



Omgevingsvergunning Bunschoterstraat 23 - Turnhal NIKA

Vastgesteld , Juni 2017

Stad met een hart



Bunschoterstraat 23 - turnhal NIKA

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	6
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Bodem	8
3.3 Flora en fauna	8
3.4 Geluid	8
3.5 Luchtkwaliteit	9
3.6 Externe veiligheid	10
3.7 Archeologie	10
3.8 Duurzaamheid	10
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	11
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	11
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij burgemeester en wethouders van Amersfoort is op 6 maart 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het realiseren van een turnhal binnen de bestaande hal op het perceel Bunschoterstraat 23.



Locatie projectgebied

De turnvereniging zou al eerder, toen nog samen met turnvereniging Gym XL, naar deze locatie verhuizen. Destijds bleek dit plan echter financieel niet uitvoerbaar.

Inmiddels heeft Gym XL in Vathorst een nieuwe locatie weten te vinden. Voor NIKA werd nog gezocht naar een eigen locatie. Deze is nu gevonden in de bestaande hal op het perceel Bunschoterstraat 23.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Golfbaan Hoogland-West'. De bij de aanvraag omgevingsvergunning betrokken gronden zijn daarin bestemd voor "Sport" met de functieaanduidingen 'golfbaan' en 'pitch & putt'.

De als zodanig aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor een 9 holes golfbaan, een indoorgolfbaan met pitch & putt, golffitness, kleedruimten en clubgebouw, horeca-C met een maximum van 500 m² en detailhandel ten dienste van de bestemming met een maximum van 150 m².

Een turnhal is niet als functie beschreven in dit gebied en is daarmee op grond van het bestemmingsplan 'Golfbaan Hoogland-West' niet toegestaan.

Omdat het projectgebied buiten de bebouwde kom ligt, moet voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het voorliggende plan een procedure voor een

Wabo-projectbesluit (artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) worden doorlopen. Daarmee kan voor de aanvraag worden afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Golfbaan Hoogland-West'

1.2 Doelstelling

In dit document wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Dit is vereist op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De ruimtelijke onderbouwing richt zich op het plan om binnen een bestaande hal een turnvereniging te vestigen. Naast de hal worden parkeerplaatsen aangelegd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Voorheen waren de hallen in gebruik als manege. Met de komst van de golfbaan naar het omliggende terrein, is ook de functie van de hallen veranderd.



Vogelvluchtfoto bestaande situatie

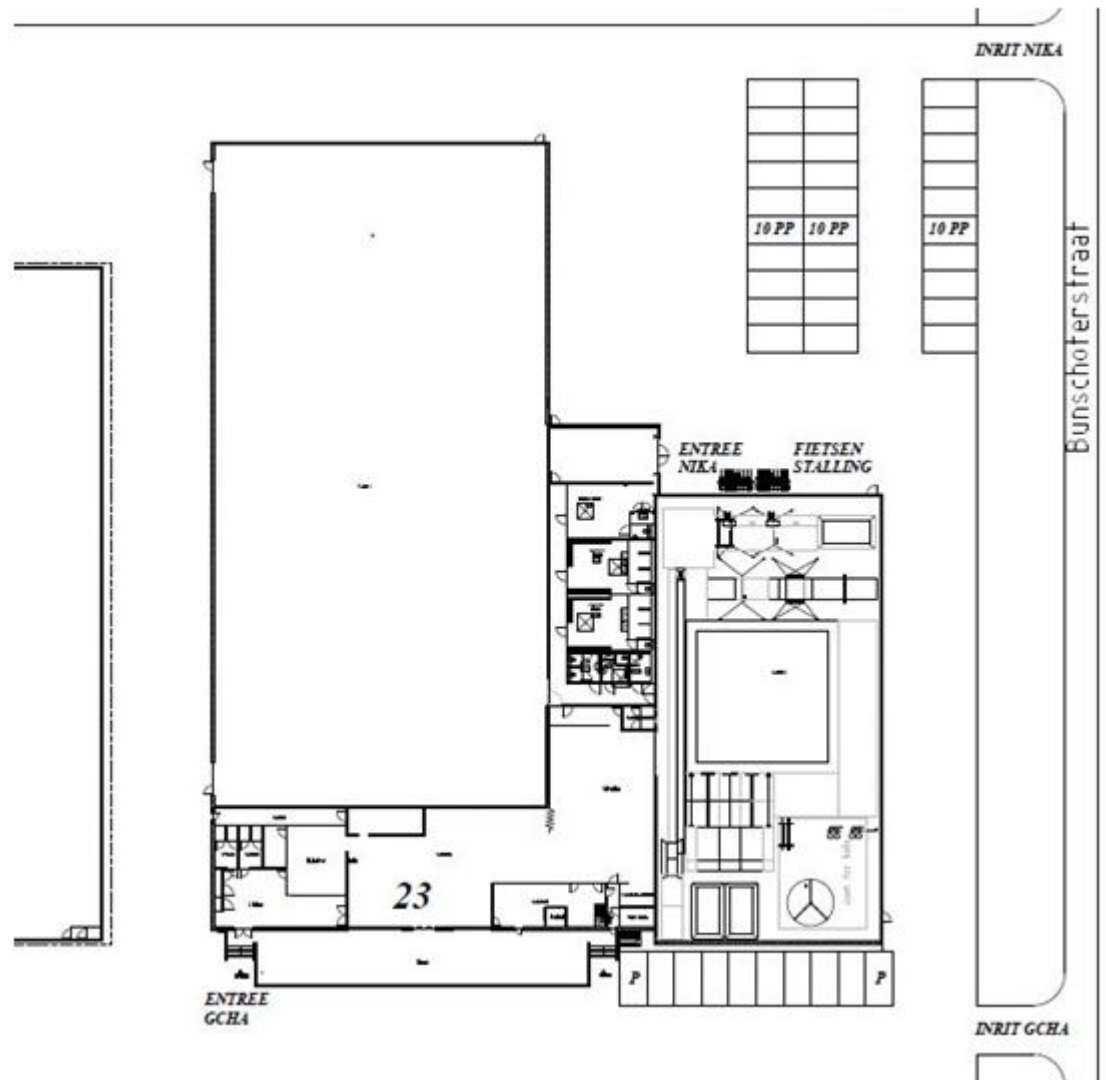
De grote hal (1800 m²) is ingericht als overdekte zogenaamde pitch & put baan. De golfbaan buiten zal zoveel als mogelijk nagebootst worden. De spelers van golfclub Hoogland-West kunnen ook van de indoorgolf gebruik maken. De aangesloten hal aan de Bunschoterstraatzijde (800 m²) zou gebruikt gaan worden als les en oefenruimte, ingericht met simulatorencabines, indoorgolfapparatuur, golffitness en een kunstgras puttinggreen. Deze hal staat nu echter leeg.

