem- en waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Utrecht.

Ten eerste zijn er een aantal overkoepelende thema's voor bodem en water uitgelegd:

- Een duurzaam ondergrondgebruik: Het is belangrijk voor mens en dier in een geschikte leefomgeving te kunnen leven. De ondergrond wordt steeds meer gebruikt (drinkwater, bodemenergie...). Daarom vraag deze ontwikkeling om samen met betrokkenen te gaan werken. Elk project is maatwerk
- Een circulaire economie maakt deel uit van de beleidskeuzes. De ambitie is onder andere om te gaan innoveren met verkenning naar een circulair watersysteem in de provincie, met zo weinig mogelijk afval.

Verder is het plan onderverdeeld in zes deelprogramma's:

- 1 Schoon oppervlaktewater: Dit programma draait om de bescherming van biodiversiteit. Het principe wijst 'waterparels' aan om wateren met specifieke soorten te beschermen. Daarnaast is een goede kwaliteit van oppervlaktewater van belang voor vele gebruiksfuncties;
- 2 Schone bodem en grondwater: Het programma draait om het beperken van verontreinigende stoffen en het voorkomen van achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen. Schoon water is ook belangrijk voor mensenconsumptie;
- 3 Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgroningen: Dit programma vooral een administratief punt over taken en rollen in de transitie naar (en na) de Omgevingswet. Kennisontwikkeling en kennisdeling zijn onder andere belangrijke opgaven. Verder focust het beleid zich op het faciliteren van kringlooplandbouw en de borging van de aardkundige waarden in de ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt er randvoorwaarden opgesteld aan delfstoffenwinning;
- 4 Voldoende water en voorkomen wateroverlast: Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en bestuurbaar. Daarbij let de provincie op de hoeveelheid goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- 5 Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
- 6 Energie uit bodem en water: De provincie wil zich inzetten op ondergrondenergie (aquathermie en ondiepe bodemenergie...) mits de netwerken optimaal benut zullen worden en mits het verantwoord is voor mens, bodem, water en milieu.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. De provincie is ook onderverdeeld in deelgebieden. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Utrecht.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding

en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder andere op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- *Wonen en zuiveren*: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- *Circulaire economie*: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- *Energietransitie*: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Deze thema's worden in het vervolg van het document verfijnd uitgewerkt per deelgebied, waarmee de doelstellingen inzichtelijker worden weergegeven.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het BOP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk beleid - Water en klimaat in Omgevingsvisie Bunschoten

Water

De gemeente Bunschoten streeft ernaar het water te beschermen en recreatief te benutten. Spakenburg moet herkenbaar blijven als watersportdorp met een mooi en herkenbaar waterfront. Het Eemmeer moet geschikt blijven voor recreatievaart en zeilwedstrijden voor onder andere de Bruine Vloot. De Geul is geschikt voor beroepsvaart met schoon en helder water. De Laak en de Rengerswetering als onderdeel van de Laakzone zijn afwateringsriviertjes en geschikt voor extensieve vaarrecreatie (kleine fluisterbootjes). De Eem is voor beroeps- en recreatievaart. Waar zich kansen voordoen, wil de gemeente deze kwaliteiten versterken. Ook moet de relatie en verbinding met de Eemhof worden versterkt. Daarnaast moet de waterkwaliteit worden verbeterd. De gemeente wil geen drijvende zonnepanelen in het Eemmeer toestaan in het kader van energie. De gemeente heeft een zorgplicht voor schoon drinkwater binnen de gemeente. In de komende jaren moet de

gemeente hier ook rekening mee gaan houden bij vergunningen en calamiteiten. De gemeente draagt bij aan de gezondheid van haar inwoners door een duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening. De gemeente promoot (het zuinig omgaan met) drinkwater op scholen en legt samen met Vitens drinkwatertap-punten aan in de openbare ruimte. De gemeente let op de goede kwaliteit van het oppervlaktewater.

