



TAM-omgevingsplan Lodijk 8, Bunschoten

Motivering TAM-Omgevingsplan

Gemeente Bunschoten

NL.IMRO.0313.TAMhfst22bLodijk8-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	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Strijdigheid met het omgevingsplan	10
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Nationaal beleid en regelgeving	11
3.2	Provinciaal beleid en regelgeving	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid en regelgeving	16
4	Fysieke uitvoerbaarheid	20
4.1	Verkeer & parkeren	20
4.2	Milieubelastende activiteiten	20
4.3	Bodem	22
4.4	Geluid	23
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Geur	26
4.7	Omgevingsveiligheid	27
4.8	Waterhuishouding	28
4.9	Klimaat & duurzaamheid	34
4.10	Ecologie	35
4.11	Archeologie & cultuurhistorie	37
4.12	Explosieven	38
4.13	Milieueffectrapportage	39
5	Juridische planbeschrijving	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Opzet van de regels	41
5.3	Verantwoording van de regels	43

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Consultatie	44
6.3	Participatie	44
6.4	Zienswijzen	45

Bijlagen

Bijlage 1:	Participatieverslag
------------	---------------------

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

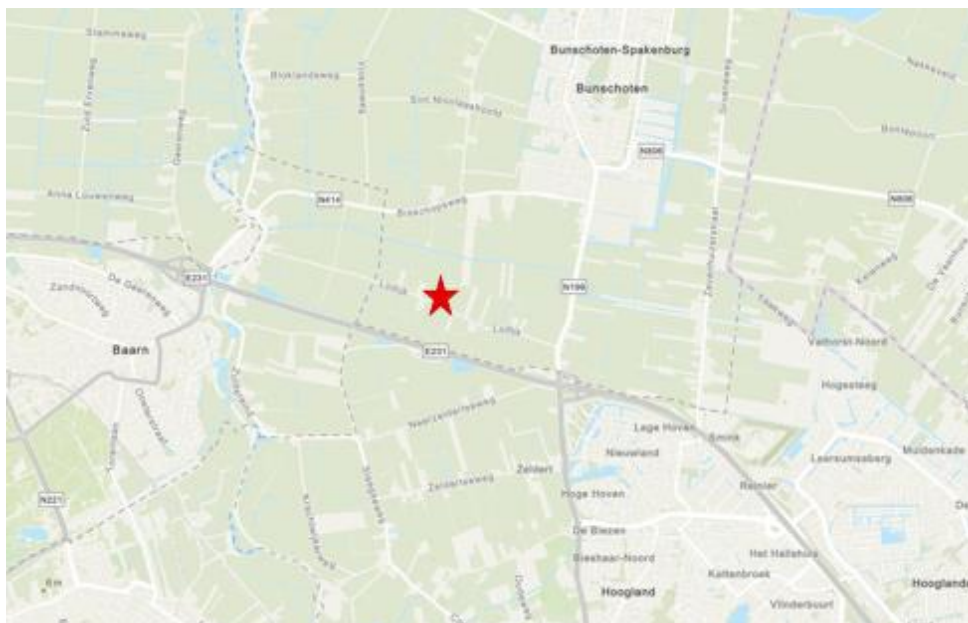
Maatschap van Middelaar (hierna: initiatiefnemer), is eigenaar van het perceel aan de Lodijk 8 te Bunschoten-Spakenburg. Op de locatie exploiteert initiatiefnemer een melkveehouderij. Ten behoeve van dit agrarisch bedrijf zijn op de locatie een bedrijfswoning, drie bedrijfsgebouwen en een aantal sleufsilos aanwezig. Het perceel is bereikbaar via twee uitwegen aan de Lodijk. Op de locatie worden 140 melk-koeien gehouden en 70 stuks jongvee. Initiatiefnemer beschikt over in totaal 76 hectare aan gronden.

