

Gemeente Leusden

Het plan voldoet aan de redelijke eisen van Welstand, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota

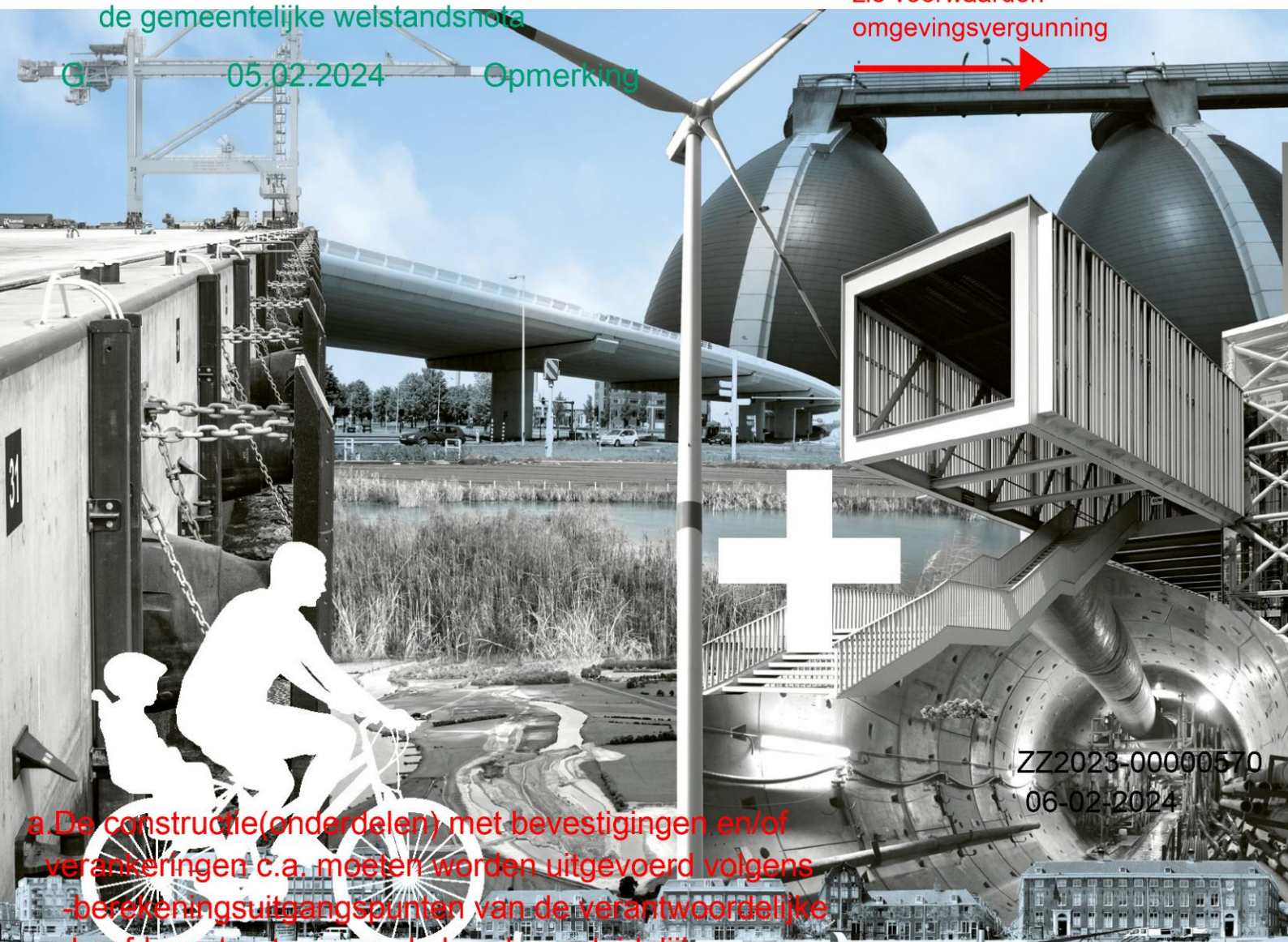
Bos
Witteveen

G

05.02.2024

Opmerking

zie voorwaarden
omgevingsvergunning



a. De constructie (onderdelen) met bevestigingen en/of verankeringen c.a. moeten worden uitgevoerd volgens berekeningsuitgangspunten van de verantwoordelijke hoofdconstructeur aan de hand van duidelijke werktekeningen.

-De Omgevingsvergunning.

-Bouwbesluit 2012 en de Gemeentelijke Bouwverordening.

Tijdelijke opvang Leusden

b. Door of namens de (hoofd)constructeur dient toezicht te worden gehouden op een juiste en zorgvuldige uitvoering van de betreffende constructies.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

19 december 2023

c. Eventueel geplaatste opmerkingen (behorend bij het Besluit) in berekening(en) en/of op tekening(en) dan wel aanwijzingen op het werk moeten worden nagekomen.

d. De vergunninghouder dan wel zijn adviseur(s) en/of bouwer zijn verantwoordelijk voor het juist nakomen van de verleende omgevingsvergunning.

