

Concept programma van eisen

Laan naar Emiclaer 2

Naam	Strategisch Vastgoed Locatie Laan naar Emiclaer 2
Wijk	Zielhorst
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder P. van den Berg
Opdrachtgever	V. Labordus
Datum	30-06-2014

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Beschrijving van de locatie.....	1
1.2	Leeswijzer.....	2
2	Perceel 1: De boerderij	3
3	Perceel 2: ontwikkellocatie	4
3.1	Ontwikkelmogelijkheden	4
3.1.1	(1) Bebouwingsmogelijkheden	4
3.1.2	Verkeer en parkeren	5
3.1.3	Groen	5
3.1.4	Openbare ruimte.....	5
3.1.5	Milieu aspecten.....	5
3.1.6	Opsporing explosieven	6
3.1.7	Archeologie.....	6
3.1.8	Ecologie.....	6

1 Inleiding

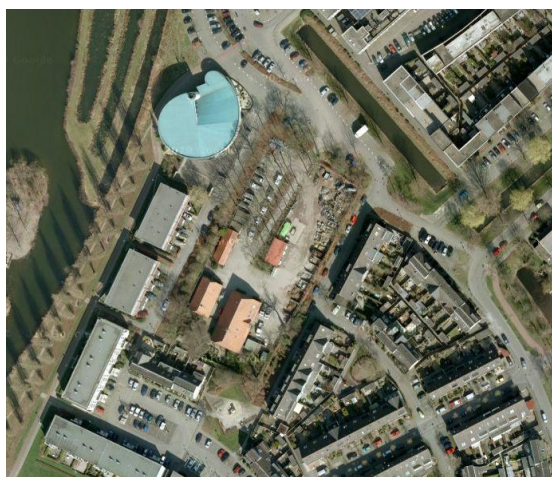
In het plan van aanpak strategisch vastgoed is vastgelegd dat het gemeentelijk vastgoed wordt teruggebracht naar de kernvoorraad. De locatie “Laan naar Emiclaer nr. 2” behoort niet tot de kernvoorraad en zal daarom worden verkocht.

Verkoop van de locatie biedt de mogelijkheid voor ontwikkeling van de locatie. Voor ontwikkeling van de locatie geeft de gemeente Amersfoort een aantal eisen mee waaraan de ontwikkeling minimaal dient te voldoen.

Dit programma van eisen geeft een beschrijving van deze eisen.

1.1 Beschrijving van de locatie

De locatie “Laan naar Emiclaer 2” ligt in een woonwijk op de rand van Kattebroek en Zielhorst. Aan de noordzijde grenst de locatie aan parkeerplaatsen, aan de oost, west, -en zuidzijde grenst de locatie aan woningbouw. Aan de westzijde van de locatie bevindt zich tevens een kerk.



Afbeelding 1: de locatie

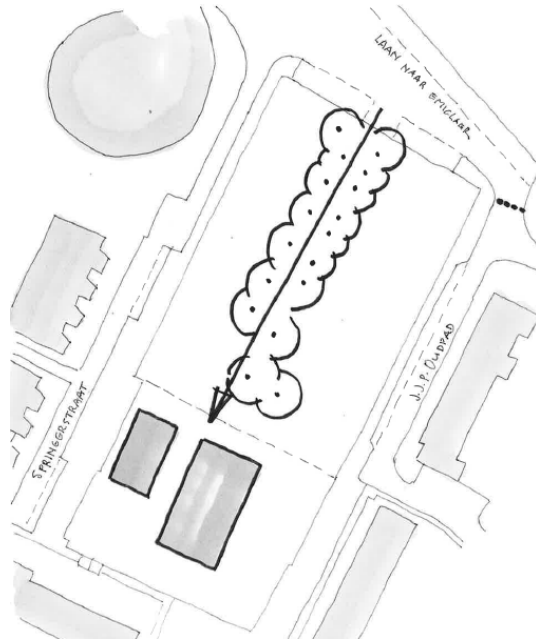


De locatie “Laan naar Emiclaer 2” betreft twee percelen:

1. Een boerderij met schuur en omliggend terrein;
2. Een ontwikkellocatie op het achter terrein van de boerderij.

De locatie heeft in het huidige bestemmingsplan Schothorst-Zielhorst 2005 de bestemming bedrijfsdoeleinden categorie 1 en 2. In het bestemmingsplan ligt op het gebied de aanduiding van een belangrijke archeologische plaats. Voor ontwikkeling van perceel 2, de ontwikkellocatie, is een wijziging van de bestemming en daarmee een planologische procedure noodzakelijk.

De locatie is voor een groot deel omzoomd met vrijstaande bomen en heesters en op de ontwikkellocatie bevindt zich een laan van volgroeide eiken. De locatie is bij de ontwikkeling van Zielhorst en Kattenbroek in de wijk ingepast als een verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap. De oude boerderij die op de locatie stond is door brand verwoest, de huidige boerderij is na de oorlog gebouwd. Vanwege het bijzondere karakter van het ensemble van de boerderij, de schuur en de eikenlaan vormt deze bij de ontwikkeling het uitgangspunt.



Afbeelding 2: de locatie

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt perceel 1, de boerderij, omschreven en in hoofdstuk 3 wordt perceel 2, de ontwikkellocatie, omschreven.

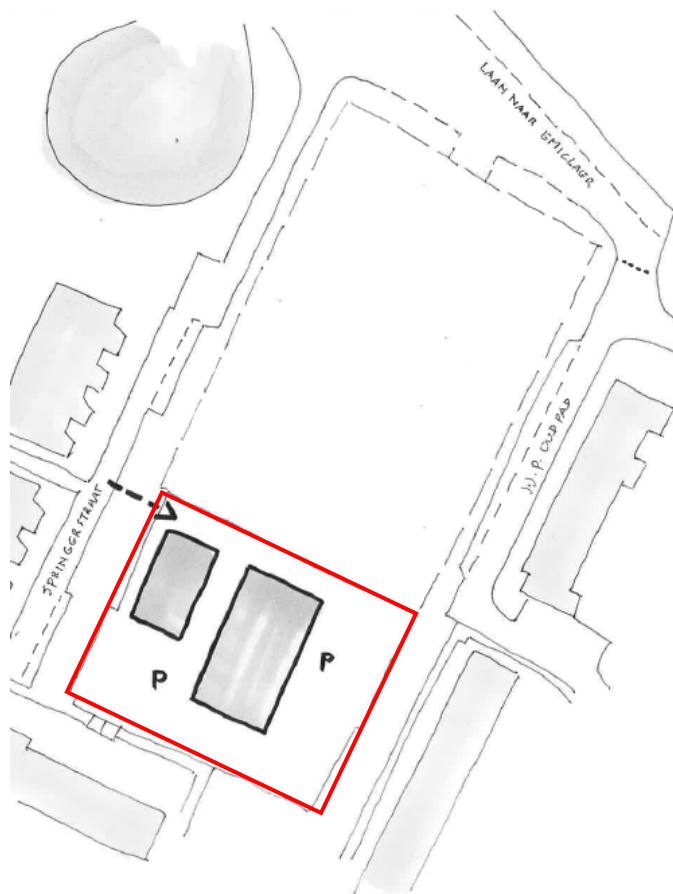
2 Perceel 1: De boerderij

De boerderij, perceel 1, zal van het achter terrein worden afgesplitst en in de huidige staat op de markt worden gezet.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Schothorst-Zielhorst 2005 de bestemming bedrijfsdoeleinden categorie 1 en 2 met mogelijkheden voor wonen op de eerste verdieping. Voor de verkoop van dit perceel zal de bestemming worden gewijzigd naar wonen met nog nader uit te werken binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden.

Het parkeren dient op het perceel te worden gerealiseerd. Het perceel zal worden ontsloten aan de zijde van de Springerstraat.

