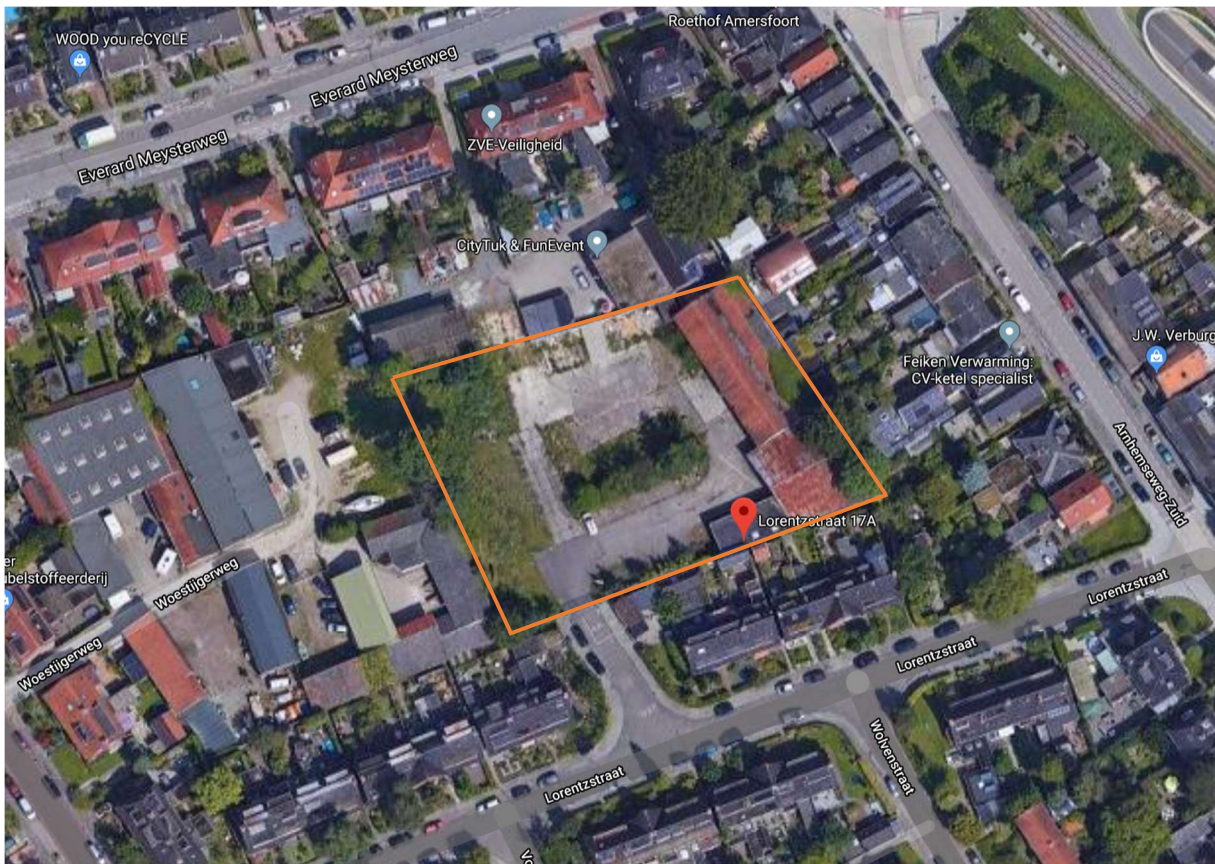


Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



Project : 17 woningen Lorentzhof
Locatie : Lorentzstraat 17a te Amersfoort, gemeente Amersfoort
Datum : 28-01-2020

Contactgegevens initiatiefnemer

ReadyforLiving B.V.
Concertgebouwplein 14
1071 LN AMSTERDAM
Contactpersoon: ing. P.C. Rosier
e-mailadres: paul.rosier@readyforliving.nl

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van ReadyforLiving B.V. om op de locatie, plaatselijk bekend als Lorentzstraat 17a, 3817 XJ te Amersfoort, een woningbouwproject te realiseren. Op deze locatie was voorheen een GWW-aannemer gevestigd. De locatie was na overname overbodig geworden voor de nieuwe bedrijfseigenaar en daarom is de locatie verkocht. De bestaande opstallen zullen worden gesloopt.

Op de locatie zullen 3 blokken woningen gerealiseerd worden, bestaande uit 1 blok met 6 sociale huurwoningen en 2 blokken met koopwoningen.