De Gemeente is niet verantwoordelijk

Project Tijdelijke opvang Leusden
Opdrachtgever Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Document Ruimtelijke onderbouwing
Status Definitief
Datum 19 december 2023
Referentie 139389/23-020.441

Projectcode 139389
Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Koningin Julianaplein 10, 12e etage
Postbus 85948
2508 CP Den Haag
+31 (0)70 370 07 00
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectlocatie	5
1.2.1	Ligging projectlocatie	5
1.2.2	Begrenzing projectlocatie	6
1.3	Bestemmingsplan	7
1.4	Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2	BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	BELEID EN REGELGEVING	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Omgevingswet	10
3.1.2	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie provincie Utrecht	12
3.2.2	Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	12
3.3	Omgevingsvisie stedelijk gebied	12
3.4	Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden	13
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	Verkeer en parkeren	16
4.2	Geluid	17
4.3	Natuur	18
4.3.1	Toetsingskader	18
4.3.2	Resultaten	19
4.3.3	Conclusie	20

4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Water	23
4.7	Bodem	23
4.8	Archeologie	24
4.9	Cultuurhistorie	24
4.10	Kabels en leidingen	25
4.11	Bedrijven en milieuzonering	25
4.12	Sociale veiligheid	26

5	UITVOERBAARHEID	27
---	------------------------	-----------

5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27
5.3	Handhaving	27

Laatste pagina	27
----------------	----

Bijlage(n)	Aantal pagina's
-------------------	------------------------

-

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Momenteel is sprake van een grote instroom van asielzoekers, terwijl er een tekort is aan opvangplaatsen. Daarom moeten met urgentie extra opvangplaatsen worden gerealiseerd. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) is landelijk bezig om zo spoedig mogelijk tijdelijke opvangplaatsen te realiseren. De beoogde tijdelijke opvanglocatie aan de speelkamp 22 in Leusden is daar een van. Het betreft een pand dat voorheen in gebruik was als kantoorpand. Beoogd is om hier maximaal 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen op te vangen voor een periode van 10 jaar.

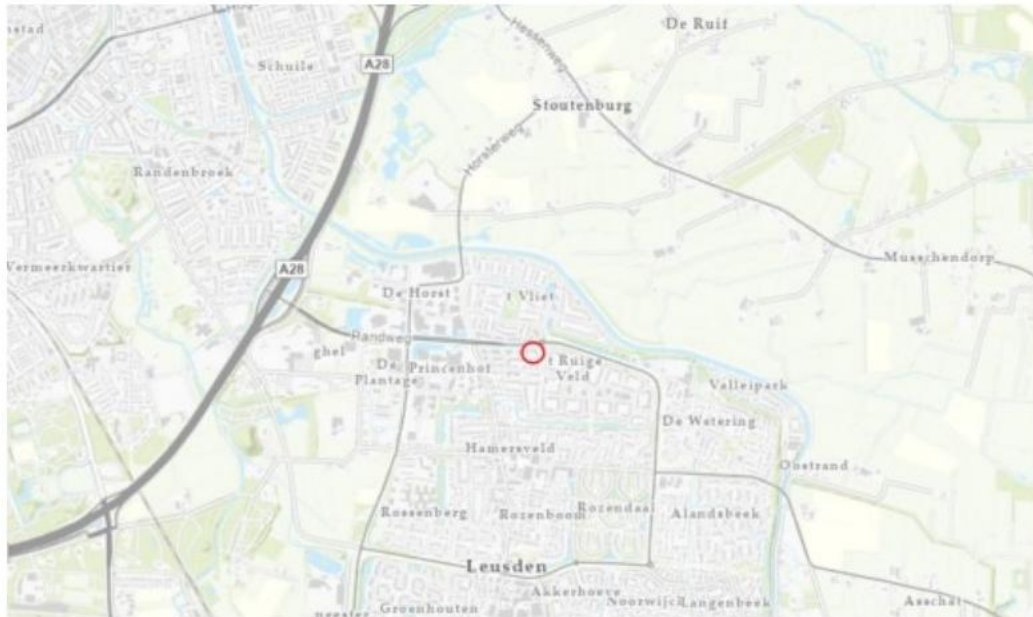
Ter plaatse van de projectlocatie geldt de beheersverordening 'Leusden en Achterveld' actualisering bestemmingsplannen. Volgens de plankaart behorende bij deze beheersverordening hebben de gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De tijdelijke opvang past niet binnen deze bestemming. Daarmee is er sprake van een strijdigheid met de ter plaatse geldende beheersverordening. Om de tijdelijke opvang planologisch mogelijk te maken, is voor het in strijd handelen met de regels ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning nodig (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Het voorgenomen gebruik kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, met gebruikmaking van de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht).

1.2 Projectlocatie

1.2.1 Ligging projectlocatie

De tijdelijke opvanglocatie ligt aan de Speelkamp 22 te Leusden. De globale ligging is aangegeven op afbeelding 1.1 en is kadastraal bekend bij de gemeente onder het nummer 5532. Het terrein is gesitueerd nabij de Randweg in Leusden. In de directe omgeving zijn onder meer woningen en bedrijven aanwezig.

Afbeelding 1.1 Globale ligging projectlocatie



1.2.2 Begrenzing projectlocatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het rood gemarkeerde vlak in afbeelding 1.2. De rode markering geeft de projectlocatie weer waar de functie tijdelijk gewijzigd moet worden om de voorgenomen tijdelijke opvang te kunnen realiseren.

Afbeelding 1.2 Begrenzing projectlocatie



2

BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE

In dit hoofdstuk wordt de projectlocatie beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie en vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige situatie.

2.1 Huidige situatie

Het object waar de tijdelijke functiewijziging is voorzien, ligt aan de Speelkamp 22 te Leusden. Het betreft een bedrijfsgebouw. De locatie ligt direct nabij de Randweg en naast woningen en bedrijven.

Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de projectlocatie weergegeven. Op afbeelding 2.2 is de kadastrale situatie van de projectlocatie weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend bij de gemeente onder het nummer LDN02 F 5532.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectlocatie



Afbeelding 2.2 Overzicht kadastrale situatie



2.2 Toekomstige situatie

Het betreft hier een bedrijfspand dat gebruikt zal worden om 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen te huishouden voor een periode van maximaal 10 jaar. Er wordt geen bebouwing bijgeplaatst. COA zal het gebouw inrichten ten behoeve van de tijdelijke opvang.

BELEID EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk worden voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging relevant ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeente beschreven. Aangegeven wordt wat de relatie is tussen het project en het beleid en getoetst wordt of het project in overeenstemming is met het geldende beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet (Ow) op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingswet betreft een wet die een verregaande vereenvoudiging van het stelsel van wetgeving voor de tijdelijke functiewijziging en het beheer van de leefomgeving (omgevingsrecht) beoogt, door tientallen op dit moment vigerende wetten en honderden regels te bundelen in 1 nieuwe wet. De wet betekent een aanzienlijke inhoudelijke reductie van regels op het terrein van water, lucht, bodem, natuur, infrastructuur, gebouwen en cultureel erfgoed. Het overgangsrecht in de Invoeringswet Omgevingswet (IOW) en het Invoeringsbesluit Omgevingswet regelt de verhouding tussen nieuwe en bestaande regelgeving. Paragraaf 11.2 van de IOW bevat het overgangsrecht voor de kerninstrumenten van de Ow: de omgevingsvisie, programma's, het omgevingsplan, de omgevingsverordening en waterschapsverordening, algemene Rijksregels, de omgevingsvergunning, het projectbesluit en instructieregels.

Het oude recht is van toepassing op procedures die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gestart. Op deze omgevingsvergunning is derhalve de Omgevingswet nog niet van toepassing, omdat de officiële procedure van deze omgevingsvergunning gestart wordt voor 1 januari 2024. Ook is het overgangsrecht zo ingestoken dat alles wat in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen is geregeld in feite geldig blijft na 1 januari 2024 als onderdeel van het omgevingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze 'oude situatie' vanaf 1 januari 2024 wordt bevroren. Het is na 1 januari 2024 bijvoorbeeld niet meer mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen, ook niet op ondergeschikte punten. Daarvoor zal voor de gehele locatie een nieuw omgevingsplan moeten worden vastgesteld waarin het 'oude' bestemmingsplan in zijn geheel wordt vervangen (artikel 2.26 Ow). Hiervoor hoeft niet het hele omgevingsplan al te zijn opgesteld, het kan ook een deelvaststelling zijn van het omgevingsplan.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

Gezien de voorgenomen start van de procedure voor het aanvragen van een afwijking van het bestemmingsplan in 2023 zal de huidige wet- en regelgeving conform het overgangsrecht van kracht zijn en heeft de Omgevingswet geen invloed op de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in 4 prioriteiten:

- 1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- 3 sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de tijdelijke functiewijziging en kan de voorgenomen tijdelijke functiewijziging in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de NOVI ten aanzien van de daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in de omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke last.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging raakt geen van de belangen die beschreven zijn in het Barro. Het Barro heeft geen consequenties voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt. Deze regeling staat beschreven in artikel 3.1.6 Bro. Het Bevoegd Gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsplan, of een omgevingsvergunning. Zo bevat een dergelijk plan een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het plan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Mede aan de hand van jurisprudentie is duidelijk welke ontwikkelingen al dan niet worden aangemerkt als (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Ingevolge artikel 5.20 Bro juncto artikel 3.1.6 Bro is de Laddertoets niet van toepassing op een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan wanneer sprake is van een kruimelgeval.

Relatie met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging

Beoogd is om de voorgenomen tijdelijke functiewijziging planologisch mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning afwijken met de planologische kruimelgevallenregeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op de voorgenomen tijdelijke functiewijziging en vormt hiervoor geen belemmering. Wel is een afweging nodig of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend rapport voorziet hierin.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 haar omgevingsvisie vastgesteld. De provincie Utrecht beslaat zo'n 1.550 km², grenst aan 4 andere provincies, heeft 26 gemeenten, 4 waterschappen en circa 1,35 miljoen inwoners. De toekomst laat zich niet exact voorspellen. Eén ding is echter zeker: Utrecht ziet er in 2050 anders uit dan nu. De komende 30 jaar pakt de provincie omvangrijke, complexe en urgente opgaven aan. Er is veel ruimte nodig voor duurzame ontwikkeling van diverse functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, energie, recreatie, natuur en landbouw. Tegelijkertijd is het de ambitie om de bestaande Utrechtse kwaliteiten verder te versterken. Het is belangrijk om nu al na te denken over de juiste balans tussen opgaven en Utrechtse kwaliteiten en keuzes te maken die daarvoor nodig zijn.

Met 7 beleidsthema's geeft de provincie Utrecht richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 wil de provincie een inclusieve en circulaire provincie Utrecht hebben:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en water robuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Relatie met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging

Gezien het abstractieniveau waarop de ambities en opgaven in de omgevingsvisie geformuleerd zijn kan de voorgenomen tijdelijke functiewijziging in algemene zin bijdragen hieraan en heeft de omgevingsvisie geen directe implicaties.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht zijn verankerd in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking op de leefomgeving hebben, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de Waterverordeningen. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening in werking getreden op 10 maart 2021.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging is in lijn met de Omgevingsvisie provincie Utrecht die doorwerkt in de Omgevingsverordening provincie Utrecht. De gebiedsaanduidingen die vanuit de Omgevingsverordening gelden in het gebied waar de projectlocatie in ligt, vormen gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling - een tijdelijke functiewijziging binnen bestaande bebouwing - geen belemmering.