Klimaat

De klimaatverandering heeft grote gevolgen voor de gemeente Bunschoten, zoals vaker extreme weersomstandigheden, droogte, en overstromingen. De zeespiegel stijgt en er is steeds meer hittestress, wat invloed heeft op gezondheid en leefomgeving. De gemeente werkt aan maatregelen voor klimaatmitigatie (het beperken van opwarming) en klimaatadaptatie (aanpassing aan de veranderingen), zoals energietransitie en het verbeteren van de infrastructuur om klimaatbestendig te zijn. Daarnaast speelt de biodiversiteit een belangrijke rol in het behouden van een gezonde leefomgeving.

4.8.2 Toetsing

Uit de digitale watertoets³ blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Vallei en Veluwe. Hierna wordt ingegaan op diverse waterhuishoudkundige aspecten.

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe wijst uit dat onderhavig besluitgebied is gelegen in de beschermingszone van een primaire waterkering. Het meest noordelijk puntje van het besluitgebied is gelegen binnen beschermingszone A. Er worden echter geen ingrepen beoogd binnen beschermingszone A van de waterkering. Verder wordt voor de dijk en haar beschermingszone de huidige gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' in het voorliggend project overgenomen. Op die manier zijn de belangen van de waterkering juridisch-planologisch beschermd.

Daarnaast is een deel van het besluitgebied gelegen in beschermingszone B. De gestelde regels uit de Waterschapverordening zullen hier worden gehandhaafd.

³ Digitaal wateradvies Eemdijk 3, Eemdijk. 4 oktober 2024.



Legger Waterkeringen Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Waterwingebied / grondwaterbescherming

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat de locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en een boringsvrijezone. In paragraaf 3.2.2 is getoetst aan het beleid uit de provinciale verordening, hier is gebleken dat er geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de bescherming van het grondwater. Daarnaast worden er geen mijnbouwactiviteiten, energietoevoeging- en onttrekking en het oprichten en uitvoeren van boorputten, boringen en grondwerken dieper dan 40 m onder het maaiveld mogelijk gemaakt met het onderhavig project.

Verharding

Het bestaande erf is op dit moment grotendeels verhard. In de toekomstige situatie wordt de bestaande bedrijfswoning, een groot deel van de bedrijfsbebouwing en de bijbehorende verharding gesloopt, dit betekent dat het aantal vierkante meters verhard oppervlak zal afnemen in de toekomstige situatie. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk. Desalniettemin wordt op de locatie een wadi gerealiseerd waar in het overtollig regenwater kan worden opgevangen.

Watercompensatie

Raadpleging van de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe wijst verder uit dat in het projectgebied wel oppervlaktewater is gelegen in de vorm van een C-watergang. Deze hoeft voor de ontwikkeling echter niet gedempt te worden. Het is derhalve op dit punt niet nodig om watercompensatie door te voeren.

Daarnaast grenst het projectgebied aan de noord- en zuidzijde aan een A-watergang, zoals op de navolgende afbeelding te zien is. De watergangen vallen buiten het projectgebied en blijft derhalve behouden. Het oppervlaktewatersysteem zal hier niet wijzigen. Volgens de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe valt een klein gedeelte van het projectgebied in de beschermingszone van de watergangen.

Doordat ter plaatse van de beschermingszone geen nieuwe bebouwing is beoogd, wordt het waterbelang in dit plan gewaarborgd.



Legger Watersysteem Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Overstromingsrisico

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat de locatie is gelegen in een overstroombaar gebied. Binnen dit gebied moet de motivering van een omgevingsplan een beschrijving bevatten van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

In de omgevingsvisie wordt het volgende gezegd over bestand zijn tegen overstromingen:

De gemeente zorgt ervoor dat ze voorbereid zijn op overstromingen. Daarbij is meerlaagse veiligheid belangrijk. Dat betekent dat ze het risico op overstromingen bestrijden door een combinatie van waterkeringen (laag 1), ruimtelijke ordening (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Op al deze niveaus worden maatregelen bedacht om dit te bereiken. Deze maatregelen hebben vaak ruimtelijke gevolgen. Hierbij proberen ze diverse opgaven te combineren, ook wel meekoppelkansen.