1.2 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

De vormvrije m.e.r.-beoordeling vindt plaats op basis van informatie die door initiatiefnemer, ReadyforLiving B.V. bij het bevoegde gezag, de gemeente Amersfoort, is ingediend.

Op basis van de voorliggende m.e.r.-beoordeling kan het bevoegd gezag besluiten of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage komen achtereenvolgend aan de orde:

- de m.e.r. (beoordelings)plicht en de inhoudelijke en procedurele vereisten (hoofdstuk 2)
- beoordeling aan de hand van de plaats en de kenmerken van de activiteit (hoofdstuk 3)
- beoordeling aan de hand van de kenmerken van de milieugevolgen (hoofdstuk 4)
- conclusie (hoofdstuk 5)

2. M.e.r. (beoordelings)plicht

2.1 Is de activiteit m.e.r. (beoordelings)plichtig?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het kleinschalige woningbouwproject is een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform categorie D 16.1 van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling (17 woningen) is kleiner dan de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (2000 woningen of 100 ha). Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ook daarbij concludeert het bevoegd gezag (bijv. op basis van een aanmeldingsnotitie) of er wel of geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure nodig.

2.1 Procedure

De voorliggende aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent, dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...'. De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen).

Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

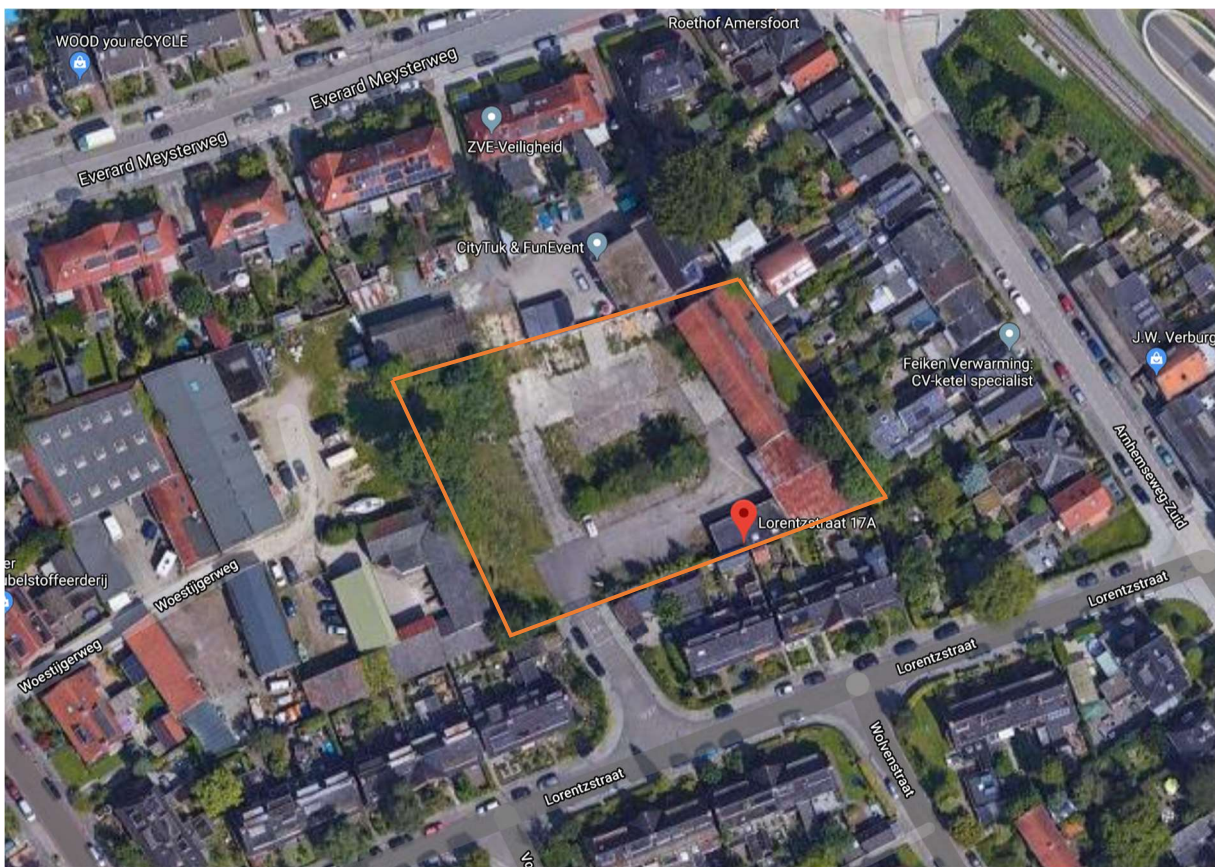
1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

3. De plaats en kenmerken van de activiteit (het project)

3.1 Plaats van de activiteit

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie B, nummer 6888, groot 3.475m², is gelegen in de wijk Leusderkwartier aan de Lorentzstraat 17 a, 3817 XJ in Amersfoort.