3.3 Omgevingsvisie stedelijk gebied

In de Omgevingsvisie stedelijk gebied gemeente Leusden staat hoe de gemeenteraad de toekomstige situatie over de gehele gemeente ziet. De visie wordt gebruikt voor het mogelijk maken van initiatieven.

De omgevingsvisie van de gemeente Leusden heeft 6 verschillende thema's:

- 1 Leusdens wonen;
- 2 Ruimte voor een Leusdense ondernemerscultuur;
- 3 Voorzieningen als sociale plekken;
- 4 Groen is ons goud;
- 5 Duurzame mobiliteit;
- 6 Een gezonde en duurzame samenleving.

In de omgevingsvisie is een visie op de verschillende gebieden in de gemeente opgenomen. De projectlocatie ligt in het gebied De Entree. Dit gebied langs de Randweg, Groene Zoom en Plesmanstraat vormt het ontvangstgebied van Leusden vanuit de snelweg en vanuit Amersfoort. Er ligt hier een veelheid aan werkfuncties op een viertal bedrijventerreinen; De Horst, Buitenplaats/Plantage, Princenhof en Ruigeveld. Een deel van dit gebied kent goedlopende functies, een ander deel kampt met leegstand en een deel is gereed voor uitgifte/ ontwikkeling. Per saldo bevindt zich hier het grootste deel van de overcapaciteit aan kantoren van Leusden. De verschillende functies in het gebied zorgen ervoor dat het gebied niet samenhangend overkomt. Het doel is dat hier een modern en dynamisch werkgebied ontstaat met een eigentijdse en stedelijke uitstraling. In dit gebied sluit Leusden aan bij de dynamiek in de regio. In het entreegebied zijn enkele iconische gebouwen met een duidelijk grotere schaal mogelijk. De opgave voor dit gebied is divers. Aan de ene kant komen er verouderde kantoorpanden voor die om transformatie vragen, anderzijds liggen er kansen om nieuwe bedrijven aan te trekken. De gemeente stelt de volgende doelen in het entreegebied:

- vasthouden aan een regionaal aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kantoren;
- realiseren van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit om de aantrekkelijkheid voor nieuwvestiging te vergroten;
- zorgen voor een samenhangende stedenbouwkundige opzet en inrichting van het hele entreegebied;
- opvangen van nieuwe functies, die inspelen op nieuwe trends op het vlak van wonen, werken en recreëren;
- opheffen van de leegstand aan kantoren.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De tijdelijke functiewijziging van het kantoorgebouw aan de Speelkamp 22 ten behoeve van een opvanglocatie sluit aan bij de gewenste opheffing van leegstaande kantoorgebouwen in het gebied Ruige Veld/ Speelkamp. Zie ook paragraaf 3.4.

3.4 Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden

Het Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden (in werking sinds 14 januari 2021)) voorziet in gemeentelijk beleid ten aanzien van de transformatie en herontwikkeling van kantoorlocaties naar gemengde woon werkgebieden. De gemeente Leusden merkt dat de wensen en eisen aan de woon- en werkomgeving veranderen. Daarom zet de gemeente in de Omgevingsvisie nadrukkelijk in op het ontstaan van gemengde gebieden. Dit moet de economie van Leusden meer divers en krachtiger maken. Een herijking van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen en kantoorruimte dient als basis voor een effectieve ontwikkelstrategie. Een kwalitatieve analyse van de woningbehoefte helpt om goed onderbouwde ruimtelijke afwegingen te maken bij eventuele transformatie/herontwikkeling naar gemengde woon werkgebieden, waarbij ruimte is voor verschillende vormen van werken (bedrijfsruimte, kantoorruimte, woon-werkeenheden et cetera) en voorzieningen.

Voor verschillende werklocaties in Leusden zijn de afgelopen tijd besluiten genomen die aansluiten bij functieverbreiding tot wonen én werken. Voor Princenhof is bijvoorbeeld een ontwikkelingskader opgesteld. en voor Ruige Veld/ Speelkamp een kansenkaart. Op basis van beide documenten hebben al enkele transformaties plaatsgevonden. Omdat de gemeente ziet dat de leegstand van kantoorruimte op werklocaties als Princenhof en Ruige Veld/ Speelkamp bovengemiddeld hoog blijft, wil de gemeente graag versnelling brengen in de gedeeltelijke transitie van de werklocaties.

Zo wil de gemeente de juiste kaders bieden om te komen tot toekomstbestendige werklocaties die aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Voor de locatie Ruige Veld/ Speelkamp wordt ingezet op een combinatie van wonen en werken. Voor kantoorgebruikers is Ruige Veld/ Speelkamp markttechnisch steeds minder aantrekkelijk, zo blijkt onder meer uit de bestaande en toekomstige transformatie van bestaande kantoorpanden. Dit sluit aan bij de kwantitatieve prognose van de kantorenvoorraad in Leusden, waaruit volgt dat er een overaanbod van kantoorruimte beschikbaar is in de gemeente. Dat maakt dat de gemeente het onttrekken van incurante kantoorpanden op deze locatie stimuleert.