In het middengedeelte is de receptie, de golfshop, kleedruimtes en horeca met terras. De losstaande hal (verste van de Bunschoter straat af) (1600²) zal in zijn geheel als opslagloods worden gebruikt. Bij het realiseren van deze functies heeft geen versterking plaatsgevonden, omdat gebruik is gemaakt van de toen al bestaande bebouwing.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Om de turnvereniging een eigen ingang te geven, wordt in één gevel een nieuwe deur gerealiseerd. De hal van 800 m² wordt ingericht als turnhal.

De turnvereniging mag gebruik maken van de reeds aanwezige horeca, er komt voor de turnvereniging geen eigen kantine.



Situatietekening nieuwe situatie

Ten behoeve van de turnvereniging worden 30 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen. De norm voor deze functie op deze plaats is 2,5 parkeerplaatsen per 100 m². Uitgaande van een bvo van 800m² moeten er 20 parkeerplaatsen worden aangelegd.

De parkeerplaatsen worden ontsloten via een eigen inrit. Deze inrit is al bestaand, maar wordt momenteel niet gebruikt. Zo blijft het verkeer voor de turnvereniging gescheiden van dat van de golfbaan. Vooral voor fietsers is deze situatie veiliger.

Bij de eerdere plannen voor het realiseren van een turnhal voor zowel NIKA als GymXL was het grote aantal fietsers op de parallelbaan nog onderwerp van discussie. Nu de grootste van de 2 verenigingen, GymXL, niet meer naar deze locatie gaat, is het aantal fietsers veel kleiner.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten bekeken of de ontwikkeling op deze locatie mogelijk en wenselijk is.

3.2 Bodem

Omdat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw, kan bodemonderzoek en onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven achterwege blijven.

3.3 Flora en fauna

Vóór uitvoering van sloopwerkzaamheden aan de gevel moet gecontroleerd worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn door middel van een flora- en faunaonderzoek. Dit geldt ook bij het eventueel kappen van bomen.

Bij aanwezigheid van beschermde soorten dient er een ontheffing bij de provincie aangevraagd te worden voor het werk. Gemeentelijke vergunningen kunnen pas worden verleend als de provincie een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming heeft afgegeven.

In de stedelijke stenige omgeving zijn een aantal soorten te verwachten die bij bouw en/of verbouw in het geding kunnen zijn. Het gaat daarbij om:

- Vleermuizen die een gebouw of spouwmuur gebruiken als verblijfplaats
- Vogels met een nest dat jaarrond is beschermd. Dit zijn oa huismus en gierzwaluw.

Aanwezigheid van beschermde planten en dieren is geen belemmering voor het realiseren van een bestemming. Wel dient er door compenserende en/of mitigerende maatregelen rekening te worden gehouden met de soort. Als voorbeeld het inmettelen van neststenen in de nieuwbouw.

