

Gemeente Bunschoten

Partiële herziening bestemmingsplan Spakenburg Centrum - Landtong

Toelichting, regels en verbeelding

Januari 2021

Kenmerk 0313-26-T02

Projectnummer 0313-26

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerende planologische regeling	2
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskaders	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Structuurvisie provincie Utrecht	8
3.2.2.	Provinciale ruimtelijke verordening	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Toekomstvisie Bunschoten 2025	10
3.3.2.	Woonvisie 2016-2021	10
3.3.3.	Welstandsnota 2017	11
4.	Nader onderzoek	12
4.1.	Bodem	12
4.2.	Geluid	12
4.3.	Milieuzonering	13
4.4.	Natuur	14
4.4.1.	Gebiedsbescherming	15
4.4.2.	Soortenbescherming	17
4.5.	Luchtkwaliteit	17
4.6.	Archeologie	19
4.7.	Cultuurhistorie	20
4.8.	Externe veiligheid	21
4.9.	Water	22
4.10.	Geur	22
4.11.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling / Aanmeldnotitie	23
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

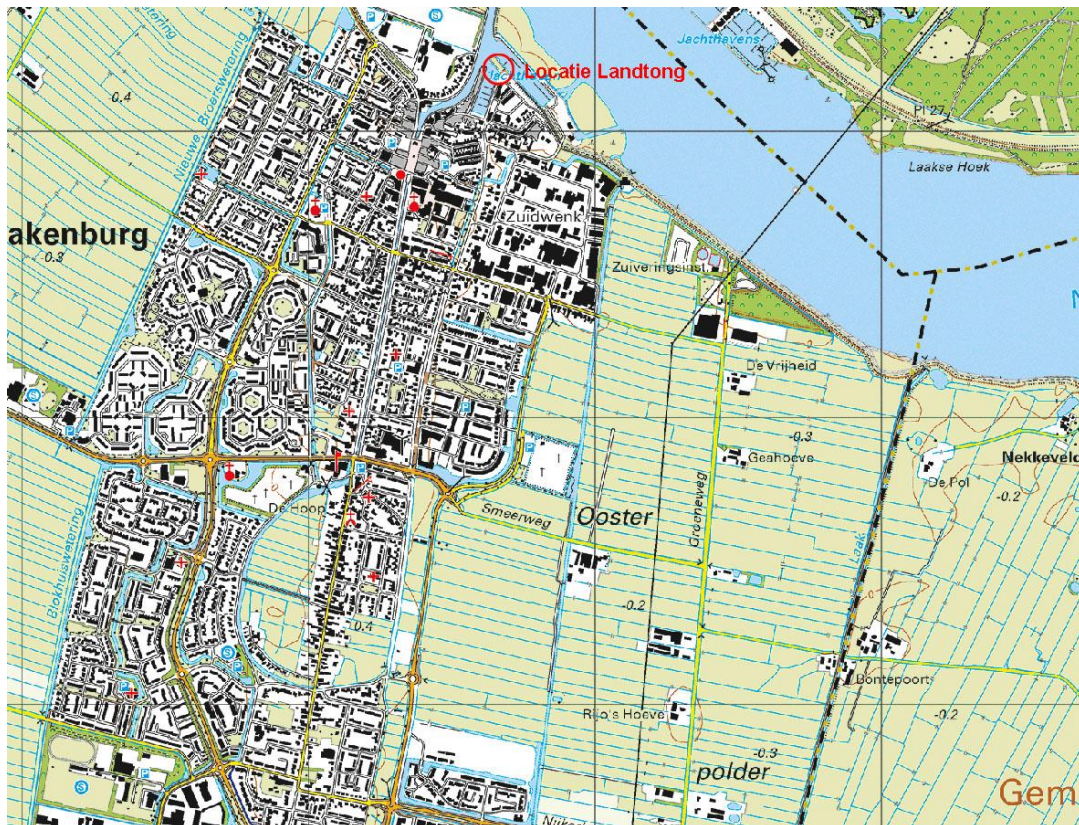
5.2.1. Vooroverleg	25
5.2.2. Inspraak	26
5.3. Ontwerpbestemmingsplan	27
6. Juridisch opzet	28
7. Bijlagen	30

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op de landtong aan de kop van de Oude en Nieuwe haven te Spakenburg is het terrein en het gebouw van WSV de Eendracht gevestigd. In het gebouw is de begane grondvloer in gebruik door de watersportvereniging (verenigingsleven) en op de verdieping is horeca toegestaan. Deze laatste functie is niet levensvatbaar gebleken. Omdat de leegstand afbreuk doet aan de belevingswaarde van de omgeving wil de initiatiefnemer, VOF Zuyderzee, de toegestane functies binnen het gebouw wijzigen. Op de verdieping zal een woning mogelijk worden gemaakt en op de begane grond zal de horecafunctie naast de verenigingsfunctie worden toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied binnen rode cirkel.