Initiatiefnemer beoogt een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. Binnen het bouwvlak is hiervoor nog vrije ruimte beschikbaar. Vanuit ruimtelijk en bedrijfseconomisch oogpunt is het echter wenselijker om het bedrijfsgebouw op een andere plek buiten het huidige bouwvlak op te richten. 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 waarbij het agrarische bouwvlak van vorm wordt veranderd. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het besluitgebied is gelegen in het zuidelijk buitengebied van de gemeente Bunschoten. Het besluit gebied is ten zuidwesten van de kern Bunschoten-Spakenburg, ten oosten van de kern Baarn en ten noordwesten van Amersfoort gelegen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Bunschoten, sectie N, nrs. 192 & 193. Het agrarisch erf wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Lodijk en wordt volledig omringt door agrarische grondgebied dat in gebruik is als grasland. Aan de Lodijk zijn nog enkele andere agrarische bedrijven gelegen.

In navolgende afbeelding is het besluitgebied met een rode ster weergegeven ten opzichte van de kernen Bunschoten-Spakenburg, Baarn en Amersfoort en hun omgeving. De volgende afbeelding geeft de begrenzing globale omtrek van het besluitgebied weer.



Planlocatie, weergegeven met de rode ster, ten opzichte van de kernen Bunschoten-Spakenburg, Baarn en Amersfoort (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 Buiten-gebied' 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 is binnen het besluitgebied de

dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen en het besluitgebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied'. Verder is het besluitgebied voorzien van een bouwvlak wat met onderhavig plan van vorm wordt veranderd. 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, het 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. 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 – cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn de gronden in aanvulling op het bepaalde in de regels mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van een historische cope-ontginning met een kenmerkende noord-zuid verkaveling.

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 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.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn van toepassing voor een bouwplan. 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 1950 - 1975 - 2000 - 2020 (bron: topotijdreis.nl)

2.1.2 Huidige situatie

Het besluitgebied is gelegen in het zuidelijk buitengebied van de gemeente Bunschoten. Het besluit gebied is ten zuidwesten van de kern Bunschoten-Spakenburg, ten oosten van de kern Baarn en ten noordwesten van Amersfoort gelegen. Het agrarisch erf wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Lodijk. De directe omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door haar openheid en karakteristieke verkavelingspatroon. In de directe omgeving zijn de gronden met name in gebruik als weiland. Aan de Lodijk zijn nog enkele andere agrarische bedrijven gelegen.

Op de locatie exploiteert initiatiefnemer een melkveehouderij. Ten behoeve van dit agrarisch bedrijf zijn op de locatie een bedrijfswoning, drie bedrijfsgebouwen en een aantal sleufsilos aanwezig. Het perceel is bereikbaar via twee uitwegen aan de Lodijk. Op de locatie worden 140 melkkoeien gehouden en 70 stuks jongvee. Initiatiefnemer beschikt over in totaal 76 hectare aan gronden.



Luchtfoto planlocatie (bron: streetsmart.cyclomedia.com)



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

2.2 Toekomstige situatie

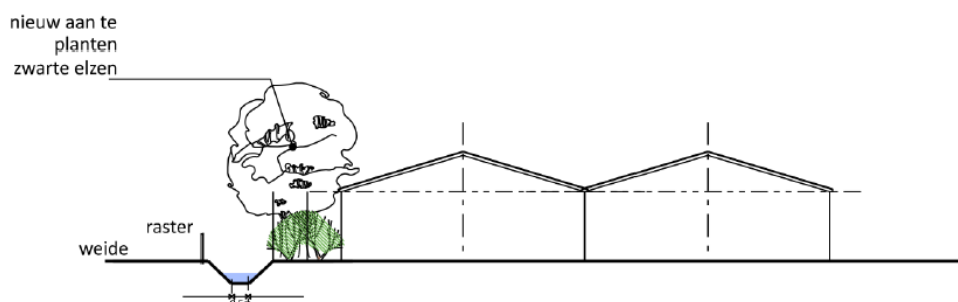
Initiatiefnemer beoogt een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. Binnen het bouwvlak is hiervoor nog vrije ruimte beschikbaar. Vanuit ruimtelijk en bedrijfseconomisch oogpunt is het echter wenselijker om het bedrijfsgebouw op een andere plek buiten het bouwvlak op te richten. Van oorsprong zijn boerenerven ingericht met een voorerf, middenerf en achtererfgebied. Op het voorerf bevindt zich de woning met bijbehorende bijgebouwen. Erachter, op het middenerf, is de bedrijfsbebouwing gesitueerd. Achterop bevinden zich de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (de bijbehorende voorzieningen van een agrarisch bedrijf).