Voor de kantoren op Ruige Veld/ Speelkamp (in het rode gebied op afbeelding 3.1) betekent dit de mogelijkheid om te verkleuren naar wonen. Dit sluit aan bij het bestaand profiel van de locatie, dat voor een groot deel al bestaat uit grondgebonden rijwoningen en getransformeerde kantoorpanden.

Afbeelding 3.1 Kaart transformatielocaties kantoorgebouwen



De gemeente geeft de voorkeur aan transformatie naar grondgebonden woningen ten opzichte van appartementen. Wanneer dit het onttrekken van een leegstand kantoorpand op korte termijn niet mogelijk maakt, kan het in de praktijk mogelijk zijn dat een object nog een tijdje leeg staat. Wanneer dit leidt tot maatschappelijk onaanvaardbare situaties (overlast), dan verkent de gemeente met de gebouweigenaar welke alternatieven er mogelijk zijn. Daar waar al bestaande plannen en afspraken zijn voor transformatie naar kantoorruimte naar appartementen worden deze voortgezet.

De gemeente zet in op behoud van de bedrijfsruimtegebruikers in het gebied rondom Het Koendert (paarse gebied op afbeelding 3.1). Hier is geen leegstand. Bovendien is er een tekort aan bedrijfsruimte in de gemeente. In dit deelgebied zet de gemeente niet in op verkleuren naar wonen om zo verdrukking van bedrijfsruimtefuncties te voorkomen. Bovendien beschikt de gemeente slechts over beperkte ruimte voor verplaatsen van bedrijfsruimte. Ook het behoud van de woon-werk combinaties langs de Zwarteweg en Ruige Velddreef wil de gemeente stimuleren.

Relatie met voorgenomen tijdelijke functiewijziging

De tijdelijke functiewijziging van het kantoorgebouw aan de Speelkamp 22 ten behoeve van een opvanglocatie sluit aan bij de gewenste transformatie van kantoorgebouwen in het gebied Ruige Veld/ Speelkamp.

4

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van de besluitvorming dient bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een integrale ruimtelijke benadering, rekening te worden gehouden met de consequenties van het plan voor de omgeving. Het Bevoegd Gezag is namelijk verantwoordelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gebeurt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is van toepassing voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De effecten op de leefomgeving worden in dit hoofdstuk door middel van de bespreking van de voor de voorgenomen ontwikkeling relevante milieu- en omgevingsaspecten in beeld gebracht en afgewogen, en hiermee wordt de uitvoerbaarheid van deze omgevingsvergunning aangetoond.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt getoetst aan sectorale wet- en regelgeving met de volgende thematische onderverdeling:

- verkeer en parkeren;
- geluid;
- natuur;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- water;
- bodem;
- archeologie en cultuurhistorie;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- sociale veiligheid.

4.1 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf worden de effecten van de voorgenomen tijdelijke functiewijziging op de verkeersgeneratie en parkeren besproken. Eerst wordt ingegaan op het effect van de tijdelijke functiewijziging op de verkeersgeneratie en de ontsluiting van het terrein. Daarna wordt ingegaan op de parkeerbehoefte en parkeercapaciteit.

Resultaten

Ontsluiting van het terrein

De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Speelkamp en gaat daarmee direct op in het heersend verkeersbeeld. De bewoners beschikken niet over auto's, verkeer komt alleen van personeel van het COA en ondersteunende diensten en leveranciers. Bewoners verplaatsen zich voornamelijk lopend, met de fiets en via openbaar vervoer. Naast personeel en aanvoer van goederen worden geen andere verkeersbewegingen verwacht. Voor de beoogde tijdelijke opvanglocatie is de verwachte verkeersgeneratie ingeschat. Deze inschatting is gedaan met behulp van een rekentool, welke is ontwikkeld door Witteveen+Bos. Deze rekentool is gebaseerd op feitelijke tellingen van de verkeersgeneratie van opvanglocaties van COA. Met deze rekentool wordt de verwachte verkeersgeneratie voor nieuwe opvanglocaties of voor uitbreiding van bestaande opvanglocaties ingeschat middels een vergelijking van de opvangcapaciteit van locaties.

Deze rekentool wordt geregeld herijkt wanneer nieuwe feitelijke waarnemingen zijn gedaan door het COA, zodat de inschatting van de verwachte verkeersgeneratie altijd actueel is. Uit deze herijking blijkt dat de inschattingen met de rekentool realistisch en vaak worstcase zijn, waardoor er in ieder geval geen sprake is van een onderschatting van de verkeersgeneratie. De ingeschatte verkeersbewegingen van de tijdelijke opvanglocatie zijn circa 18 verkeersbewegingen per dag. Deze verkeersgeneratie is goed af te wikkelen via de bestaande ontsluitingen. Bovendien is de verkeersgeneratie beduidend lager dan de bedrijfsbestemming die planologisch is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de tijdelijke opvang bestaat vooral uit het parkeren door medewerkers en leveranciers en ondersteunende diensten van de opvanglocatie. Bewoners zullen hoofdzakelijk te voet gaan, het openbaar vervoer en de fiets gebruiken. Voor het parkeren van fietsen zijn voldoende bestaande fietsenrekken aanwezig. Daarnaast is de verwachting dat er naast het personeel en aan- en afvoer van goederen en ondersteunende diensten er slechts incidenteel bezoekers naar de locatie zullen komen. Dit zal leiden tot een afname van het gebruik van de parkeerplaats ten opzichte van het gebruik van de parkeerplaats door het huidige bedrijf. De parkeercapaciteit op het terrein zal ruim voldoen aan de parkeerbehoefte van de tijdelijke opvanglocatie.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke opvanglocatie is zeer beperkt. Er wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeerbehoefte. Tevens draagt het COA zorg voor voldoende fietsparkeerplekken. Daarom wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.2 Geluid

In het kader van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan dient het aspect geluid beoordeeld te worden. Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van een geluidsbron (zoals een weg, spoorweg of industrie) enerzijds en bestemmingen die een zekere mate van rust nodig hebben (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) anderzijds. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende besluiten en regelingen.