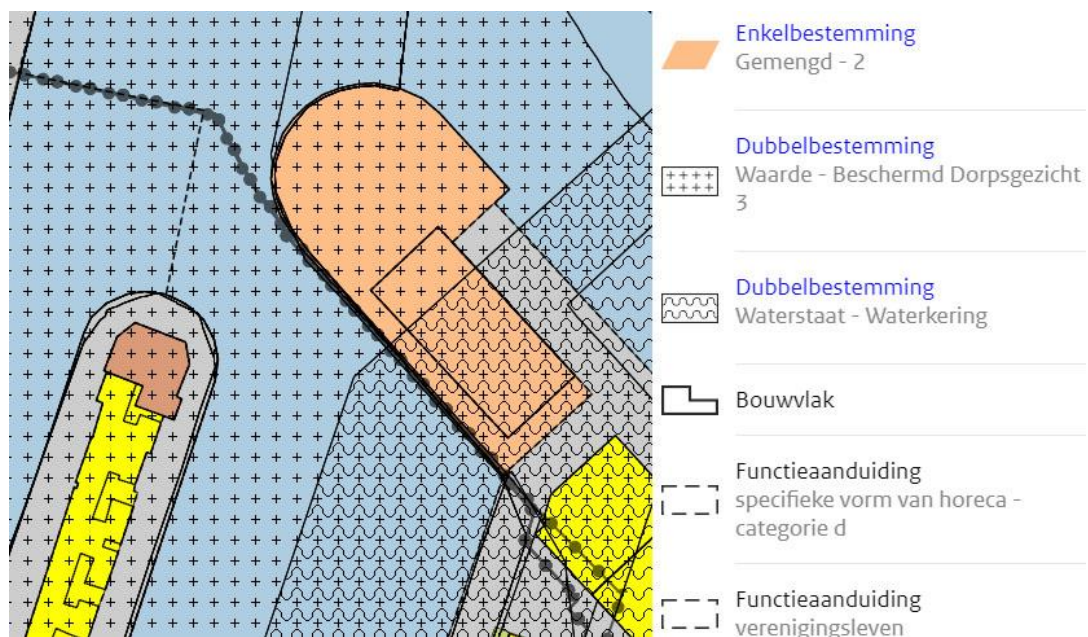
De voorgenoemde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Spakenburg-Centrum. De initiatiefnemer heeft de gemeente Bunschoten verzocht om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het nu voorliggende plan voorziet in de juridisch-planologische voorwaarden voor de beoogde functiewijzigingen.

1.2. Vigerende planologische regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum dat op 28 januari 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Gemengd - 2", met de functieaanduidingen "specifieke vorm van horeca - categorie d" en "verenigingsleven". Voorts geldt de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht 3" voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht. Tevens is de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" voor een deel van het gebied van toepassing.

De bebouwing valt geheel binnen het bouwvlak (dat tevens het plangebied van dit plan vormt. Ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca - categorie d" is uitsluitend op de verdieping horeca - categorie d toegestaan, tot een bruto vloeroppervlakte van 150 m². Dit betekent dat er een daghorecabedrijf is toegestaan dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken, zoals daar zijn een ijssalon, koffie- /theehuis, lunchroom, bistro, crêperie en brasserie. Verenigingsleven, zoals een watersportvereniging, is uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "verenigingsleven" toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Spakenburg-Centrum.



Gevolgen voor het plan

De gewenste functies (op de verdieping en deels op de begane grond) zijn niet mogelijk binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Het nu voorliggende plan maakt de gewenste functies mogelijk.

1.3. Leeswijzer

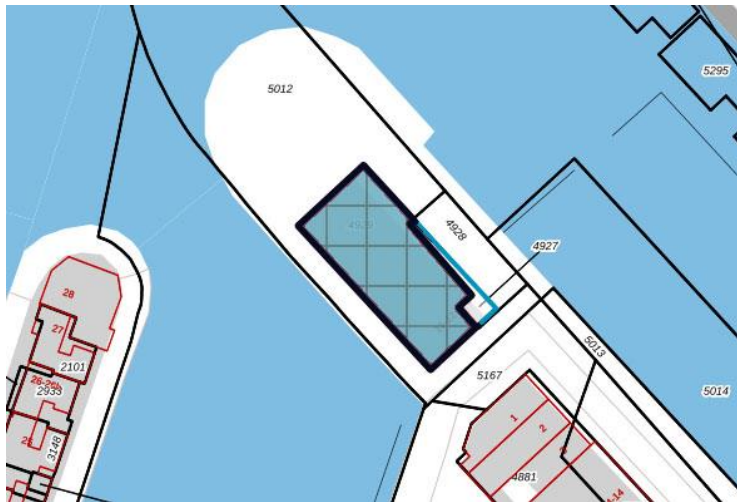
Hoofdstuk 2 van deze plantoelichting bevat de planbeschrijving waarbij zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt omschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht en van de gemeente Bunschoten samengevat. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de diverse omgevingsaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot geeft hoofdstuk 6 een toelichting op de juridische opzet van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden wordt gevormd door de kadastrale percelen sectie K, nummers 4927 en 4929.

Afbeelding 3 Het kadastrale perceel.



In de huidige situatie is de omgeving van het pand in gebruik als jachthaven. Dat geldt zowel voor het zuidelijk van het plangebied gelegen havenbekken als voor het ten noorden liggende havenbekken. Het gebouw verkeert in goede staat en is gerealiseerd in 2016. Helaas is de beoogde horecafunctie op de verdieping niet tot ontwikkeling gekomen. De verdieping staat dan ook leeg.

Afbeelding 4: Huidige situatie vanaf de Havendijk.



2.2. Toekomstige situatie

Functies

Voor de locatie is een plan ontwikkeld dat uitgaat van een combinatie van horeca en het verenigingsgebouw van de WSV de Eendracht op de begane grond (totaal circa 450 m² bvo) en een woning op de verdieping.

Om de gewenste situatie tot stand te brengen zal het gebouw intern opnieuw worden ingericht.

Op de verdieping is volgens het bestemmingsplan 150 m² daghoreca (categorie d) toegestaan. Deze functie zal (met een oppervlakte van circa 165 m²) mogelijk worden gemaakt op de begane grond. Een daghorecabedrijf heeft tot hoofddoel het verstrekken van kleine etenswaren en maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken, zoals daar zijn een ijssalon, koffie- /theehuis, lunchroom, bistro, crêperie en brasserie.

Voor het clubhuis van de watersportvereniging betekent dit dat de oppervlakte vooralsnog gelijk blijft (450 m²) maar dat in de toekomst de mogelijkheid bestaat 165 m² hiervan commercieel te exploiteren als daghoreca.

Op de verdieping zal een koopappartement worden gerealiseerd.

Exploitatievergunning

In de toekomstige exploitatievergunning zal maatwerk worden geleverd om overlast voor de omgeving te voorkomen. Eén van de belangrijkste voorschriften betreft daarbij de sluitingstijd. In afwijking van de sluitingstijden die voor de meeste horecazaken in Bunschoten-Spakenburg gelden (voor respectievelijk eetgelegenheden en cafés, e.d. geldt: 00.00 en 02.00 uur) zal een aangepaste sluitingstijd gelden.