In de huidige situatie is deze hiërarchie goed zichtbaar op het perceel en initiatiefnemer wenst dit te behouden. Het plan is daarom om het nieuwe bedrijfsgebouw op te richten ten westen van de bestaande bedrijfsbebouwing. De bebouwing blijft hierdoor in de gewenste situatie compact en geconcentreerd op het middenerf. Hierbij zullen het bestaande struweel en de bestaande sloot worden opgeschoven naar het westen om zo het gehele erf netjes in te passen binnen het landschap. Ook bedrijfseconomisch gezien is dit de meest optimale situering. Het bedrijfsgebouw zal worden ingezet voor het stallen van opslag van goederen en materieel dat in de huidige situatie buiten wordt opgeslagen. De huidige werktuigenberging (direct aansluitende gebouw) is te klein geworden. Tussen de twee gebouwen zal een doorgang worden gerealiseerd zodat de werktuigen straks allemaal via dezelfde deur toegankelijk zijn. De situering van het bouwplan is weergegeven in het opvolgende figuur. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 735 m².



Tekening gewenste situatie (bron: VanWestreenen)

De situering van het bouwplan tot het omliggende groen en de watergang is weer-gegeven in de navolgende doorsnede.



Doorsnede met situering bouwplan ten opzichte van groen en water

2.3 Strijdigheid met het omgevingsplan

Initiatiefnemer wenst een bedrijfsgebouw ten behoeve van de grondgebonden veehouderij op te richten welke buiten het bouwvlak wordt gesitueerd. Dit is in strijd met het tijdelijk deel omgevingsplan. In artikel 3.6.1 van het tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied) is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het onder voorwaarden veranderen dan wel vergroten van een agrarisch bouwvlak. Echter door de invoering van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om een wijzigingsplan onder de Wro op te stellen, maar dient er een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden. Het uitgangspunt is dat de oppervlakte van het bouwvlak ongewijzigd blijft (1,5 hectare). Dit uitgangspunt is niet verenigbaar met het toepassen van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 3.6.1. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan ziet er op toe dat er circa 1.260 m² onbenutte ruimte binnen het bouwvlak verwijderd wordt en wordt toegevoegd op een andere locatie. In hoofdstuk drie wordt dit inhoudelijk getoetst aan de voorwaarden uit artikel 3.6.1.

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 voortkomende 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 voorziet in de vormverandering van het agrarische bouwvlak zodat het bouwvlak op een efficiënte manier volledig benut kan worden en waarbij de nieuwe benodigde bedrijfsbebouwing geconcentreerd op het middenerf opgericht kan worden. De nieuwbouw wordt vervolgens landschappelijk ingepast. 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 voorliggende plan voorziet in de vormverandering van het agrarische bouwvlak zodat het bouwvlak op een efficiënte manier volledig benut kan worden. De provincie Utrecht heeft gekozen voor gebiedsgericht beleid en heeft per deelgebied beleid opgenomen. De onderstaande gebiedsaanwijzingen zijn relevant voor het onderhavige project.

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 omliggende gebied. Andere agrarische ondernemers worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door deze activiteiten. In onderhavige ontwikkeling wordt door middel van vormverandering van het agrarische bouwvlak een agrarisch bedrijfsgebouw opgericht. Andere agrarische ondernemers worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door deze activiteiten.

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. In onderhavige ontwikkeling wordt door middel van vormverandering van

het agrarische bouwvlak een agrarisch bedrijfsgebouw opgericht. De nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting. Zodoende is de ontwikkeling passend binnen dit beleid.

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

Agrarische bedrijven

Het perceel ligt binnen het gebied dat in de verordening is aangemerkt als Agrarische bedrijven. Artikel 8.1 bevat instructieregels over de uitbreiding van een agrarisch bedrijf waarbij de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel maximaal 1,5 hectare mag zijn, waarbij per bouwperceel maximaal 1 bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met maximaal 1 bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan. Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan.