Toetsingskader

Conform artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) hoeft voor een periode die niet langer is dan 10 jaar geen toetsing plaats te vinden aan de Wgh. Daarnaast is opvang van asielzoekers geen geluidgevoelige bestemming. Wel moet er getoetst worden of het voornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en voorziet in een goed woon- en leefklimaat.

Resultaten

Op afbeelding 4.1 is te zien dat de indicatieve cumulatieve geluidbelasting voor de locatie tot 51 tot 60 dB bedraagt. Dit kwalificeert als matig tot redelijk. Daarnaast gaat het om een tijdelijke functie, waar bewoners an sich ook voor een beperkte periode verblijven. Het woon- en leefklimaat kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

Gezien de afname van de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functie als tijdelijke opvanglocatie ten opzichte van de geldende bedrijfsbestemming (zie paragraaf 4.1), er geen andere activiteiten plaatsvinden met relevante geluidsproductie voor de omgeving en opvang van asielzoekers geen milieuzonering kent op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering (zie ook paragraaf 4.11), is geen relevante toename van geluidsproductie voor de omgeving te verwachten.

Afbeelding 4.1 Indicatieve cumulatieve geluidbelasting projectlocatie (Atlas leefomgeving, 13 oktober 2023)



Conclusie

Voor het aspect geluid is formele toetsing aan de Wgh niet aan de orde. Wel dient onderbouwd te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een geluidbelasting die kwalificeert als matig tot redelijk. Het woon- en leefklimaat op de locatie kan mede gezien de tijdelijkheid van het voornemen en van het verblijf van de bewoners als aanvaardbaar worden beschouwd. Er is als gevolg van het voornemen geen relevante geluidsproductie naar de omgeving te verwachten.

4.3 Natuur

4.3.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming regelt op 3 zaken:

- 1 bescherming van planten- en diersoorten;
- 2 bescherming van in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden;
- 3 bescherming bos en houtopstanden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming maakt de Wet natuurbescherming onderscheid in 3 categorieën:

- vogels: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- Habitatrichtlijnsoorten: dit zijn soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

Voortplantingsplaatsen en rustplaatsen (inclusief functionele leefomgeving zoals foerageergebieden of vliegroutes) van beschermde soorten uit de eerste en tweede categorie mogen niet (opzettelijk) verstoord of vernietigd worden. Daarnaast mag geen enkele beschermde soort (opzettelijk) worden gedood of verwond. Bij vogels zijn daarnaast de nesten van belang. Er zijn 5 categorieën broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn of waarvan de nesten beschermd zijn als er onvoldoende alternatieven zijn. De categorie 'andere soorten' gaat om soorten die niet onder de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn vallen. Deze soorten worden beschermd vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren beschermd moeten worden. De overige soorten uit deze bijlage worden om ecologische redenen beschermd. Hiermee wordt door Nederland uitvoering gegeven aan het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantsoorten te garanderen.

Natura 2000-gebieden

De minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de Wet natuurbescherming de bescherming van Natura 2000-gebieden regelt. Het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden blijft nagenoeg gelijk aan de bepalingen uit de voormalige Natuurbeschermingswet 1998. Voor beschermde natuurmonumenten geldt echter dat de beschermingsstatus van deze gebieden in de nieuwe wet is komen te vervallen. Toetsing aan (oude doelen van) beschermde natuurmonumenten is derhalve vanaf het moment van inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet meer noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Op grond van artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming is een vergunning vereist voor het realiseren van projecten waar op voorhand significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zorgt voor een aaneengesloten netwerk van natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingzones.

Houtopstanden

Het omhakken of rooien van bossen is niet zomaar toegestaan in de Wet natuurbescherming. Dit geldt ook bij het rooien of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben. Hieronder valt ook beschadiging door vee. Onder bos wordt verstaan:

- alleen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are (1.000 m²);
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

De gemeente stelt de grenzen van de 'bebouwde kom Boswet' bij besluit vast.

4.3.2 Resultaten

Soortenbescherming

De voorgenomen tijdelijke functiewijziging behelst enkel een functiewijziging binnen bestaande bebouwing van een kantoorgebouw, waarbij er geen aanpassingen aan de huidige bebouwing en het terrein worden voorzien. Mogelijk aanwezige soorten worden met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging daardoor niet verstoord, gedood of verwond.

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Arkemheen ligt op ongeveer 10 km van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie en de aard van de ontwikkeling (functiewijziging) is er geen sprake van areaalverlies of beschadiging of aantasting van dit Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Het voornemen betreft enkel een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing van het kantoorgebouw. CV-installaties in het gebouw worden vervangen door modernere installaties. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van tijdelijke opvang beduidend lager dan de verkeersaantrekkende werking die de planologisch toegestane bedrijfsbestemming heeft. Mogelijke significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten. Hiermee wordt geconcludeerd dat voor de beoogde tijdelijke opvanglocatie geen vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Op de projectlocatie en in de directe nabijheid van de projectlocatie is geen NNN aanwezig. Er vindt geen aantasting of beschadiging van het NNN plaats.