Voor de periode van 1 april tot 1 oktober geldt een openingstijd van 10.00 uur tot 24.00 uur (inclusief terras) in de periode van 1 oktober tot 1 april van 10.00 uur tot 21.00 uur (inclusief terras). Bij verenigingsactiviteiten zoals zeilwedstrijden, bestuursvergadering, ledenvergaderingen, vrijwilligersavonden, kaart- en bingoavonden etc., wordt de openingstijd ook in laatstgenoemde periode verruimd tot 24.00 uur, mits ze uitsluitend voor leden toegankelijk zijn. Daarvoor gelden dezelfde richtlijnen als bij andere plaatselijke verenigingen.

Daarnaast wordt in de hernieuwde drank –en horecavergunning ook de ontvangst van passanten onder het begrip van de verenigingsactiviteiten geschaard. Indien er geen sprake meer is van een para commerciële exploitatie van de inrichting als bedoeld in de APV, maar van een bevoegdijk uitgeoefende commerciële exploitatie, zullen de openingstijden jaarrond worden vastgesteld van 10.00 uur tot 24.00 uur (inclusief terras).

Voor het clubhuis van de Eendracht verandert feitelijk niets. Zij zijn gehouden aan de normale regels die voor alle sportverenigingen gelden.

Parkeren

De functiewijziging van daghoreca naar wonen op de verdieping en het onderbrengen van de daghoreca op de begane grond tezamen met het clubgebouw heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte. In 2014 heeft de gemeente de Beleidsregel Parkeernormen vastgesteld.

Een clubgebouw is daarin niet als zodanig opgenomen. Aangezien het clubgebouw ook wordt gebruikt voor bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten zou deze gelijkgesteld kunnen worden aan een "buurt- en dorpscentrum". De "daghoreca" is ook niet opgenomen in de beleidsregel en kan worden beschouwd als "café/bar/cafetaria". In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de oude en de nieuwe situatie aangegeven.

<i>Functie</i>	<i>Norm (min/max) per 100 m2 bvo</i>	<i>Oude situatie (min/max)</i>	<i>Nieuwe situatie (min/max)</i>
clubhuis	2,7 - 4,7	12,15 - 21,15	7,7 - 13,4
daghoreca	6,0 - 9,0	9,0 - 13,5	9,9 - 14,85
Koopwoning, etage, duur	1,0 - 1,8	-	1,0 - 1,8
<i>Totaal</i>		<i>21,15 - 33,15</i>	<i>18,6 - 30,05</i>

De totale parkeerbehoefte is in de nieuwe situatie lager dan in de oude situatie. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de Beleidsregel Parkeernormen.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op deze specifieke inbreiding van één woning ter vervanging van een horecafunctie van 450 m² bvo binnen het bestaand stedelijk gebied waarvan in het onderhavige geval sprake is. De ontwikkeling past echter uitstekend binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR, namelijk een doelmatig ruimtegebruik van het stedelijk gebied.

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" sinds 28 augustus 2012 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een ruimtelijk plan (dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt) een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft niet te worden doorlopen omdat jurisprudentie heeft aangegeven dat er bij de realisering van slechts één woning geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een ruimtelijk plan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

De gemeente heeft een Erfgoednota vastgesteld met bijbehorende beleidskaarten voor Archeologie en Cultuurhistorie.

Uit paragraaf 4.6 (Archeologie) blijkt dat de aard van het project, waarbij voornamelijk bouwwerkzaamheden binnen het pand worden uitgevoerd, archeologisch onderzoek niet noodzakelijk maakt. Het pand is ook geen cultuurhistorisch waardevol object.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie provincie Utrecht

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Op 10 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht een eerste partiële herziening PRS 2013-2028 vastgesteld. De tweede partiële herziening PRS 2013-2028 is vastgesteld op 3 november 2014. De PRS (en PRV) is op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1e en 2e partiële herziening.

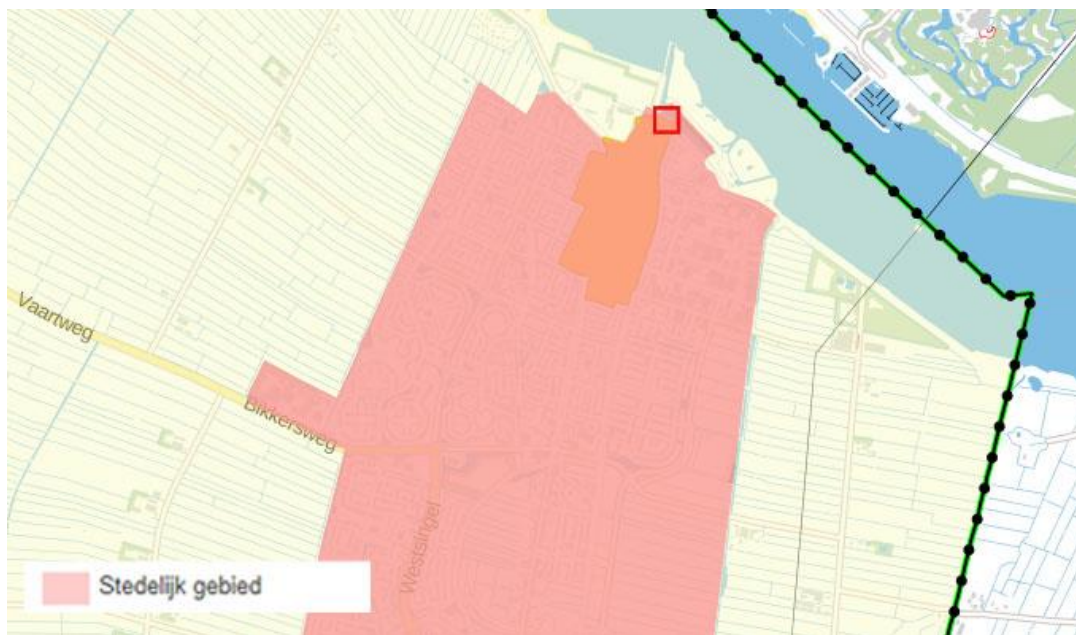
In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie Utrecht richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden deze zo nodig ontwikkeld. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Bunschoten-Spakenburg.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking vastgesteld op 12 december 2016. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in acht moeten worden genomen. De PRV bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de PRV moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Bij de PRV behoren kaarten. Op enkele daarvan staan aanwijzingen die van belang zijn voor het nu voorliggende plan.