Met het voorliggend project wordt een agrarische functie omgezet naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee nieuwbouwwoningen. De locatie is gelegen aan de Eemdijk. Raadpleging van de overstromingskaarten van het LIWO wijst uit dat het besluitgebied eens in de 100 jaar tussen 0,5 en de 1,0 meter kan overstromen. Het is daarom verstandig om maatregelen te nemen om schade te beperken en om te schuilen en evacueren, zoals de woning te voorzien van een waterdichte gevel en een aggregaat op een droge verdieping.

4.8.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect water.

4.9 Klimaat & duurzaamheid

4.9.1 Algemeen

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie paragraaf 4.8).

4.9.2 Toetsing

4.9.2.1 Klimaatadaptatie

Hittegolven, hoosbuien en droogte zijn inmiddels bekende gevolgen van de niet meer te ontkennen klimaatverandering en gaan vaak gepaard met aanzienlijke schade en risico's voor economie, gezondheid en veiligheid. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, is voor klimaatadaptatiemaatregelen een belangrijke rol weggelegd.

Klimaatadaptatiemaatregelen zullen moeten bijdragen aan het terugdringen of ten minste beheersbaar houden van deze effecten. Om welke maatregelen gaat het:

- Extra waterberging in te graven greppel/zaksloot en of verbreden bestaande watergang.

- Gescheiden waterafvoersystemen om overbelasting van het riool te voorkomen.
- Meer bomen planten en nieuwbouw met lichte gekleurde daken uitvoeren om hittestress te beperken.

Extra waterberging

Door de klimaatverandering worden regenbuien intensiever, neemt de kans op wateroverlast toe en wordt de riolering meer belast. Daarnaast wordt door de warmere periodes het thema verdroging steeds belangrijker. Door extra bebouwing en toename van verharding wordt steeds meer oppervlak verhard waardoor regenwater versneld wordt afgevoerd en minder kan infiltreren in de bodem.

In de toekomstige situatie is er minder bebouwing aanwezig dan in de huidige situatie. Voor de afvoer van hemelwater is dit een positieve ontwikkeling. Het hemelwater van dit woonerf is schoon (geen erfafspoeling). Daarom is bij de realisatie van dit plan en de extra verharding het plan om het hemelwater te infiltreren op eigen bodem, af te voeren naar de bestaande watergangen, en vast te houden in een nieuw te realiseren wadi. De bestaande watergangen en de nieuwe wadi dragen bij aan een natuurlijker waterhuishouding en zorgen ervoor dat regenwater blijft waar het valt, ze helpen het grondwaterpeil hoger te houden en ontlasten de riolering.

Waterafvoersystemen

In de gewenste situatie wordt het hemelwater los van het huishoudelijk water afgevoerd. Op deze wijze wordt overbelasting van het riool voorkomen.

Aanleg groen

Met de aanleg van groen kan vaak al veel schade en overlast door klimaatverandering worden tegengegaan. Als op de juiste manier groen wordt aangelegd, kan dit helpen tegen wateroverlast en hitte. Verder maakt groen een terrein niet alleen klimaatbestendiger, maar ook biodiverser en aantrekkelijker. Het is belangrijk om rekening te houden met schaduw en licht, maar ook met de bodem en ondergrond.

Het perceel is reeds voorzien van diverse beplantingsstructuren, in de vorm van houtsingel op de noordelijke perceelgrens, een aantal bomen op de zuidelijke perceelgrens en een aantal bomen langs de weg. Dit zorgt ervoor dat op het perceel sprake is van veel schaduwwerking. Daarnaast nemen de bomen het water op uit de bodem. Er wordt zo min mogelijk verharding toegevoegd, waardoor een zo groot mogelijke oppervlakte aan gronden beschikbaar blijft voor groen en daarmee tevens de infiltratie van water. In de gewenste situatie worden twee extra bomen aangeplant op het voorerf en een bosschage aangeplant op het achtererf. Deze uitbreiding groen heeft een positieve werking op extreme weersomstandigheden.