Houtopstanden

De voorgenomen tijdelijke ontwikkeling betreft een functiewijziging in bestaande bebouwing. Er worden geen bestaande bomen of houtopstanden gekapt.

4.3.3 Conclusie

De beoogde opvanglocatie betreft het in gebruik nemen van een bestaand pand, waaraan geen externe fysieke wijzigingen plaatsvinden. Er worden geen bomen gekapt. Daarmee zijn gevolgen op soortenbescherming en houtopstanden op voorhand uitgesloten. Daarnaast zijn eventuele significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden uitgesloten. Tevens heeft het planvoornemen geen invloed op gebieden die zijn aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland. Ten aanzien van het thema natuur zijn er geen belemmering op de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie.

4.4 Externe veiligheid

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline externe veiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden. Daarnaast horen bij externe veiligheid de risico's volgend uit het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Deze 2 soorten (kwetsbare) objecten worden ook wel de risico-ontvangers genoemd. In het kader van het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan of afwijking van een bestemmingsplan moet worden getoetst of het realiseren van het plan een onacceptabel extern veiligheidsrisico oplevert. Bij de toetsing moet gekeken worden naar 2 soorten risico's, plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader beschreven met de daarbij behorende definities van het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarna komen de risicobronnen die zich in het gebied bevinden aan de orde en is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

Toetsingskader

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is tweeledig:

- de bescherming van personen middels het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;
- het mogelijk maken om te werken met gevaarlijke stoffen.

De gevaarlijke stoffen kennen 2 verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een fabriek of een lpg-vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) van belang. In het Bevi wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

De richtlijnen voor buisleidingen zijn weergegeven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als ook de bijbehorende regeling (Revb).

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast is er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is, waaronder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10-5 (1 op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10-6 (1 op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan.

Resultaten

De voorgenomen tijdelijke opvanglocatie leidt niet tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Daarom leidt de opvang vanuit externe veiligheid niet tot een eventueel knelpunt voor omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit de Atlas Leefomgeving en de Signaleringskaart blijkt dat er geen risicobronnen in de nabijheid van de projectlocatie zijn. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijk plan, uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer (Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

Op grond van artikel 5.16 Wm stelt het Bevoegd Gezag een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan alleen vast wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- de wijziging of afwijking van het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden; of,
- de luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert; of,
- de wijziging van het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen; of,
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Titel 5.2 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan 1 of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet: - een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen;

- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

De Wm geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden worden overschreden. Deze grenswaarden liggen voor zowel NO₂ als PM₁₀ op een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en voor PM_{2,5} op 25 microgram/m³.

Resultaten

Aan de hand van de verkeersgeneratie (weekdaggemiddelde) die is gebaseerd op opvanglocaties met een vergelijkbare capaciteit van COA is bekeken of de voorgenomen tijdelijke functiewijziging in betekenende mate een bijdrage heeft op de luchtkwaliteit. Door het invullen van de verkeersgeneratie in de NIBM-tool (geraadpleegd 13 oktober 2023) is gebleken dat de voorgenomen tijdelijke functiewijziging niet in betekenende mate bijdraagt, zie afbeelding 4.2.

Afbeelding 4.2 NIBM-tool (geraadpleegd 16 november 2023)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	18
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is tevens gekeken naar de huidige achtergrondconcentraties op en rondom de projectlocatie (bron: Atlas Leefomgeving, geraadpleegd 13 november 2023). Voor PM₁₀ ligt de achtergrondconcentratie tussen de 15-16. Voor NO₂ ligt de achtergrondconcentratie tussen de 12-14 en 14-16 microgram/m³. Voor PM_{2,5} ligt de achtergrondconcentratie tussen de 9-10 microgram/m³. Voor NO₂ en PM₁₀ is 40 microgram/m³ en voor PM_{2,5} 25 microgram/m³ als jaargemiddelde de wettelijke grenswaarde. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de tijdelijke opvanglocatie.

4.6 Water

Een ruimtelijke ontwikkeling kan effecten hebben op de waterhuishoudkundige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Nederland is daarom de watertoets een onderdeel van elke ruimtelijke ontwikkeling.

Toetsingskader

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht geworden voor ruimtelijke plannen. De watertoets is een procesinstrument waarbij de waterbeheerders in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling, zodat verschillende aspecten van 'water' een goede plaats krijgen in de planvorming. In de waterparagraaf worden de effecten van het ontwerp op deze verschillende aspecten omschreven, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, beheer en onderhoud en het effect op grondwaterpeilen.

Resultaten

Het terrein is op dit moment voor het grootste gedeelte verhard. De realisatie van de tijdelijke opvang zal niet resulteren in meer verhard terrein, het betreft enkel een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het terrein of de bebouwing. De voorgenomen functiewijziging is bovendien tijdelijk van aard. Er is daarom met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging geen sprake van wijzigingen die impact hebben op de waterhuishouding.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.7 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid op de projectlocatie. Met andere woorden: is de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en)/functie(s)? Is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren, levert dit gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's op en kan er tijdig iets aan gedaan worden? Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand-still-beginsel.