Glastuinbouw niet toegestaan

Het perceel ligt binnen het gebied dat in de verordening is aangemerkt als Glastuinbouw niet toegestaan. Artikel 8.6 bevat instructieregels waarbij is aangegeven dat een omgevingsplan geen regels bevat die glastuinbouw toestaan. Het onderhavig plan voorziet niet in de realisatie van glastuinbouw.

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). Met onderhavig plan wordt het bestaande agrarische bouwperceel van vorm veranderd zodat de beoogde uitbreiding van bedrijfsbebouwing beter aansluit bij de bebouwing op het erf. Op deze manier wordt het erf optimaal benut en ontstaat er geen afwijkend erf binnen het landschap.

Weidevogelkerngebieden

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Weidevogelkerngebied kan regels bevatten die nieuwe ontwikkelingen toestaan, onder voorwaarde dat de kwaliteit van het leefgebied van de weidevogels aantoonbaar per saldo

minimaal wordt behouden. Dit is echter niet van toepassing op uitbreiding van agrarische bouwblokken. In onderhavige situatie wordt het bestaande bouwblok van vorm veranderd en is deze instructieregel zodoende niet van toepassing.

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 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

In onderhavige ontwikkeling wordt door middel van vormverandering van het agrarische bouwvlak een agrarisch bedrijfsgebouw opgericht. De nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting wat op kleine schaal bijdraagt aan de omgevingskwaliteit. De nieuwbouw is nodig om een gezonde bedrijfsvoering voort te kunnen zetten.

3.3.2 Conclusie

Het project is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid en regelgeving

3.4.1 Omgevingsvisie Bunschoten

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. In onderhavige ontwikkeling wordt door middel van vormverandering van het agrarische bouwvlak een agrarisch bedrijfsgebouw opgericht. De nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast met

gebiedseigen beplanting wat op kleine schaal bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van het landschap. De nieuwbouw is nodig om een gezonde bedrijfsvoering voort te kunnen zetten in de agrarische sector.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de het agrarische bouwvlak van vorm te veranderen (artikel 3.6.1). Navolgend vindt de toetsing plaats aan dat artikel.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het van vorm veranderen en/of het vergroten van een agrarisch bouwvlak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf tot maximaal 2,5 ha, met dien verstande dat:

a de noodzaak voor plaatsing van gebouwen en/of bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie (zoals biomassalocatie) is aangetoond;

Reactie: Dit lid is niet van toepassing. De wijziging van het bouwvlak ziet toe op een mogelijke realisatie van een bouwwerk ten behoeve van opslag van goederen en materieel.

b de noodzaak voor het vergroten van het bouwvlak voor de bestaande grondgebonden veehouderij is aangetoond;

Reactie: Dit lid is niet van toepassing. Het bouwvlak wordt namelijk niet vergroot.

c de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is;

Reactie: Het bouwvlak wordt vervormd, niet uitgebreid. Er wordt 1.260 m² ongebruikt bouwvlak verwijderd en ter plaatse van de uitbreiding 1.260 m² bouwvlak toegevoegd. In de gewenste situatie wordt ingezet op het behouden van de karakteristieke opzet van een agrarisch erf. Op het voorerf is de woning gesitueerd met bijbehorende bouwwerken. Erachter op het middenerf bevinden zich in de gewenste situatie alle bedrijfsgebouwen. Achter op het erf zijn de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (sleufsilo's) te vinden. De bebouwing sluit in de gewenste situatie op elkaar aan, is compact en goed landschappelijk inpasbaar.

d de waarden als bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast;

Reactie: De landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Dit is nader onderbouwd in de paragraaf aangaande deze waarden.

e de vergroting niet mag leiden tot een aantasting van de waarde van het gebied voor weidevogels;

Reactie: Het bouwvlak wordt niet vergroot. De gevolgen van de vervorming op het weidevogelgebied zijn in de paragraaf weidevogels beschreven.

f voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;

Reactie: De bestaande groenstructuur wordt in de gewenste situatie verplaatst verder naar het westen. Waar nodig wordt bestaande beplanting vervangen door streekeigen soorten. Indien medewerking wordt verleend aan het plan, zal dit nader worden uitgewerkt.

g uitbreiding van een bouwvlak tot een oppervlakte groter dan 1,5 ha alleen mogelijk is indien:

1 de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;

2 de uitbreiding bijdraagt aan vermindering van de milieubelasting;

3 een uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid;

Reactie: Er is geen sprake van een uitbreiding van het bouwvlak

h artikel 3.4.2 (strijdig gebruik stikstof) is van overeenkomstige toepassing.