Nieuwbouw en verharding

Door de een toename van dakoppervlak en verharding kan het op terrein en de gebouwen erg heet worden. Hitte is slecht voor mens en dier. Hitte kan tegen worden gegaan door lichte kleuren te gebruiken voor daken, gevels, gebouwen en verhardingen. Ook in het ontwerp van de woningen kan hier aandacht aan worden besteed.

In de toekomstige situatie is er minder bebouwing en verharding aanwezig dan in de huidige situatie. Waar wel verharding wordt toegepast wordt gekozen voor een lichte kleur. Dit zal de hittestress in en rondom de woningen beperken.

Bij het ontwerpen van de gevels van de nieuw te realiseren woningen zal worden gestreefd naar het toepassen van materialen die de temperatuur binnen de woning lager kunnen houden, denk hierbij aan het toepassen van zonweringen, zonwerende beglazing, en de oriëntatie van de glas partijen.

4.9.2.2 Duurzaamheid

Door het herbouwen van de bestaande woning met de huidige isolatiewaarden en andere duurzaamheidsmaatregelen zal deze bij uitgangspunt duurzamer worden uitgevoerd dan de bestaande woning. Verder biedt het plan mogelijkheden voor duurzame energievormen. Deze bestaan onder andere uit het opnemen van zonnecollectoren en zonnecellen (PVT) in de daken van de woningen. Deze voorzieningen worden in de vormgeving van de gebouwen geïntegreerd. Voor de bouw van de woningen zal daarnaast gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die rekening houden met het milieu. Er zal gasloos worden gebouwd.

Op de erven zal daarnaast duurzaam worden omgegaan met water. Dit door het water op zoveel mogelijk plekken in de bodem te laten infiltreren en een wadi te realiseren waarin water kan worden opgevangen. Dit is van belang voor het goed kunnen aanvullen van de grondwatervoorraden.

4.9.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor de aspecten klimaat en duurzaamheid.

4.10 Ecologie

4.10.1 Algemeen

4.10.1.1 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

4.10.1.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

4.10.2 Toetsing

Voor deze ontwikkeling zal de agrarische functie van de locatie worden omgezet tot woonfunctie, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 2 woningen gerealiseerd. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat, sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving.

QuickScan natuurwaardenonderzoek

In de QuickScan natuurwaardenonderzoek⁴ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied in de ontwikkelfase, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening⁵ uitgevoerd te worden. Omdat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend, blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden ook uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren en vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats.

Als gevolg van het slopen van de bebouwing wordt er mogelijk een huismus gedood en wordt er een nestplaats verstoord, beschadigd of vernield. Het nest van een huismus is het jaarrond beschermd. Er geldt geen vrijstelling voor het doden

⁴ Natuurbank Overijssel (2025). QuickScan Natuurwaardenonderzoek Eemdijk 3, Eemdijk. Projectnummer: 6878 versie 1.0. 23 januari 2025.

⁵ Van Westreenen (2025). Rapportage Bepoorteling Stikstofeffecten Eemdijk 3, Eemdijk. Kenmerk: CdR – 11856 - stikstofmemo. 29 januari 2025.

van een huismus of het beschadigen en vernielen van de nestplaats van de huismus, daarom dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden omtrent hoeveel nestplaatsen aanwezig zijn in het plangebied en of deze bezet zijn. Indien er nesten van huismussen aanwezig zijn, moet er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. In dat geval mag de bebouwing pas gesloopt worden nadat de Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend en de voorschriften uit de Omgevingsvergunning zijn nageleefd.

Als gevolg van het slopen van de ligboxenstal wordt er mogelijk een steenuil gedood en wordt er een nestplaats verstoord, beschadigd of vernield. Het nest van een steenuil is het jaarrond beschermd. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van een steenuil of het beschadigen en vernielen van de nestplaats van de steenuil, daarom dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden of er nestplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Indien er nesten van steenuilen aanwezig zijn moet er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. In dat geval mag de ligboxenstal pas gesloopt worden nadat de Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend en de voorschriften uit de Omgevingsvergunning zijn nageleefd.