De locatie is binnen stedelijk gebied gesitueerd. De locatie ligt binnen het op plankkaart 7 van de PRV aangegeven stedelijk gebied (zie onderstaande afbeelding).

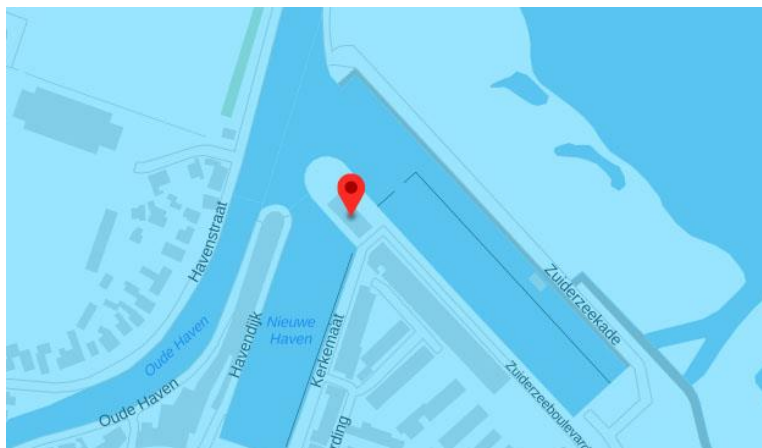
Afbeelding 5: Stedelijk gebied.



Volgens de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is de beschrijving slechts vereist voor uitleglocaties en transformaties.

Afbeelding 6: Bodem en Water.



Op kaart 2 Bodem en Water is het plangebied aangewezen als overstroombaar gebied. Aangezien de woning op de verdieping van een bestaand gebouw wordt gerealiseerd is er geen risico's verbonden aan de realisatie van de woning.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bunschoten 2025

De 'Toekomstvisie Bunschoten 2025' is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentebestuur van Bunschoten heeft de Toekomstvisie opgesteld om de strategische positie van de gemeente te bepalen. De visie gaat in op de vraagstukken op fysiek, sociaal en economisch gebied en moet een functie gaan vervullen voor de ontwikkeling van de dienstverlening aan de inwoners, het bestuur en de regionale samenwerking. De toekomstvisie laat zien hoe de gemeente Bunschoten in 2025 is, op basis van de kennis van nu.

Ten aanzien van het aspect "bevolking en wonen" zet het gemeentebestuur in op het Vertraagde plus-scenario. Volgens dit scenario zouden tot 2015 aan de woningvoorraad ca. 2.800 woningen toegevoegd moeten worden. Gelet op de te verwachten toename van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen moet wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte rekening worden gehouden met een toenemende vraag naar kleinere multifunctionele woningen en senior- c.q. zorgwoningen. Naast grondgebonden woningen is daarbij ook te denken aan appartementen.

Het plan voldoet aan de Toekomstvisie door één appartement mogelijk te maken.

3.3.2. Woonvisie 2016-2021

Op 3 november 2015 heeft het college besloten het temporiseringsbeleid ten aanzien van woningbouwplannen los te laten en flexibeler om te gaan met ingediende plannen. Besloten is om daarbij te toetsen aan de Woonvisie en of de plannen voldoen aan goede ruimtelijke ordening.

Hierbij wordt onder meer gekeken of er sprake is van een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de omgeving en of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Voorts of er gebouwd wordt voor doelgroepen op de juiste locaties. Het bouwen van een appartement past uitstekend in het doelgroepenbeleid dat de gemeente hanteert op basis van de Woonvisie. De komende jaren zal het aantal huishoudens in de gemeente immers nog groeien. De benodigde woningproductie van 465 woningen voor de komende vijf jaar wordt door de gemeente gezien als de minimale toevoeging. Als de markt erom vraagt, moet er ruimte zijn om in deze extra woningbehoefte te voorzien.

Er zijn twee scenario's voor de woningbouwprogrammering doorgerekend in de Woonvisie: behoudzaam en gunstig. In het behoudzame scenario dreigt er een potentieel overschot van 2.300 woningen, in het gunstige scenario ongeveer 900 woningen. Wordt er rekening gehouden met een planologische reserve aan plancapaciteit van 30% (bij eventuele planuitval), dan is het aanbod in het behoudzame scenario toereikend om in de behoefte te voorzien, in het gunstige scenario is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Van dit laatste scenario wordt in de nieuwe Woonvisie uitgegaan. De visie heeft de instemming van de regiogemeenten. De realisatie van één appartement op de landtong aan de Zuiderzeeboulevard draagt dus op een bescheiden wijze bij aan de vraag naar appartementen. Het plan past binnen het totaal van regionale afspraken.

3.3.3. Welstandsnota 2017

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

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

4. Nader onderzoek

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het ruimtelijk besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening, die ook van toepassing zijn op deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Ten aanzien van het project kan worden gesteld dat de beoogde functiewijziging van de verdieping van het gebouw geen bodemonderzoek noodzakelijk maakt. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunning gaat het slechts om een voornamelijk interne verbouwing.

4.2. Geluid

Wet geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke besluiten rekening te worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en bedrijven. Bij het voorliggende plan is industrie, vliegtuig en spoorwegverkeer niet van belang in het kader van de Wgh omdat er geen gezoneerd bedrijventerrein is, er geen vliegroutes over de locatie liggen en er geen zone van een spoorweg is.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In de Wet geluidhinder wordt een uitzondering gemaakt voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een weg. Alle wegen in de omgeving behoren immers tot een 30 km/uur gebied. Dat betekent dat akoestisch onderzoek naar wegverkeer op basis van de Wgh niet nodig is.