Reactie: Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een stikstofberekening overgelegd waarbij wordt aangetoond dat er geen overschrijding ontstaat op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Passend binnen definitie agrarisch bouwvlak

Een agrarisch bouwvlak wordt in het tijdelijk deel omgevingsplan gedefinieerd als een aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfs-woning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd. Onderdeel van deze definitie is de erfbeplanting. In de beoogde situatie wordt het bouwvlak zodanig vervormd dat de erfbeplanting op en rondom het erf binnen het bouwvlak ligt.

Landschappelijk en cultuurhistorische waarden

In de omschrijving behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' is beschreven dat de gronden bestemd zijn voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de volgende waarden:

- De extreme visuele openheid van het landschap
- Het karakteristieke verkavelingspatroon in de vorm van een slagenverkaveling
- De aanwezige weidevogelkerngebieden

In de omschrijving van de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn de cultuurhistorische waarden beschreven. Hier zijn de historische cope-ontginning met een kenmerkende noord-zuid verkaveling genoemd. Met het plan is rekening gehouden met de extreme visuele openheid van het landschap. Het beoogde bedrijfsgebouw wordt zodanig gesitueerd dat alle bebouwing compact bij elkaar ligt en de achtergelegen gronden hun openheid behouden. Door het bedrijfsgebouw op de beoogde locatie te situeren, blijft er een mooie overgang van hogere gebouwen naar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, naar het open landschap.

Het verkavelingspatroon van de cope-ontginning wordt in geringe mate gewijzigd. De sloot ten westen van het perceel zal opgeschoven worden, waardoor het kavel tussen de twee sloten versmald wordt. Het karakter van de slagenverkaveling (noord-zuid) blijft hierbij goed herkenbaar, waardoor deze waarde niet onevenredig wordt aangetast.

Weidevogels

Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog

waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar. Kwetsbare weidevogelsoorten keren bij verstoring doorgaans niet terug.

Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar waarbij de verstoring valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.

Binnen het bouwvlak is reeds verstoring aanwezig door de bestaande bedrijfsbebouwing. Altenburg & Wymenga concludeert in hun rapportage dat (grote groepen) weidevogels binnen een straal van circa 200 meter van een erf niet te verwachten zijn daar er als verstoring van het erf (machines, katten, honden, verstorende werkzaamheden, menselijke aanwezigheid en dergelijke) uitgaat. Door de situering van het bedrijfsgebouw compact bij de bestaande bedrijfsbebouwing en een vervorming van het bouwvlak (geen vergroting) wordt het habitat voor weidevogels niet verkleind. Aan de westzijde, tussen de bestaande bebouwing en de bomenrij komen geen weidevogels voor. Door hier het bouwvlak naar toe te verleggen en het bouwvlak aan de open achterzijde in te korten, zijn er geen negatieve effecten voor weidevogels.

Het toevoegen van opgaande elementen is voor weidevogels ongewenst. Dit geldt ook voor opgaande beplanting waar predatoren in kunnen verschuilen. Het doortrekken van het struweel langs de volledige lengte van het bouwvlak is dan ook niet wenselijk. Zeker omdat op het achtererf zich enkel de sleufsilo's bevinden en geen hoge gebouwen. Hier zijn de bedrijfsactiviteiten het minst intensief.