Mogelijk wordt er als gevolg het slopen van de stallen, schuur, woning en kap-schuur ook een ander bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief worden beïnvloed, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het

werkkerrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkkerrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. De betekenis van het plangebied als foera-geergebied is niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Als gevolg van het slopen van de bebouwing worden mogelijk vleermuizen gedood en/of verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord, beschadigd of vernield. Vleermuizen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit negatief beïnvloed worden. Om vast te kunnen stellen of vleermuizen negatief beïnvloed worden, dient de functie van de bebouwing voor vleermuizen vastgesteld te worden. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen, conform het vleermuisprotocol 2021. Dat houdt in dat de bebouwing meermaals onderzocht dient te worden in de periode half mei – september. Mogelijk moet een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Als gevolg van het verwijderen van opgeslagen materialen en het uitvoeren van grondverzet wordt er mogelijk een rugstreepad en/of heikikker gedood en wordt er een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. De (winter)rustplaats van een rugstreepad en heikikker is beschermd. Er geldt geen vrijstelling voor het doden of vangen van een rugstreepad en heikikker of het beschadigen en vernielen van de (winter)rustplaats van de rugstreepad, daarom dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden omtrent de aanwezigheid van de rugstreepad en heikikker in het plangebied. Indien er rugstreepadden en heikikkers aanwezig zijn, moet er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. In dat geval mogen de opgeslagen materialen pas verwijderd worden en het grondverzet pas uitgevoerd worden nadat de Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend en de voorschriften uit de Omgevingsvergunning zijn nageleefd.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat andere beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de vaste (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voorplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het werkkerrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkkerrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. De betekenis van het plangebied als foera-geergebied is niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten QuickScan van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van het plangebied voor de huismus;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de bebouwing voor de steenuil;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van bebouwing van vleermuizen;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van de rugstreeppad en heikikker.

Er is een memo⁶ opgesteld, welke als bijlage 6 is bijgevoegd, waarin de mogelijke mitigerende maatregelen worden uitgewerkt zodat de haalbaarheid van het plan wordt gewaarborgd.

Biodiversiteit en natuurinclusief

Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door bomen en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken, het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren of het aanleggen van natuurlijke vijvers.

Voor het plangebied is een ecologische analyse uitgevoerd, waaruit de aanwezigheid of juist afwezigheid van (beschermde) planten en dieren in het plangebied blijkt, in de vorm van een QuickScan flora en fauna. In deze QuickScan staat beschreven welke diersoorten voorkomen in het gebied en of er voor deze soorten een goed habitat aanwezig is. Met de betrokken ecooloog is overlegd hoe het habitat voor een aantal soorten verbeterd kan worden. Hierdoor wordt de biodiversiteit aan diersoorten vergroot. Met het plan wordt derhalve gestreefd naar het delen van de ruimte met vogels, zoogdieren, insecten e.d. Voor de flora is gekeken welke soorten aantrekkelijk zijn voor de diersoorten die reeds of juist nog niet in het gebied voorkomen. Daarnaast is ingezet op streekeigen beplanting en de toevoeging van veel verschillende soorten (o.a. door verscheidene beplantingsstructuren toe te voegen, denk bijv. aan bomenrijen en een natuurvriendelijke oever). De beplantingsstructuren zijn waar mogelijk aan elkaar gekoppeld om versnippering tegen te gaan en diersoorten binnen een korte afstand van verscheidene natuurelementen

⁶ Natuurbank Overijssel (2025). Memo beoordeling uitvoerbaarheid Omgevingsplan i.v.m. beschermde soorten Eemdijk 3, Eemdijk. Projectnummer: 6878A. 21 februari 2025..

gebruik kunnen maken. Door al het hemelwater op te vangen wordt dit via retentie (sloot) in de bodem teruggezet om verdroging te voorkomen.