Activiteitenbesluit

De nieuwe woning op de verdieping kan aangemerkt als een geluidsgevoelige bestemming. Het beschermingsniveau voor dergelijke bestemmingen tegen geluidhinder is geregeld in Afdeling 2.8 Geluidhinder van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit bevat standaardwaarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder als gevolg van de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten.

Omdat er vanuit de functies op de begane grond een kans bestaat op geluidhinder, is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Door middel van dit akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat aan de geluidwaarden kan worden voldaan zoals aangegeven in het Activiteitenbesluit

Uit het onderzoek blijkt dat uitgaande van de grenswaarde van 30 dB(A) in de avondperiode binnen de woning, een geluidisolatie van minimaal 60 dB(A) en een representatief geluidniveau van 75 dB(A) muziekgeluid, de uitkomst van de berekening $75 \text{ dB(A)} - 60 \text{ dB(A)} = 15 \text{ dB(A)}$ bedraagt. Deze waarde voldoet aan de grenswaarde. Dit niveau beïnvloedt daarbij op geen enkele wijze het woon- en leefklimaat van de woning, zodat horeca en woning naast elkaar kunnen functioneren.

De muziekniveaus zijn relatief laag, echter als muziekgeluid herkenbaar is, dient 10 dB(A) strafcorrectie toegepast te worden, zodat het geluidniveau in de woning $15 + 10 = 25 \text{ dB(A)}$ bedraagt. Ook deze waarde voldoet nog aan de grenswaarde.

Als uitgegaan wordt van de worst-case geluidniveaus van 80 dB(A) op een vol clubhuis met verhoogd geluidniveau, waarbij muziekgeluid herkenbaar is, bedraagt het binnenniveau in de woning $80 - 60 + 10 = 30 \text{ dB(A)}$. Dit niveau is gelijk aan de grenswaarde.

Aangezien bij muziekgeluid geen zogenaamde bedrijfsduurcorrectie mag worden toegepast bij de beoordeling van het geluidniveau, maakt het voor de beoordeling niet uit dat het clubhuis in principe rond 21:00u gesloten is (op de helft van de avondperiode). Bij het beëindigen van muziek om 23:00u, blijven bovenstaande resultaten hetzelfde.

Het woon- en leefklimaat van de woning wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van de daghoreca.

4.3. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van bedrijven in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met de ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te

¹ Aveco de Bondt, Geluidisolatie tussen horeca en bovenwoning, 17 juni 2020

voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een woning (in een rustige woonwijk) dient te zijn (de zogenaamde richtafstandenlijst). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De toepassing van milieuzonering is indicatief. Wanneer niet voldaan wordt aan de richtafstanden is nader onderzoek nodig naar de inpassing van de woningen of bedrijfsactiviteiten.

In het gebouw worden op de begane grond een clubhuis en de daghoreca opgenomen en de nieuwe woning wordt op de verdieping gerealiseerd. Ten behoeve van een nieuwbouwplan waarbij woningen worden gerealiseerd, dient er een beoordeling te worden uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de richtafstandenlijst uit Bedrijven en milieuzonering behoren het clubhuis en de daghoreca tot onderstaande categorieën.

<i>Functie</i>	<i>Functie volgens richtafstandenlijst</i>	<i>Categorie in rustige woonwijk</i>	<i>Richtafstand</i>
clubgebouw	kantine	1	10
daghoreca	restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons, viskramen, e.d.	1	10

De afstand van de woning tot beide functies bedraagt in feite 0 meter omdat ze boven elkaar worden gesitueerd.

Vanwege de aanwezigheid van het clubgebouw en de jachthavenactiviteiten rondom het projectgebied kan in het kader van milieuzonering gesproken worden van een "gemengd gebied". Daarom mogen de bovengenoemde richtafstanden met één stap worden afgeschaald. Daarmee mogen de functies op 0 meter afstand van de woning te worden gesitueerd. In paragraaf 4.2 is reeds aangegeven dat aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de richtafstanden voor een gemengd gebiedstype en dan wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

4.4. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt

door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitat-richtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Het gebouw waarin de functiewijziging plaatsvindt is nieuw en bevat geen kieren of andere plaatsen waarin zich beschermde soorten kunnen nestelen. Ten behoeve van het project is daarom geen onderzoek verricht naar de aanwezige natuurwaarden. De functiewijziging heeft geen effecten op beschermde soorten.

4.4.1. Gebiedsbescherming

De locatie ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebieden Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (zie afbeelding). Bij ruimtelijke ontwikkelingen die in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied plaatsvinden kan sprake zijn van externe werking. Daarom moet worden onderzocht of door de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied verslechterd kan worden. Indien het plan de kwaliteit van een Natura 2000-gebied kan verslechteren of verstoren dient er een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied ligt.

De afstand van het plangebied tot Arkemheen bedraagt ongeveer 1,8 km en tot Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ongeveer 1,9 km. Verwacht mag worden dat de ontwikkeling van 1 appartement binnen het bestaande gebouw geen gevolgen zal hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van beide natuurgebieden. Om dit te toetsen is er een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Afbeelding 7: Ligging locatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



Stikstofdepositie

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. In januari 2020 is er een verbeterde versie van dit programma geïntroduceerd.

Om de eventuele effecten van de gebruiksfase op het Natura2000-gebied te bepalen is een AERIUS-berekening uitgevoerd² met de laatste versie van het rekenprogramma. In dit kader is van belang dat de woning wordt gerealiseerd in een gebouw dat in 2016 tot stand is gekomen. Dat heeft tot gevolg dat op het gasnet wordt aangesloten. Daarnaast is de emissie van het door de woning gegenereerde verkeer opgenomen (6 mvt/etmaal). Het verkeer is gemodelleerd tot aan de Oostsingel vanwaar het verkeer in het gebruikelijke verkeersbeeld wordt opgenomen. Uit de berekening met AERIUS calculator (kenmerk RXjXRZ6WncLP) blijkt het volgende: De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Voor de aanlegfase is geen AERIUS-berekening gemaakt omdat er in beginsel slechts gebruik wordt gemaakt van elektrische apparatuur bij het verbouwen van het pand.