In de onderstaande afbeelding is het perceel ten opzichte van de gehele locatie weergegeven.

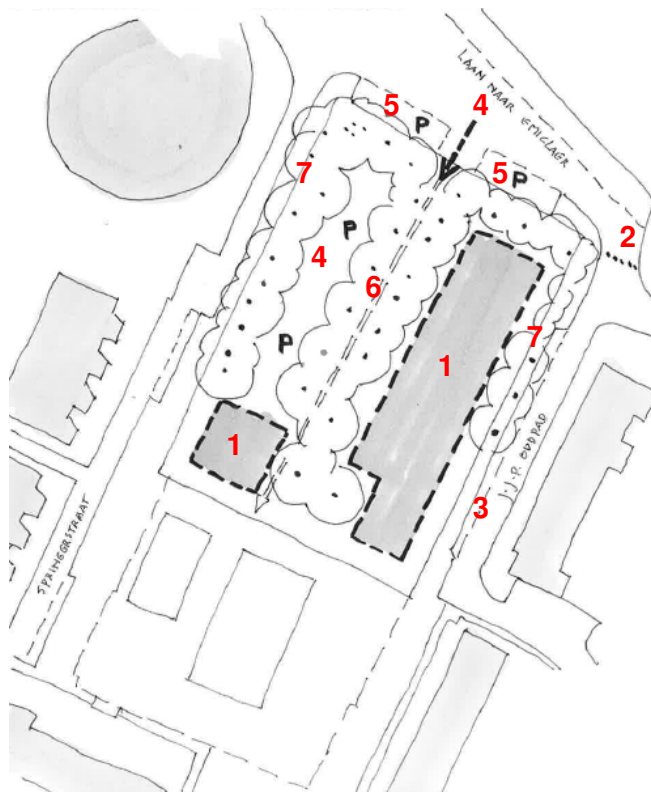


Afbeelding 3: Perceel 1, de boerderij

3 Perceel 2: ontwikkellocatie

3.1 Ontwikkelmogelijkheden

In dit hoofdstuk zijn de eisen uitgewerkt voor de ontwikkeling van perceel 2. De onderstaande afbeelding geeft de kaders weer waarbinnen een ontwikkeling op de locatie kan plaatsvinden. De cijfers in de afbeelding verwijzen naar de tekst in de volgende paragrafen.



Afbeelding 4: Perceel 2, de ontwikkelmogelijkheden

3.1.1 (1) Bebouwingsmogelijkheden

Voor ontwikkeling van de locatie dient aansluiting te worden gezocht bij de context en bebouwing van de omgeving. De bestemming van de locatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming met nog nader uit te werken binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden.

Voor de bebouwing gelden de onderstaande eisen:

- a) De hoogte van de bebouwing sluit aan bij de omgeving, waarbij een maximale bouw van twee lagen met een kap, of twee lagen met een derde terug liggende laag mogelijk zijn;
- b) de rooilijn van de hoofdbebouwing langs J.J.P. Oudpad is minimaal 3,50 meter uit de perceelgrens; deze rooilijn is afgeleid van de bebouwing uit de omgeving;
- c) aan de zijde van de Springerstraat wordt de rooilijn van de hoofdbebouwing bepaald door de afstand vanaf de bestaande bomen die behouden moeten blijven maar is ten

minste 3,5 meter uit de perceelgrens. De afstand tot de bomen is minimaal 1 meter vanaf de kroonprojectie;

- d) aan de zijde van de Laan naar Emiclaer ligt de rooilijn op de perceelgrens;
- e) de rooilijn aan de zijde van de boerderij is bepaald op 5,00 meter uit de perceelgrens, op deze wijze wordt er een ruime afstand tot de bestaande boerderij gehanteerd.

De bijgebouwen van de boerderij die op het perceel staan zullen voor overdracht door de gemeente worden gesloopt.