Onderstaande is een afbeelding weergegeven van de bestaande situatie. Het perceel is met een gekleurde lijn omgeven. De bestaande opstallen op het perceel worden gesloopt. De bestrating wordt eveneens verwijderd.



Bestaande situatie (bron: Google Earth)

Het perceel is gelegen in de wijk Leusderkwartier in Amersfoort-Zuid en kenmerkt zich als binnenterrein met bedrijvigheid, omringd door voornamelijk woningen aan de noord-, oost- en zuidzijde en door bedrijvigheid aan de west- (en deels) noordzijde.

Op circa 400 meter ten zuiden van het perceel is het dichtstbijzijnde Natuur Netwerk Nederland-gebied gelegen en op ruim 9 kilometer het Natura 2000 gebied Arkemheen.

3.2 Beschrijving van de activiteit

Op de onder 3.1. omschreven plaats is ReadyforLiving voornemens om 6 sociale huurwoningen en 11 koopwoningen te realiseren.

Het perceel ter grootte van circa 3.500m² is nu deels bebouwd en deels verhard en heeft jarenlang dienst gedaan als bedrijfslocatie voor een uitvoerend infrabedrijf.

De ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen woningen zijn toegestaan, waardoor het noodzakelijk is dat er een bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd om dit initiatief mogelijk te maken.

De bestaande opstallen, met uitzondering van een gedeelte van de muur van de aanwezige schuur, zullen worden gesloopt. Totaal zal er circa 1.500m³ sloopafval afgevoerd worden. Het sloopafval bestaat hoofdzakelijk uit hout en (bak)steen. Verder wordt de terreinverharding van circa 2.700m² afgevoerd. De terreinverharding bestaat hoofdzakelijk uit tegels, klinkers en betonplaten. Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd door Gebouweninspectie Nederland B.V. d.d. 28-02-2019. Er zijn circa 19m² golfplaten, 1 kachel en een geiser aangetroffen waarin asbest is verwerkt. Zowel de asbestsanering als de sloop zal door een (asbest)gecertificeerde saneerder worden uitgevoerd. Hierbij zal selectief gesloopt worden, mede vanwege de asbest en omdat een deel van de muur van de schuur bedoeld is om te blijven staan en uiteraard ook om zoveel mogelijk materialen te scheiden.

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap, waarbij de gootlijn ongeveer halverwege de 1^e verdieping is gelegen. De hoogste nok zal circa 10,6 meter hoog zijn. Het stedenbouwkundig ontwerp kenmerkt zich door de vorm van een hof met een groene zone op het binnenterrein. De groene zone dient als wadi gecombineerd met speelruimte voor kinderen. Deze groene zone wordt aan drie zijden ontsloten door de woningen, verdeeld over 3 blokken. De zuidzijde van het binnenterrein wordt voorzien van parkeerplaatsen en de ontsluiting daarvan. De nieuwe verharding bestaat uit een klinkerbestrating.

Van de circa 3.500m² van het totale terrein zal zo'n 1.000m² bebouwd worden. De overige 2.500m² zal bestaan uit privé tuinen, parkeerplaatsen, bestrating en (openbaar) groen.



Toekomstige situatie

ReadyforLiving heeft een grondexploitatie gesloten met de gemeente Amersfoort waarin afspraken over de voorgenomen ontwikkeling bindend zijn vastgelegd.

3.3 Tijdsplanning van de activiteit

Op basis van de globale planning bestemmingsplan Lorentzstraat d.d. 6-11-2019 is de planning om in het derde kwartaal van 2020 te starten met de bouwwerkzaamheden. De oplevering van de woningen en de nieuw aan te leggen infra zal, volgens huidige planning, in het 3^e kwartaal van 2021 geheel gereed zijn.