Conclusie

Uit de toetsing blijkt dat aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan. Verderop in deze toelichting is getoetst aan overige relevante ruimtelijke aspecten. Uit de gehele beschouwing blijkt dat met het plan wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.4.3 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 onderscheidt 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

In onderhavige ontwikkeling wordt door middel van vormverandering van het agrarische bouwvlak een agrarisch bedrijfsgebouw opgericht. Het bedrijfsgebouw zal worden ingezet voor het stallen van opslag van goederen en materieel dat in de huidige situatie buiten wordt opgeslagen. De ontwikkeling kent zodoende geen verkeersaantrekkende werking en zorgt niet voor een extra parkeerbehoefte.

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 woongebied	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 agrarische functies. Met onderhavige ontwikkeling wordt het agrarische bouwblok van vorm veranderd in westelijke richting. Ten westen van de projectlocatie zijn de volgende bedrijven gelegen:

<i>Locatie</i>	<i>Omschrijving VNG</i>	<i>Voormalige afstand</i>	<i>Nieuwe afstand</i>
Lodijk 9	Fokken en houden van rundvee	150 m	135 m
Lodijk 10	Fokken en houden van rundvee	200 m	185 m

De grootste richtafstand bij veehouderijen is 200 m voor het aspect geur. Veehouderijen hoeven echter niet onderling op geur getoetst te worden. De volgende richtafstand is voor het aspect geluid en bedraagt 50 meter. Zowel in de huidige als nieuwe situatie wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

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

Er wordt geen gevoelig object opgericht. Een onderzoek naar eventuele bodemverontreinigingen hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

4.3.3 Conclusie

Het plan voldoet 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 geluidaandachtsgebied 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.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
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

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen geluidgevoelig object mogelijk gemaakt, wel wordt het bouwvlak van vorm veranderd wat kan betekenen dat geluidbelasting van de eigen activiteit optreedt op omliggende geluidgevoelige objecten. In paragraaf 4.2.2 is reeds getoetst aan de richtafstanden naar omliggende objecten en daar wordt ruimschoots aan voldaan. Verdere toetsing kan achterwege blijven.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Verdere toetsing kan achterwege blijven.

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

betekende 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

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen gevoelig object mogelijk gemaakt en uit paragraaf 4.1.2 is naar voren gekomen dat er geen sprake is van verkeersaantrekkende werking. Verdere toetsing kan achterwege blijven.

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen gevoelig object mogelijk gemaakt. De bedrijfsbebouwing welke wordt opgericht als het agrarische bouwvlak van vorm is veranderd is niet bedoeld voor het huisvesten van dieren. Zodoende is er geen sprake van een gewijzigde geursituatie. Verdere toetsing kan achterwege blijven.

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 voorgenen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Daarnaast wordt er geen kwetsbaar object toegevoegd. Verdere toetsing kan achterwege blijven.

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 mobiliteitsstelsel;
- 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:

- 1 een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 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 Eems-Dollard 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 stuurbaar. 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 ondergrondse energie (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 drinkwatertappunten 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.