² buRO, AERIUS-berekening, kenmerk RXjXRZ6WncLP, 5 mei 2020

Conclusie

Significant negatieve effecten op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied Arnhemse en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase van het project zijn met zekerheid uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. Het NNN is weergegeven in onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt dat het plangebied in de nabijheid ligt van het NNN maar er geen direct beslag op het NNN plaatsvindt.

Afbeelding 8: Ligging plangebied ten opzichte van het NNN.



4.4.2. Soortenbescherming

Het plangebied bevindt zich binnen verstedelijkt gebied. Het gebouw is slechts enkele jaren terug gebouwd (2016) en biedt geen gelegenheid voor soorten om er zich te vestigen. Het is vrijwel uit te sluiten dat het gebouw als nestplek en verblijfplaats gebruikt worden door onder de Vogelrichtlijn beschermde soorten als Gierzwaluw en Huismus en onder de Habitatrichtlijn beschermde vleermuissoorten.

De ruimtelijke ingreep betreft de herinrichting van de begane grond en het mogelijk maken van het nieuwe woongebruik op de verdieping.

Toetsing Wet natuurbescherming

Er worden door werkzaamheden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

4.5. Luchtkwaliteit

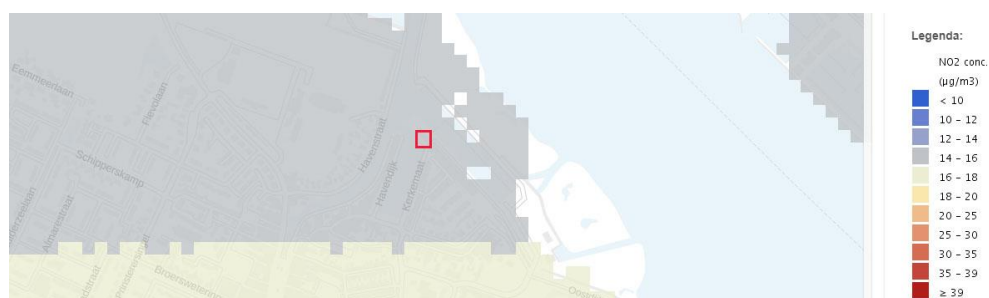
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

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

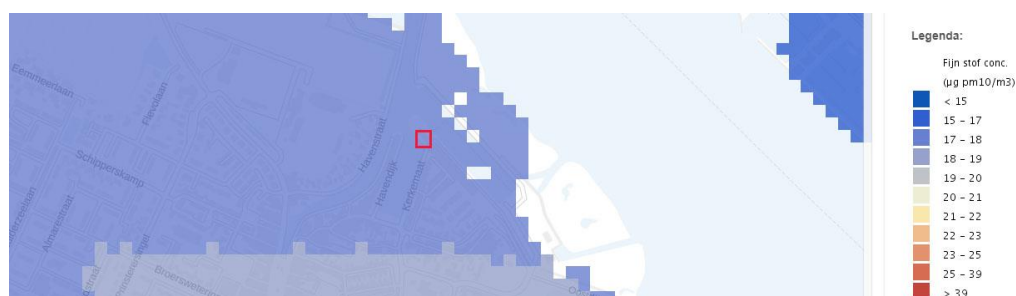
Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat de realisering van één woning niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

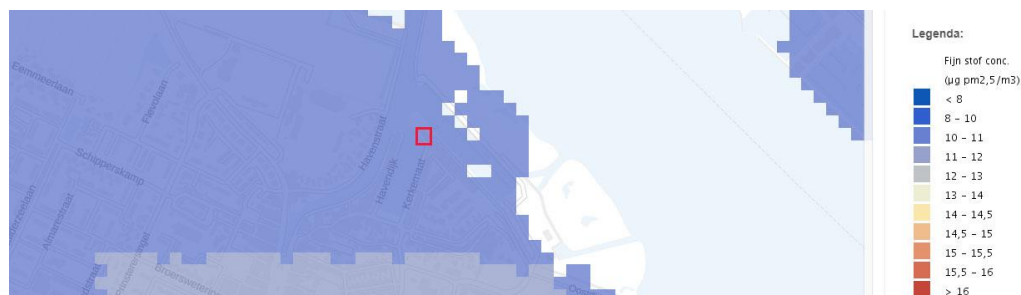
Afbeelding 9: Concentratie NO₂ in het jaar 2017.



Afbeelding 10: Concentratie PM₁₀ in het jaar 2017.



Afbeelding 11: Concentratie PM_{2,5} in het jaar 2017.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

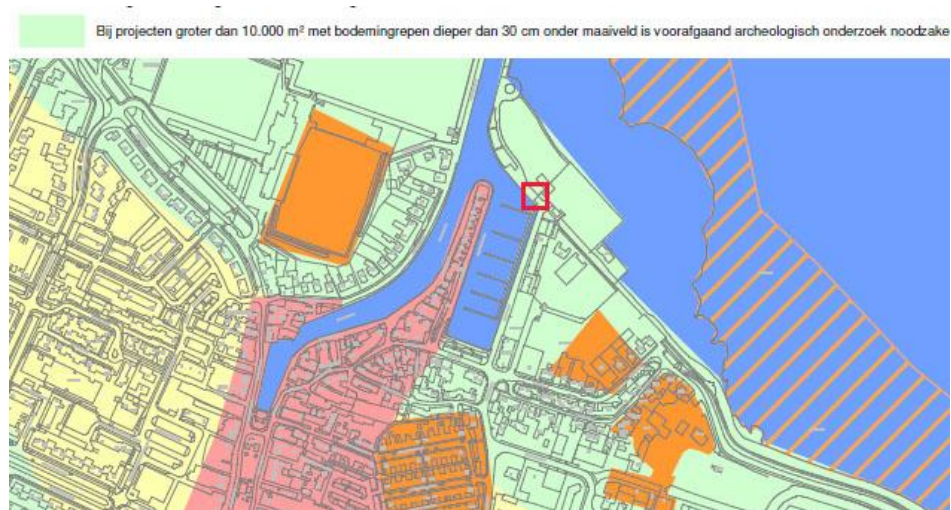
Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 14,9 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 17,1 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,3 µg/m³.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.6. Archeologie

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

Afbeelding 12: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart.