3.4 Cumulatie met andere projecten

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

3.5 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. De totale bebouwde oppervlakte zal enigszins toenemen en de positie van de bebouwing zal anders zijn. (zie ook voorgaande bestaande en toekomstige situaties)

Tijdens de sloop-, infra en funderingswerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit en water nodig zijn.

3.6 Productie van afvalstoffen

De woningen gaan gebruik maken van een afvalopphaalsysteem bestaande uit een ondergrondse afvalcontainer. Aangevuld met het huidige gft-opphaalsysteem. Dit is voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

Tijdens de realisatiefase en gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen. Bij zowel de aanleg als bij de ingebruikname van de woningen, zijn ten aanzien van de productie van afvalstoffen voornamelijk de aspecten bodem, geluid en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten worden nader beschreven in hoofdstuk 4.

3.7 Duurzaamheid

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet, maar voorzien in hun eigen verwarming door middel van een lucht-water warmtepomp. De woningen worden voorzien van pv-panelen, zodat een deel van het elektraverbruik zelfstandig wordt opgewekt. De woningen worden nog wel op het elektranetwerk aangesloten.

Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de wadi in de groene zone.

4. Kenmerken van het potentiële effect (de milieugevolgen)

4.1 Bodem

Milieutechniek ZVS Eemnes BV heeft een bodemonderzoek uitgevoerd.

Er is lokaal verontreiniging aangetroffen. Middels aanvullend onderzoek is deze zowel horizontaal als verticaal uitgekarteerd. Bij de aanname dat circa 30 m³ grond sterk met olie verontreinigd is, is sprake van een geval van grondverontreiniging en dient voorafgaand aan de ontwikkeling een BUS-melding te worden verricht. Ook dient bij grondverzet ten behoeve van nieuwbouw op dit deel van het perceel rekening te worden gehouden met deze lokaal aanwezige gehalten aan minerale olie, die weliswaar niet sterk verhoogd zijn aangetroffen doch bij indicatieve toetsing volgens het besluit bodemkwaliteit bij afzet als niet toepasbaar worden beoordeeld. Milieutechniek ZVS Eemnes adviseert om deze verontreiniging separaat onder milieukundige begeleiding te ontgaven en naar een erkend verwerker af te voeren. Omdat het terrein relatief laag gelegen is wordt er verder geen grond afgevoerd.

Conclusie:

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van voornoemd onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin en verkeer/parkeren.

4.2 Water

In het plan is een groene zone opgenomen die functioneert als wadi. Het hemelwater van de daken van de woningen wordt naar de wadi afgevoerd. Het hemelwater dat valt op de bestrating van de weg wordt afgevoerd via een kolken naar een IT-riool. De parkeervakken zijn voorzien van grasbetontegels, waardoor het hemelwater rechtstreeks in de bodem infiltreert.

HSO civieltechnisch Bureau heeft een waterbalans regenwater uitgevoerd. Vanuit het ontworpen scenario van een regenbui van 1 uur (167l/s/ha=60mm) is gebleken dat het plan voldoende buffer heeft om 60mm regenwater op te vangen binnen het plangebied.

Conclusie:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ten aanzien van het aspect water.

4.3 Geluid

Bij de beoordeling van het bouwplan zal ter voorkoming van geluidsoverlast binnenshuis worden nagegaan of wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012. De eisen van deze wettelijke regeling zijn het uitgangspunt bij dit bouwplan.

De woningen liggen in de zone van de Kersenbaan, Everard Meijsterweg, Gasthuislaan en Vermeerstraat. Uit de Geluidskartering 2016 blijft dat de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48dB ligt.

De realisatie van het project voorziet beperkt in geluid genererende activiteiten. Bij het uitwerken van het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de plaats en/of het type van de buitenunit van de lucht-waterwarmtepomp, zodat geluidsoverlast voor omwonenden en de bewoners zelf voorkomen wordt.

Conclusie:

Er zullen geen hogere waarden nodig zijn, waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet nodig is. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ('Indeling Leidraad maatrap') zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient te worden onderzocht:

- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Onderzoek

Inrichting

Er worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats.

Risicokaart

Op de risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn geen inrichtingen en/of trajecten van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen in de nabijheid van het plangebied te zien. Verder is de locatie ook niet gelegen in een aandachtsgebied voor gas, explosie, brand en overige aandachtsgebieden. De locatie ligt niet in een effectgebied van een risicovolle activiteit, waardoor groepsrisico niet relevant is.