3.4 Geluid

3.4.1 Wet geluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-) wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan of beslissingen over een omgevingsvergunning komen in de volgende gevallen de regels van de Wgh aan de orde:

- het bestemmen van gronden voor nieuwe of gewijzigde geluidsgevoelige objecten nabij (spoor-) wegen en industrieterreinen;
- het bestemmen van gronden voor de realisatie of wijziging van (spoor-) wegen (met uitzondering van rijksinfrastructuur, zie § 5.8.2) en industrieterreinen;
- het wijzigen van zonegrenzen van industrieterreinen.

3.4.2 Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder

De gemeente heeft beleid opgesteld met betrekking tot het vaststellen van hogere grenswaarden (Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder, september 2015). Hierin is o.a. aangegeven hoe wordt omgegaan met het verlenen van hogere waarden, welke aspecten worden meegenomen in het onderzoek en hoe wordt omgegaan met transformaties. Ook zijn voorwaarden opgenomen die aan de hogere grenswaarde worden verbonden.

3.4.3 Geluid in relatie tot bouw turnhal

Een turnhal is geen geluidgevoelig object. De geluidbelasting van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï op deze functie hoeft dus niet onderzocht te worden. Voor de turnhal als bron van geluid kan aansluiting worden gezocht bij de richtafstanden volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering. Voor een sporthal geldt een richtafstand van 50 meter tot omliggende gevoelige functies.

De huidige bestemming van de hal is ook al 'Sport'. Voor het geluid is het niet van belang welke soort 'sport' er binnen de hal wordt uitgevoerd. Een akoestisch onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor dit project.

3.5 Luchtkwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader

De 'Wet luchtkwaliteit' is opgenomen in de Wet milieubeheer onder hoofdstuk 5, titel 2. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn vastgelegd. Uit de Wet volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Ad. 3- De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Eén van die categorieën zijn woningbouwlocaties. Indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer bedraagt dan 3000 woningen, is er sprake van een NIBM project.

De relevante stoffen ten gevolge van wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De bijbehorende grenswaarden zijn hieronder weergegeven. Doorslaggevend voor de beoordeling van NO₂ is de jaargemiddelde concentratie. Voor PM₁₀ is de 24-uurgemiddelde concentratie het meest kritisch.

Grenswaarden luchtkwaliteit voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Stof	Te toetsen grootheid	Grenswaarde (mg/m ³)	Geldig vanaf
NO ₂	Jaargemiddelde concentratie	40	2015
	Uurgemiddelde concentratie die maximaal 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden	200	2010

PM ₁₀	Jaargemiddelde concentratie	40	2011
	24-uurgemiddelde concentratie, die maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden	50	2011

3.5.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied wordt een turnhal in een bestaande sporthal gerealiseerd. Dit is Niet In Betekenende Mate, waardoor verder onderzoek achterwege kan blijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor dit project.

3.6 Externe veiligheid

Omdat de bestemming van de hal ongewijzigd blijft (bestemming is 'Sport'), blijft de situatie voor wat betreft externe veiligheid ook ongewijzigd.

Een verantwoording is dan ook niet aan de orde en het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.

3.7 Archeologie

Omdat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw, wordt de bodem niet geroerd. Archeologisch onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

3.8 Duurzaamheid

Met de realisatie van een turnhal binnen het bestaande pand aan de Bunschoterstraat, wordt een duurzame locatie aangeboden aan turnvereniging NIKA. Daarmee komt ook een einde aan een jarenlange onzekerheid en kan de vereniging in lengte van jaren een voorziening aan de stad bieden waar het goed en veilig sporten en bewegen is.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw, zal er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd hoeven te worden. Gelijktijdig wordt leegstand van dit gebouw voorkomen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Ingeval de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Ingeval de gemeente niet over de gronden beschikt, kan de gemeente een overeenkomst over grondexploitatie aangaan waarbij de grondeigenaar zich verbindt de kosten van grondexploitatie aan de gemeente te voldoen. Indien het niet mogelijk is het kostenverhaal bij overeenkomst te verzekeren dient er een exploitatieplan vastgesteld te worden. In dat laatste geval worden de kosten van de grondexploitatie verhaald door een financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Overeenkomsten die tot stand komen voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan worden anterieure overeenkomsten genoemd. Ook na vaststelling van een exploitatieplan is het mogelijk een overeenkomst over grondexploitatie aan te gaan. Laatstbedoelde overeenkomsten worden posterieure overeenkomsten genoemd.

Met de eigenaar van de grond is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project in beginsel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.

Het project is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Overleg

Op grond van de artikelen 6.18 Bor en 3.1.1. Bro wordt over een project overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bij het wijzigen van het gebruik van een bestaande hal zijn echter geen belangen van andere gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk betrokken. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

4.2.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft ter inzage gelegen van donderdag 11 mei tot en met woensdag 21 juni 2017 waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt; er zijn 3 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting en beoordeling van deze zienswijzen, zie de bij het besluit behorende zienswijzennota.

De ingedriente zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging of weigering van de omgevingsvergunning.



Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke ontwikkeling en
Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14 033
i www.amersfoort.nl