Toetsingskader

In de Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling betreft een tijdelijke functiewijziging waarbij geen grondroerende activiteiten plaatsvinden. Bovendien is de locatie grotendeels verhard. Daarnaast betreft de locatie een kantoorgebouw waar geen aanleiding is om te verwachten dat er bodemrelevante activiteiten hebben plaatsgevonden en ligt de projectlocatie in een woonwijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.8 Archeologie

Voorafgaand aan het vaststellen van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan dient inzicht te zijn verkregen in bekende en te verwachten archeologische waarden op de projectlocatie en in de omgeving, en wat de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het vervolgtraject van de plannen rekening dient te worden gehouden.

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De Erfgoedwet regelt onder andere de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien er sprake is van een hoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Resultaten

Aangezien met de voorgenomen tijdelijke functiewijziging geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, worden geen mogelijk aanwezige archeologische waarden aangetast.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.9 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om bij ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de manier waarop er rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, cultuurlandschap en archeologie). Hierbij gaat het om zowel beschermde objecten en structuren, als niet beschermde objecten als structuren.

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het op een projectlocatie aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden. Dit houdt in dat bescherming moet worden geboden aan de aanwezige Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten. Met als doel cultuurhistorische belangen te laten meewegen in de ruimtelijke ordening is per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd.

Resultaten

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen Rijksmonumenten of andere beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het wijzigen of aantasten van Rijksmonumenten of andere cultuurhistorische waarden. De tijdelijke functiewijziging heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.10 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen en verbindingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. De leidingen en verbindingen zijn te verdelen in drie typen:

- 1 buisleidingen met een externe veiligheidszone;
- 2 hoogspanningslijnen;
- 3 overige leidingen.

De eerste twee typen leidingen zijn in ieder geval planologisch relevant. Voor de overige leidingen bepaalt het bevoegd gezag of deze planologisch relevant zijn.

Resultaten

Op de projectlocatie zijn geen planologisch beschermde leidingen aanwezig. Daarnaast vinden er geen grondroerende werkzaamheden plaats. Het thema kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie.

Conclusie

Het thema kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke functiewijziging.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het zoveel mogelijk beperken of voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen verrichten.

In de volgende paragraaf worden de resultaten van bedrijven en milieuzonering behandeld.

Resultaten

Een opvanglocatie voor asielzoekers wordt niet genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Er geldt geen milieuzonering. Nabij de beoogde opvanglocatie zijn vooral woon- en kantoorfuncties gesitueerd. Woonfuncties kennen geen zonering. Op de nabijgelegen bedrijfsbestemmingen zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en kantoren toegestaan. Dit zijn lage milieucategorieën. Daarnaast is het gebied aangewezen als transformatiegebied van bedrijfsdoeleinden naar woonfuncties. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de tijdelijke functiewijziging.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen tijdelijke opvanglocatie.

4.12 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare fysieke leefomgeving moet een leefomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik zijn. Hoewel 100 % veiligheid nooit te garanderen is, willen we er wel naar streven dat mensen zich veilig voelen.

Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn onder andere:

- sociaal toezicht;
- persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en;
- het imago van het (totale) gebied.

Samen met gemeente en politie is het COA verantwoordelijk voor de leefbaarheid buiten de opvanglocatie.

Maatregelen die het COA neemt voor beheer in en rond de opvang zijn onder andere:

- 24/7 beveiliging en toegangsbeheer op de locatie;
- 24/7 bereikbaarheid voor omwonenden;
- 7 dagen per week aanwezigheid van COA-medewerkers op de locatie;
- aanwezigheid van personeel en beveiliging op de opvanglocatie draagt bij aan sociaal toezicht;
- huisregels hanteren en toezien op naleving;
- verzorgen dagbesteding voor de bewoners van Speelkamp 22;
- bewoners informeren over gedragsregels in Nederland;
- interne conflicten met bewoners oplossen;
- wanneer nodig opschalen naar of assistentie vragen aan politie en gemeente;
- deelname aan veiligheidsoverleg met gemeente, politie en indien nodig andere betrokkenen;
- het opzetten en coördineren van een klankbordgroep met omwonenden.

In het veiligheidsoverleg met de gemeente, politie en het COA worden de effecten van de noodopvang in de omgeving gemonitord en indien nodig worden er maatregelen getroffen ter bevordering van de veiligheid.

De politie is verantwoordelijk voor het handhaven van de openbare orde, onder gezag van de burgemeester en de opsporing bij eventueel gepleegde strafbare feiten onder gezag van het Openbaar Ministerie.

5

UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid van het project.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een ruimtelijk plan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt besproken is met belanghebbenden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn meegenomen in het proces. De gemeente Leusden heeft voorafgaand aan de ingebruikname van de locatie voor opvang de omwonenden schriftelijk en middels een informatiebijeenkomst geïnformeerd. Daarnaast is vanuit het COA tijdens de gebruiksperiode van de opvanglocatie zoals gebruikelijk op alle opvanglocaties bereikbaarheid voor en indien nodig overleg met omwonenden. Verdere informatie richting en betrekken van omwonenden vindt in afstemming tussen gemeente en COA plaats.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Financiering

Het COA is verantwoordelijk voor de financiering van de realisatie en de exploitatie van de tijdelijke opvanglocatie. De projectlocatie wordt gehuurd door het COA. Het COA voert een maatschappelijke taak uit in opdracht van het Rijk en wordt ook als zodanig gefinancierd voor het realiseren van asielopvang.

Beheer en onderhoud

Het COA verzorgt het beheer en onderhoud van het gebouw en het terrein gedurende het gebruik ten behoeve van de tijdelijke opvanglocatie.

5.3 Handhaving

De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Leusden vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van handhaving zal regelmatig afstemming met gemeente en politie plaatsvinden.