Deze waarden en verwachtingen binnen de gemeente zijn aangegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart, zoals die op 10 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart hebben de gronden een lage archeologische verwachtingswaarde. De lage archeologische verwachtingswaarde betekent dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. Nu de voorgestelde functiewijziging niet gepaard gaat met bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.7. Cultuurhistorie

Het behoud van cultuurhistorische waarden zorgt voor het behoud van de eigen identiteit en de herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving. Om deze waarden te behouden, is door de gemeente een Cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd. Deze kaart geeft informatie over belangrijke cultuurhistorische elementen en structuren, hun waardering en de beleidsmatige consequenties van deze waarden.

Het plangebied is buiten de erfgoedcontour gesitueerd. In het plangebied zelf is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

Afbeelding 13: Cultuurhistorische beleidskaart.



4.8. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

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

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

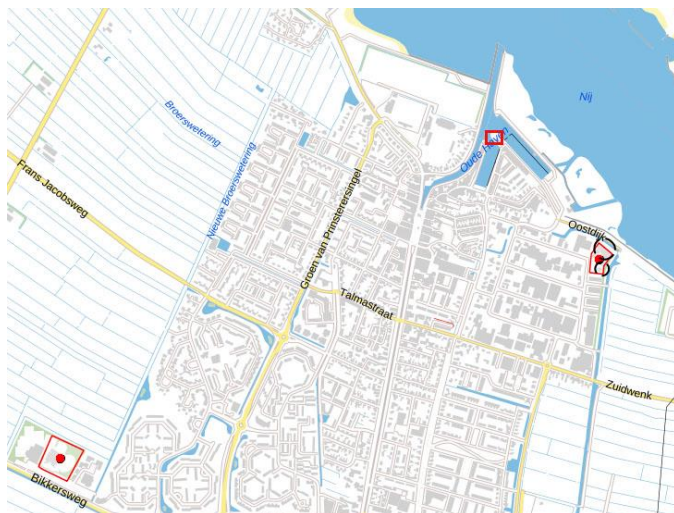
- **Groepsrisico (GR):**

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Ten behoeve van het project is de Risicokaart geraadpleegd (zie afbeelding 14). Geconcludeerd kan worden dat er geen risicovolle bedrijven, buisleidingen of wegen in de buurt van het plangebied zijn gesitueerd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.

Afbeelding 14: Risicokaart



4.9. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 450 m². De planontwikkeling betreft een functiewijziging binnen een bestaand pand. Geconcludeerd wordt dat er geen gevolgen zijn voor de waterhuishouding.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in een beschermingszone van een waterkering. Aangezien er geen fysieke ingrepen in de bodem plaatsvinden ten behoeve van de functiewijziging zijn er geen beperkingen voor het plan.

Op 5 mei 2020 is voor het plan de digitale watertoets doorlopen (dossiernummer 20200505-10-23206). Het plan is, vanuit de waterhuishouding gezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen worden geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

4.10. Geur

Op bedrijventerrein Zuidwenk, ten zuiden van de projectlocatie, bevindt zich een aantal geurrelevante bedrijven. De geurrelevante inrichtingen op bedrijventerrein Zuidwenk betreffen visverwerkende bedrijven, waaronder rokerijen, afvalverwerkingsbedrijf van de voedselverwerkende

industrie Van de Groep, en bakkerijen. Hierdoor is het van belang om de invloed van deze bedrijven op het plangebied in kaart te brengen en te toetsen of een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

Het aspect geur is onderzocht in 2018 in het kader van een ontwikkeling aan de Garnalenweg. Aangezien die ontwikkeling dicht bij de geurbronnen is gesitueerd, kunnen de conclusies van toepassing worden verklaard op het gebouw op de landtong. Het aspect geur is onderzocht door middel van geurprognoseberekeningen³. Het onderzoek heeft zich gericht op de gecumuleerde geurblootstelling van alle geurrelevante inrichtingen op het bedrijventerrein Zuidwenk.

Uit het onderzoek blijkt dat de hedonisch gewogen gecumuleerde geurblootstelling ter hoogte van het plangebied lager is dan de voorgestelde toetswaarde voor het hedonisch gewogen acceptabel hinderniveau.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er met de herontwikkeling van het gebouw op de landtong ten aanzien van het aspect geur sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect geur dan ook geen knelpunt voor de herontwikkeling.

4.11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling / Aanmeldnotitie

De wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De wijziging van het gebruik van het bestaande gebouw kan, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij

³ LBP SIGHT, Onderzoek Geur, 25 januari 2018 (ten behoeve van ontwikkeling aan de Garnalenweg)

het Besluit m.e.r. (nieuw stedelijk ontwikkelingsproject)⁴. Daarom heeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling dienen plaats te vinden. Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeld-notitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Nu hiervan geen sprake is, heeft er ook geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als een *vrijwillige* vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze toelichting beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebieden Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer Zuidoever.

⁴ Zie uitspraak ABRvS, ECLI:NL:RVS:2019:1253.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particuliere ontwikkelaar. De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

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

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

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Vooroverleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg gevoerd met de van toepassing zijnde organisaties. Hierop zijn de volgende reactie binnengekomen:

- Rijkswaterstaat Midden Nederland, afdeling Netwerkontwikkeling en Visie heeft laten weten dat aangezien er nauwelijks raakvlakken zijn met rijkswegen, rijksvaarwegen en rijkswateren en de raakvlakken die er wel zijn niet veranderen ten opzichte van de vorige situatie zij geen bezwaar hebben tegen deze aanpassing.
- TenneT heeft in een reactie laten weten dat zij binnen de grenzen van dit plan noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Zij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd.
- De provincie Utrecht heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).
- In het kader van het overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe is er een digitale watertoets gedaan. Het resultaat hiervan luidt: "Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder

(nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft."