Concreet wordt naar aanleiding natuur inclusief ingezet op:

Natuur inclusief inrichten buitenruimte

- Realiseren bosschage;
- Realiseren bloemrijk grasland;
- Realiseren wadi.

Het realiseren van een bosschage zal van positieve invloed zijn op het voorkomen van zoogdieren en vogels. De bosschage kan worden gebruikt als foerageergebied en als verblijfplaats van deze soorten. Doordat er in de huidige situatie al een bomenrij aanwezig is, is de bosschage goed bereikbaar. De bomen tezamen met de ondergroei maken het een beschutte plek voor soorten. Het leefgebied voor soorten die reeds gebruik maken van de bomenrij zal derhalve worden vergroot. Daarnaast zal het bosschage ook nieuwe soorten aantrekken, zeker in samenhang met de andere twee maatregelen (bloemrijk grasland en wadi).

Het inzaaien van een bloemrijk grasland heeft een positief effect op de kleine zoogdieren. Het hogere gras zorgt ervoor dat zij beschutting kunnen vinden. Tevens is in deze diversiteit aan grassen een hoop voedsel te vinden. Van de soorten die reeds gebruik maken van de bestaande bomenrij zal het leefgebied worden vergroot, en het bloemrijk grasland zal ook nieuwe soorten aantrekken.

Daarnaast wordt een wadi gerealiseerd. Deze heeft in hoofdsom een waterbergende functie, maar kennen ook een ecologische functie. De wadi kan dienen als drinkwater voor soorten en wellicht zullen ook amfibieën gebruik gaan maken van de wadi. De wadi sluit direct aan op het bosschage en het bloemrijk grasland, waardoor deze drie inrichtingsonderdelen elkaar versterken.

4.10.3 Conclusie

Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van de nadere soortenonderzoeken. Rekening houdend met het bovenstaande, voldoet het plan aan de kaders voor het aspect natuur.

4.11 Archeologie & cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

4.11.1.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m² vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid

4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.11.1.2 Toetsing

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is aan de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegevoegd. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Op en in de gronden mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het bovenstaande is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 10.000 m² bedraagt. De werkzaamheden zullen de gestelde oppervlakte niet overschrijden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect archeologie.

4.11.2 Cultuurhistorie

4.11.2.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermd

stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumenten-activiteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.11.2.2 Toetsing

In het besluitgebied bevinden zich geen monumentale en/of karakteristieke gebouwen. Deze bevinden zich tevens niet in de directe omgeving van het besluitgebied. Het meest noordelijke puntje is wel voorzien van de dubbelfunctie 'Waarde - Cultuurhistorie gebieden' en is het gehele besluitgebied voorzien van de dubbelfunctie 'Waarde - Grebbelinie-landschap'. Ook is het besluitgebied opgenomen als Militair erfgoed binnen Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provinciale verordening.

Op de gronden met de dubbelfunctie 'Waarde - Cultuurhistorie gebied' mag slechts worden gebouwd indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord of vernietigd. Op deze gronden zal echter niet worden gebouwd, de cultuurhistorische waarden van deze gronden blijft behouden.

Op de gronden met de dubbelfunctie 'Waarde - Grebbelinie-landschap' geldt dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning de voorwaarde dat voor het bouwen van bouwwerken geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deel uitmakende van de Grebbelinie. Daarnaast moet bij de afweging in ieder geval het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie betrokken. Uit het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie blijkt dat het gebied is gelegen in het deelgebied de 'open Grebbelinie'. De open linie wordt gekenmerkt door een zeer weids, open landschap. Fysieke linie-elementen, zoals de liniedijk en keerkaden, ontbreken. Door de grootschalige openheid hebben uitbreidingen in de diepte een gering effect op het zicht op het landschap. Echter uitbreidingen aan het lint/dijklichaam kunnen het zicht op het achterliggende open landschap sterk beperken. Doel van de open linie is dan ook dichte bebouwingslinten te beperken door de erven te ontwikkelen in de diepte. Binnen dit gebied gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