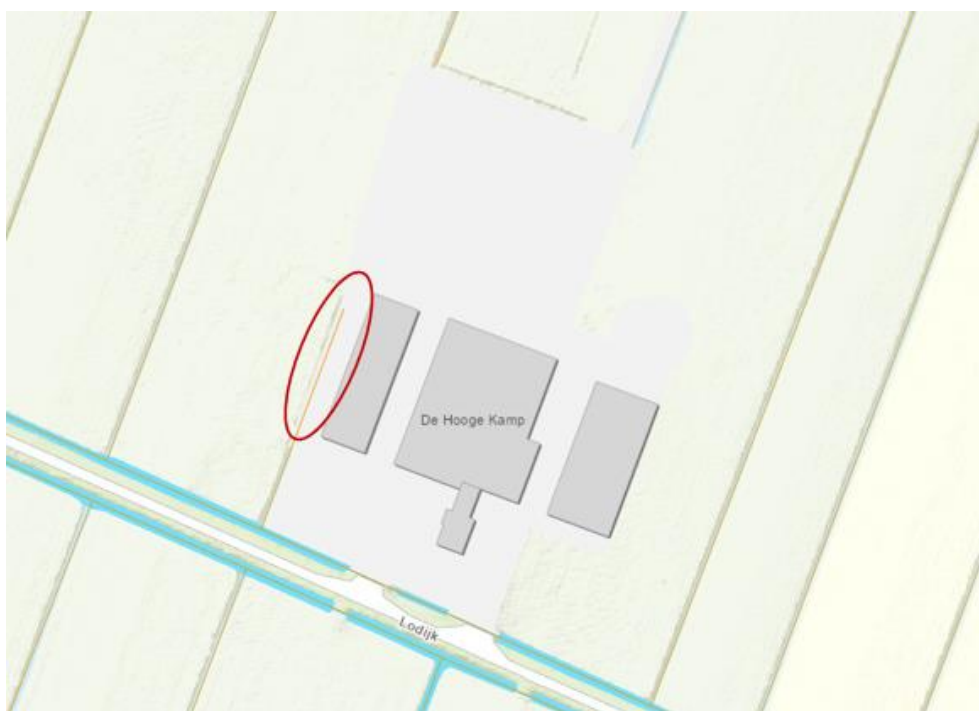
4.8.2 Toetsing

In onderhavige ontwikkeling wordt door middel van vormverandering van het agrarische bouwvlak een agrarisch bedrijfsgebouw opgericht. De bouwmogelijkheden

worden niet vergroot ten opzichte van de huidige situatie en planologisch is er zo-
doende geen toename in verhard oppervlak.

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe wijst uit dat onder-
havig besluitgebied niet is gelegen in de beschermingszone van een primaire wa-
terkering. Ter plaatse van de vormverandering van het bouwvlak is een C-water-
gang gelegen, deze watergang wordt verplaatst. In navolgende uitsnede van de
leggerkaart is de te verplaatsen watergang rood omcirkeld.