3.1.2 Verkeer en parkeren

(2) De omliggende wijken zijn verkeerstechnisch van elkaar gescheiden om autoverkeer tussen de wijken onmogelijk te maken. Om deze reden staan er tussen het J.J.P. Oudpad en de Laan naar Emiclaer paaltjes. Deze paaltjes zullen worden gehandhaafd.

(3) Bij ontwikkeling van de locatie dient er rekening mee te worden gehouden dat de bestaande parkeerplaatsen aan de Springerstraat en het J.J.P. Oudpad behouden blijven,

(4) De ontwikkellocatie mag alleen worden ontsloten via de Laan naar Emiclaer.

(5) Het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling dient op het eigen terrein te worden opgelost. De huidige parkeerplaatsen aan de noordzijde van het perceel mogen aan de ontwikkeling worden toegerekend.

Verder gelden voor de ontwikkeling gelden de onderstaande (beleids)normen:

- a) De vigerende bouwverordening
- b) Nota Parkeernormen Amersfoort 2009
- c) Beleidsregels Toepassing Parkeernormen 2013
- d) Handboek voor de Toegankelijkheid
- e) ASVV 2004
- f) overige relevante CROW-publicaties

3.1.3 Groen

(6) Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bomen. De eikenlaan en de bomen, zoals aangegeven in afbeelding 4, aan zowel het J.J.P. Oudpad als de Springerstraat dienen te worden gehandhaafd.

3.1.4 Openbare ruimte

Noodzakelijke aanpassingen van de openbare ruimte binnen het plangebied, als gevolg van de ontwikkeling moeten door de marktpartij/koper moeten worden gerealiseerd. Voor de inrichting van de openbare ruimte moet worden voldaan aan de Richtlijnen Inrichting Openbare Ruimte (RIOR) van de gemeente Amersfoort.

3.1.5 Milieu aspecten

Geluid

Uit een indicatieve akoestische verkenning blijkt dat kan worden voldaan aan de eisen die worden gesteld in de Geluidsnota Gemeente Amersfoort van november 2008. Er zijn qua ruimtelijke opbouw verschillende mogelijkheden denkbaar.

Eisen vanuit Wet geluidhinder en Wro (goede ruimtelijke ordening):

- a) de koper laat op zijn of haar kosten een akoestisch onderzoek uitvoeren;
- b) de koper toont met dit akoestisch onderzoek aan dat het door hem of haar voorgestane plan voldoet aan de eisen uit de Geluidsnota Gemeente Amersfoort van november 2008.

Luchtverontreiniging

Er is geen indicatie dat bouwplannen op de locatie niet kunnen voldoen aan de eisen die gesteld zijn aan de luchtkwaliteit.

Eisen vanuit luchtverontreiniging:

- a) de koper toont aan dat de luchtkwaliteit geen belemmering is voor de gewenste bestemming.

Bodem

Bij verkoop levert de gemeente bouwrijpe grond die geschikt is voor de gewenste bestemming.

Externe veiligheid en luchtkwaliteit

Externe veiligheid en luchtkwaliteit zijn op deze locatie geen belemmerende factoren.

3.1.6 Opsporing explosieven

Historisch onderzoek heeft aangetoond dat er een verhoogde kans is dat op de locatie Laan naar Emiclaer 2 conventionele explosieven uit de tweede wereldoorlog zijn achtergebleven. De gemeente laat onderzoek uitvoeren naar de eventuele aanwezigheid van conventionele explosieven . Eventueel aanwezige explosieven worden tijdens het bouwrijp maken verwijderd. De locatie wordt vrij van explosieven geleverd aan de koper.

3.1.7 Archeologie

In het bestemmingsplan heeft de locatie de aanduiding belangrijke archeologische vindplaats. Dit betekent dat er op de locatie een middelhoge verwachting is voor archeologisch waardevolle vondsten. De gemeente onderzoekt voor levering of archeologische waarden aanwezig zijn.

3.1.8 Ecologie

De gemeente onderzoekt voor levering of ecologische waarden aanwezig zijn.