Algemeen

- houd rekening met open, natte karakter van het open liniegebied;
- plaats de erven/bebouwing op afstand van het dijklichaam in de Eempolder;

Uitbreiding van het erf

- laat het erf uitbreiden in de diepte van het perceel;
- plaats het nieuwe gebouw met de kopgevel haaks op het linie-element;
- plaats het nieuwe gebouw in dezelfde richting als de bestaande gebouwen (eenduidigheid);
- plaats het nieuwe gebouw in één lijn met al bestaande gebouwen;
- plaats bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten), aan of in één lijn met kopgevels van bebouwingen, of neem deze inpandig op in het gebouw;

Functieverandering van het erf

- plaats het nieuwe gebouw(en) met de kopgevel haaks op het linie-element;
- plaats het nieuwe gebouw(en) in één lijn (eenduidigheid).

Het voorliggend initiatief betreft de stopzetting van een agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande bedrijfswoning en een deel van de opstallen worden gesloopt om twee nieuwe woningen te kunnen realiseren. Zoals omschreven in paragraaf 2.2 komen de nieuwe woningen grotendeels ter plaatse van het bestaande agrarische bouwvlak met de kopgevel haaks op het linie-element (Eemsdijk). Ook wordt een groot deel van de gebouwen geplaatst in één lijn, met uitzondering van de woning die wordt gerealiseerd op de plek van de bestaande bedrijfswoning. Door een deel van de bedrijfsbebouwing te slopen wordt de openheid van het landschap vergroot en wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd. Daarnaast blijft de bestaande verkavelingsstructuur behouden. De landschappelijke inpassing wordt nader toegelicht in paragraaf 2.2. Er wordt voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria Grebbelinie voor het open linie gebied. Verder worden de dubbelfuncties die de cultuurhistorische waarden in het gebied beschermen in het voorliggend project overgenomen. Op die manier zijn de belangen van de cultuurhistorische waarden in het besluitgebied juridisch-planologisch beschermd.

4.11.2.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect cultuurhistorie.

4.12 Leidingen

4.12.1 Algemeen

Bij vaststelling van een wijzigingsbesluit moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen.

4.12.2 Toetsing

In het besluitgebied zijn geen ruimtelijk relevant kabels en leidingen aanwezig.

4.12.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect kabels en leidingen.

4.13 Explosieven

4.13.1 Algemeen

In en nabij het besluitgebied hebben gedurende de Tweede Wereldoorlog diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Omdat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling bouw- en aanlegactiviteiten plaatsvinden waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten c.q. conventionele explosieven.

4.13.2 Toetsing

Raadpleging van BAG-viewer wijst uit dat de bebouwing aanwezig binnen het besluitgebied naoorlogs is gerealiseerd. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op gronden waar de bodem reeds geroerd is vanwege reeds aanwezige bebouwing. Oorlogsresten zijn hier derhalve niet te verwachten. Een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

4.13.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect ontplofbare oorlogsresten.

4.14 Milieueffectrapportage

4.14.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.14.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft een zeer kleinschalige woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in de gemeente Bunschoten. De voorgenomen betreft de stopzetting van een agrarisch bedrijf, waarbij een deel van de bedrijfsbebouwing en de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt om plaats te maken voor twee

reguliere burgerwoningen. Gezien de zeer beperkte toevoeging van één woning zijn er niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Daarnaast wordt de agrarische functie stopgezet waardoor de stikstofdepositie op de omliggende natuurgebieden juist afneemt. Dit maakt, gelet op de aard (wonen) en omvang, dat gesteld wordt dat er geen sprake is van een 'Stedelijk ontwikkelingsproject' zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

4.14.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapport is niet nodig.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-Omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken

De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels (toepassingsbereik, begrippen en meten en rekenen);
- 2 Specifieke regels over functies (voorheen: bestemmingsregels);
- 3 Algemene regels over functies (o.a. afwijkingsregels);
- 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten;
- 5 Overgangsregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Toepassingsbereik (artikel 1);
- Begrippen (artikel 2);
- Meten en rekenen (artikel 3).