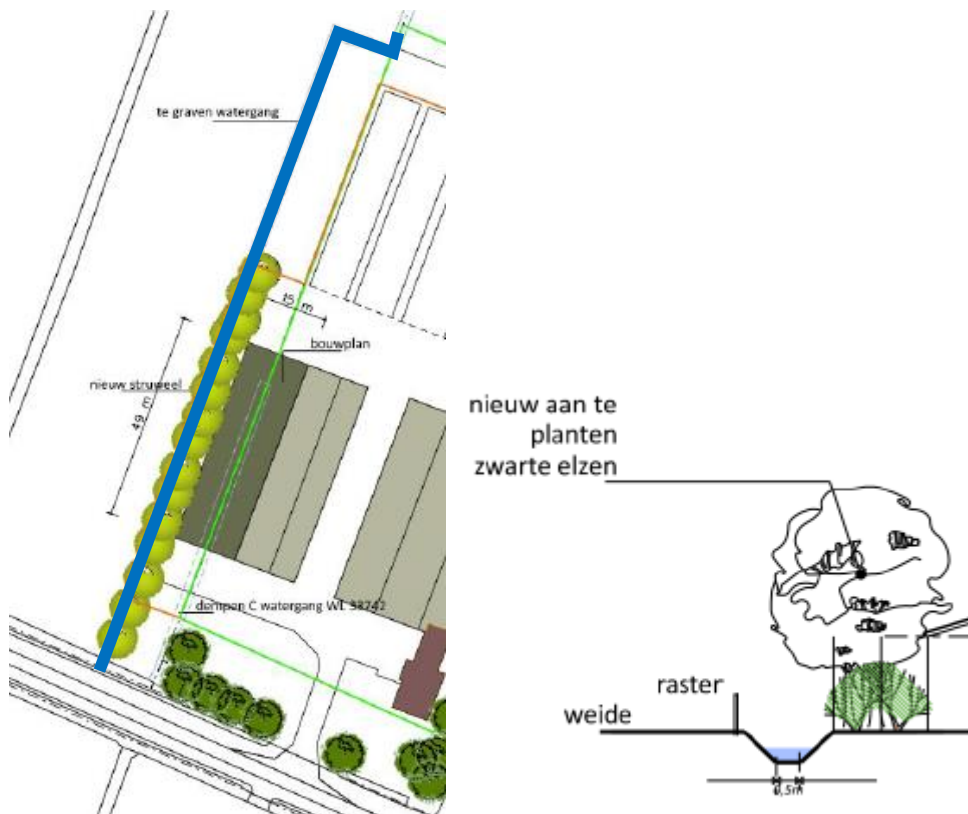


Uitsnede leggerkaart Waterschap Vallei en Veluwe

Verharding en watercompensatie

Hoewel de bouwmogelijkheden al reeds aanwezig zijn, wordt met onderhavige ont-
wikkeling 375 m² aan verhard oppervlak bijgevoegd in de vorm van een nieuwe
schuur. Deze uitbreiding wordt ter plaatse van een bestaande C-watergang gereali-
seerd welke in voorgaande afbeelding is weergegeven. Ter compensatie wordt
deze watergang verlegt en verlengd zodat deze aansluit aan de achterliggende wa-
tergang.

De nieuwe watergang is in navolgende afbeelding weergegeven met de blauwe lijn.



Nieuwe watergang met bovenaanzicht en doorsnede

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 bouwvlak van vorm veranderd zodat een agrarisch bedrijfsgebouw gerealiseerd kan worden. Er worden geen gevoelige objecten toegevoegd.

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 meer bebouwing aanwezig dan in de huidige situatie. Voor de afvoer van hemelwater wordt de C-watergang uitgebreid.

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.

De nieuwe bebouwing wordt ingepast met een rij zwarte elzen en struweel. Dit zal hittestress beperken.

4.9.2.2 Duurzaamheid

Het bedrijfsgebouw zal worden ingezet voor het stallen van opslag van goederen en materieel dat in de huidige situatie buiten wordt opgeslagen. De huidige werktuigenberging (direct aansluitende gebouw) is te klein geworden. Het materiaal heeft minder onderhoud nodig door de beschermde binnenopstelling en de goederen blijven langer goed omdat het niet meer wordt blootgesteld aan weersinvloeden. Dit draagt bij aan de 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

In onderhavige ontwikkeling wordt door middel van vormverandering van het agrarische bouwvlak een agrarisch bedrijfsgebouw opgericht. Bij deze ontwikkeling wordt een sloot gedempt en tegen een bestaand bedrijfsgebouw aangebouwd. 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. Deze toets zal plaats vinden alvorens de (bouw)werkzaamheden plaats vinden. Om te borgen dat dit onderzoek wordt uitgevoerd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.10.3 Conclusie

Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van natuuronderzoek. 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 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. 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, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit 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. De cultuurhistorische waarden worden met voorliggende ontwikkeling niet aangetast.

4.11.2.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect cultuurhistorie.

4.12 Explosieven

4.12.1 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.

4.12.2 Toetsing

Raadpleging van de BeoBOM ruimingskaart wijst uit dat op de locatie reeds munitiezuimingen door EODD zijn uitgevoerd. De locatie is onderzocht en nieuw onderzoek hoeft zodoende niet uitgevoerd te worden.

4.12.3 Conclusie

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

4.13 Milieueffectrapportage

4.13.1 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.

4.13.2 Toetsing

In onderhavige ontwikkeling wordt door middel van vormverandering van het agrarische bouwvlak een agrarisch bedrijfsgebouw opgericht. Deze activiteit staat niet

opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een m.e.r.-beoordeling hoeft zodoende niet uitgevoerd te worden.

4.13.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Er hoeft zodoende geen MER beoordelingsbesluit genomen te worden en 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:

- Waarde - Archeologie 5;
- Overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied.

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 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.

5.3.3 Overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van een historische cope-ontginning met een kenmerkende noord-zuid verkaveling.

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.

De omliggende buurtbewoners, Lodijk 9 en Lodijk 10 zijn op de hoogte gebracht van het initiatief. De initiatiefnemer is persoonlijk langs gegaan bij de omwonende,

hierbij is een tekening van de gewenste situatie laten zien met uitleg. De omwonende konden vragen stellen en hun reactie geven. Een bevestiging van de participatie is bijgevoegd als bijlage¹.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 25 december 2025 t/m 4 februari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Zodoende wordt het plan ongewijzigd vastgesteld.

¹ Participatieverslag ruimtelijke ontwikkeling Lodijk 8 te Bunschoten-Spakenburg



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