Conclusie:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.5 LuchtkwaliteitToets NIBM

In dit plan worden 17 nieuwe woningen gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Conclusie:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Verkeer

De locatie wordt ontsloten vanaf de Lorentzstraat tussen nummer 17 en 19, waar in de huidige situatie ook de toegang van de locatie gelegen is.

Conform de CROW kencijfers is de verkeersgeneratie van woningbouw minder dan van een bedrijf (werken). Daarmee wordt het aantal verkeersbewegingen minder, wat gunstig is voor het verkeer en de infrastructuur.

Vanuit de functieverandering van bedrijven (werken) naar wonen is het voordelig dat het aantal (vracht)verkeersbewegingen in de gebruiksfase fors zal afnemen.

Conform de vastgestelde parkeernormen Gemeente Amersfoort 2019 is de volgende parkeereis van toepassing:

6 x sociale huurwoning = $6 \times 0,9 = 5,4$

11 x grondgebonden woningen 80-120m² gbo = $11 \times 1,4 = 15,4$

Totaal benodigd 20,8 (21) parkeerplaatsen. In het plan is voorzien in 23 parkeerplaatsen. Dit aantal is daarmee voldoende conform de vastgestelde parkeernorm van de Gemeente Amersfoort.

Conclusie:

- het totaal aantal parkeerplaatsen is voldoende.
- het project heeft geen negatief effect voor het verkeer en de infrastructuur.

4.7 Archeologie

Het plangebied is door de gemeente Amersfoort op de archeologische beleidskaart bestempeld als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Om die reden verlangt de gemeente om een proefsleuvenonderzoek met het doel vast te stellen of er archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn en deze – indien aanwezig - te waarderen.

Vestigia, bureau voor archeologie en cultuurhistorie, heeft een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven uitgevoerd, nadat hiervoor een programma van eisen is opgesteld.

De vier aangelegde proefsleuven tonen aan dat er geen archeologische sporen of vondsten aanwezig zijn en het ook niet aannemelijk is dergelijke sporen en vondsten elders binnen het plangebied te verwachten. Het proefsleuven onderzoek heeft nauwelijks tastbare archeologische resten opgeleverd. De aangetroffen grondsporen zijn van recente datum of konden niet worden gedateerd. Het advies luidt daarom vrijgave voor de beoogde nieuwbouw.

Conclusie:

Geen nader archeologisch onderzoek nodig.

4.8 Natuurwaarden (ecologie)

De Wet natuurbescherming is sinds 1-1-2017 in de plaats gekomen van de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet. De wet heeft als doel het beschermen van flora en fauna, (natuur)gebieden en bossen. De nieuwe Wet natuurbescherming bevat niet alleen regels ten aanzien van beschermde soorten flora en fauna en 'ruimtelijke ingrepen', maar ook andere onderwerpen zoals bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, beheer en schadebestrijding. Voor projecten die betrekking hebben op 'ruimtelijke ingrepen', zoals sloop- en renovatiewerkzaamheden en

nieuwbouwprojecten zijn de onderwerpen soortenbescherming, gebiedsbescherming en soms ook houtopstanden relevant.

Flora en Fauna

Door EcoReest is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Vanuit deze quickscan is naar voren gekomen dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het op circa 400 meter afstand gelegen Natuur Netwerk Nederland en van het op ruim 9 kilometer gelegen Natura 2000 gebied Arkemheen. Verder onderzoek is niet van toepassing. Daarnaast zijn geen beschermde soorten, nest- en/of verblijfplaatsen aangetroffen.

Stikstof

Ten aanzien van het aspect stikstof is een AERIUS berekening uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Te allen tijde blijft de zorgplicht van toepassing. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Conclusie:

- geen nader onderzoek noodzakelijk.
- te allen tijde blijft de zorgplicht van toepassing.

4.9 Milieuhinder

In de directe omgeving van de met dit project nieuw te realiseren woningen bevinden zich geen bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken. Ook voorziet onderhavig project in geen enkel opzicht in de realisatie van nieuwe geur veroorzakende functies. Bij onderhavig project is het geuraspect daarom niet aan de orde.

Conclusie:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ten aanzien van het aspect milieuhinder.

5. Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten in hoofdstuk 4 blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van bodem, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer, archeologie, natuurwaarden en milieuhinder om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.