5.2.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is van 25 juni tot en met 5 augustus 2020 gedurende 6 weken ter inzage (inspraak) gelegd. Binnen die termijn is één reactie ontvangen van Watersportvereniging De Eendracht. Het bestuur van de watersportvereniging kan niet akkoord gaan met de in het plan genoemde openingstijden van het pand waarop de toekomstige horecabestemming rust. Zij verzoeken om een nieuw overleg om tot een definitieve afstemming te komen. In aansluitend overleg dat met het bestuur van de Watersportvereniging is gevoerd is tot een akkoord gekomen dat is verwoord in een "vaststellingsovereenkomst Kerkemaat 11/WSV De Eendracht".

Reactie gemeente

Conform de gemaakte afspraken wordt de functieaanduiding 'sh-D' (specifieke vorm van horeca – categorie D) welke alleen voor de verdieping geldt, door middel van deze herziening van toepassing verklaard voor een deel (150 m²) van de begane grond. Hiervoor is in de toelichting van de planherziening een uitleg gegeven, welke door de belanghebbenden iets te letterlijk is genomen. Deze toelichting zal worden genuanceerd, conform de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst, waarbij hoofdpunt is dat de openingstijden als verenigingsclubhuis als basis overeind blijven.

In de met de vereniging af te sluiten vaststellingsovereenkomst is lid 3 van artikel 2 vastgelegd welke regeling er ten aanzien van de begane grond van hun clubgebouw gaat gelden. De tekst hiervan luidt (citaat):

"De gemeente verstrekt een herziene drank- en horecavergunning aan de Eendracht direct na het onherroepelijk worden van de bestemmingsplanherziening zoals genoemd in artikel 2.2. Hierin zullen de voorgeschreven openingstijden worden verruimd, te weten van 10.00 uur tot 24.00 uur (inclusief terras) in de periode van 1 april tot 1 oktober en van 10.00 uur tot 21.00 uur (inclusief terras) in de periode van 1 oktober tot 1 april; bij verenigingsactiviteiten zoals zeilwedstrijden, bestuursvergadering, ledenvergaderingen, vrijwilligersavonden, kaart- en bingoavonden etc., wordt de openingstijd ook in laatstgenoemde periode verruimd tot 24.00 uur, mits ze uitsluitend voor leden toegankelijk zijn. Daarvoor gelden dezelfde richtlijnen als bij andere plaatselijke verenigingen. Daarnaast wordt in de hernieuwde drank –en horecavergunning ook de ontvangst van passanten onder het begrip van de verenigingsactiviteiten geschaard. Indien er geen sprake meer is van een para commerciële exploitatie van de inrichting als bedoeld in de APV, maar van een bevoegdelijk uitgeoefende commerciële exploitatie, zullen de openingstijden jaarrond worden vastgesteld van 10.00 uur tot 24.00 uur (inclusief terras)."

De toelichting is op dit onderdeel aangepast met in achtneming van bovenstaande tekst van de vaststellingsovereenkomst.

5.3. Ontwerpbestemmingsplan

Ten behoeve van de vaststellingsprocedure zal de wettelijke procedure uit de Wro worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.

6. Juridisch opzet

Het "Partiële herziening bestemmingsplan Spakenburg Centrum - Landtong" vormt een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum voor het bestaande gebouw op de landtong aan de kop van de oude en nieuwe haven te Spakenburg.

Het bestemmingsplan bestaat volgens artikel 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) feitelijk uit de volgende (juridisch bindende) onderdelen:

- geometrische plaatsbepaling van het plangebied en de daarin aangewezen bestemmingen, de verbeelding;
- een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, de regels.

Toelichting

Zoals blijkt uit artikel 3.1. 6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaat het plan vergezeld van een toelichting. Dat betekent dat deze toelichting formeel geen deel uitmaakt van het plan en geen juridisch bindende werking heeft.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen en zijn diverse bepalingen, onder andere een functietoedeling, in beeld gebracht. Waar nodig zijn aanduidingen opgenomen om binnen een bestemming een specifieke regeling mogelijk te maken.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt, voor zover nodig, uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijkingen van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen;
- wijzigingsbevoegdheid.

Inleidende regels

Om te voorkomen dat er discussie ontstaat over de interpretatie van de regels bestaan de Inleidende regels uit begripsbepalingen en de wijze van meten:

- in de 'Begrippen' (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik;
- in het artikel over de 'Wijze van meten' (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum blijven voor het plangebied onverminderd van kracht, met uitzondering van de in het voorliggende plan aangegeven wijzigingen. Deze wijzigingen hebben betrekking op het toevoegen van de functie "wonen" op de verdieping en het wijzigen van de horecafunctie van verdieping naar begane grond (met een oppervlakte van maximaal 165 m²). Voorts is opgenomen dat er slechts één woning mag worden gerealiseerd.

Algemene regels

In hoofdstuk 'Algemene regels' van de planregels zijn de algemene regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plan. Het betreft in het geval van de partiële herziening uitsluitend de anti-dubbeltelbepaling.

Overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' is het overgangsrecht opgenomen, in overeenstemming met het bepaalde in het Bro. In de slotregel is aangegeven op welke wijze het plan aangehaald kan worden.

7. Bijlagen

1. Aveco de Bondt, Geluidisolatie tussen horeca en bovenwoning, 17 juni 2020
2. buRO, AERIUS-berekening, kenmerk RXjXRZ6WncLP, 5 mei 2020
3. LBP SIGHT, Onderzoek Geur, 25 januari 2018 (ten behoeve van ontwikkeling aan de Garnalenweg)