In artikel 1 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

5.2.3 Specifieke regels over functies

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het besluitgebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Toepassingsbereik;
- Beschrijving gebruiksdoel;
- Gebruiksactiviteiten;
- Bouwactiviteiten.

5.2.4 Algemene regels over functies

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel;
- Afwijken van beoordelingsregels;
- Omgevingsplanactiviteit - bouwen;
- Omgevingsplanactiviteit - gebruiken.

5.2.5 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Hoofdstuk 4 bevat de regels ter bescherming van waarden en objecten. Deze regels hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Overige zone - ecologie;
- Vrijwaringszone - dijk;
- Waarde - Aardkundige waarden;
- Waarde - Archeologie 5;
- Waarde - Cultuurhistorie gebieden;
- Waarde - Grebbelinielandschap.

5.2.6 Overgangsregels

Hoofdstuk 5 bevat de overgangsregels.

5.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

5.3.1 Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden hebben de functies agrarische bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kwekerijen van bomen, heesters en andere houtgewassen zijn uitgezonderd. Daarnaast heeft het de functie behoud, herstel en/of ontwikkeling van het aldaar voorkomende landschap Eemland, zoals beschreven in de kernkwaliteiten landschap behorende bij de provinciale verordening, dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de extreme visuele openheid van het landschap, het karakteristieke verkavelingspatroon in de vorm van een slagenverkaveling en de aanwezige weidevogelkerngebieden.

Tevens hebben de gronden de functies behoud van de voor oxidatie gevoelige veenbodem, hobbymatig agrarisch gebruik, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, duurzame energievoorziening, natuurontwikkeling en – beheer, watergangen en -lopen, en oevers met natuurwaarden, tuinen, erven en voorzieningen, zoals dierweiden, ontsluitingswegen en -paden.

5.3.2 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden hebben de functies tuinen behorende bij de op de bijbehorende gronden gelegen woningen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, watergangen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen waaronder bruggen.

5.3.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden hebben de functies wonen, vrij beroep, tuinen en erven.

5.3.4 Overige zone - ecologie

Een locatie die is aangewezen als overige zone - ecologie heeft mede als functie het beschermen van beschermde soorten zoals genoemd in de Omgevingswet.

5.3.5 Vrijwaringszone - dijk

Een locatie die is aangewezen als Vrijwaringszone - dijk heeft mede als functie de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

5.3.6 Waarde - Aardkundige waarden

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Aardkundige waarden heeft mede als functie het beschermen van aanwezige of naar verwachting aanwezige aardkundige waarden.

5.3.7 Waarde - Archeologie 5

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie 5 heeft mede als functie het beschermen van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

5.3.8 Waarde - Cultuurhistorie gebieden

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Cultuurhistorie gebieden heeft mede als functie de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

5.3.9 Waarde - Grebbelinielandschap

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Grebbelinielandschap heeft mede als functie het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deelsluitmakende van de Grebbelinie.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een particulier. De particulier zal moeten voldoen aan de legesverordening voor het wijzigingen van het omgevingsplan. Daarnaast zal een aparte nadeelcompensatie overeenkomst worden gesloten. De leges zullen worden betaald bij ter inzage legging van het ontwerp-omgevingsplan. Hiermee is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Consultatie

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een wijzigingsbesluit overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het wijzigingsbesluit voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.3 Participatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling zijn de initiatiefnemers persoonlijk langsgegaan bij de omwonenden om hun op de hoogte te stellen van de plannen. De omwonenden zijn geïnformeerd door middel van het tonen van een tekening van de gewenste situatie en nadere uitleg. De omwonenden konden vragen stellen en hun reactie op het plan geven. Het project is positief ontvangen.

6.4 Zienswijzen en ambtshalve wijziging

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Eemdijk 3, Eemdijk heeft van 8 mei 2025 tot en met 18 juni 2025 ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. In de regels is artikel 11.4 lid b onder 2 toegevoegd.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam