



Omgevingsvergunning Hamseweg 59A

Vastgesteld Ruimtelijke Onderbouwing, Januari 2019

Stad met een hart



Hamseweg 59A

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan 'Hoogland'	5
1.4 Doelstelling	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Indeling perceel	6
2.2 De woningen	6
2.3 Wat betekent de transformatie voor de omgeving	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Ruimtelijk beleid	10
3.2 Conclusie	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Bodem	14
4.3 Flora en fauna	14
4.4 Geluid	18
4.5 Luchtkwaliteit	19
4.6 Externe veiligheid	20
4.7 Conventionele Explosieven	20
4.8 Water	21
4.9 Archeologie	21
4.10 M.e.r.-beoordeling	22
4.11 Duurzaamheid	23
Hoofdstuk 5 Beoordeling plan en procedure	25
5.1 Beoordeling plan	25
5.2 Procedure	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 4 mei 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een transformatie van het perceel Hamseweg 59A. De bedrijfsbebouwing op dit perceel wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden 4 woningen gebouwd. Alle woningen krijgen een tuin en aan de voorzijde van de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd.



Locatie met gearceerd de te slopen bedrijfsbebouwing



Impressie van de te bouwen woningen

Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Hoogland'. Er kan alleen worden meegewerkt via een planologische procedure, in dit geval een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Projectgebied

De locatie ligt aan de Hamseweg in het zuiden van Hoogland, een wijk aan de noordzijde van Amersfoort.



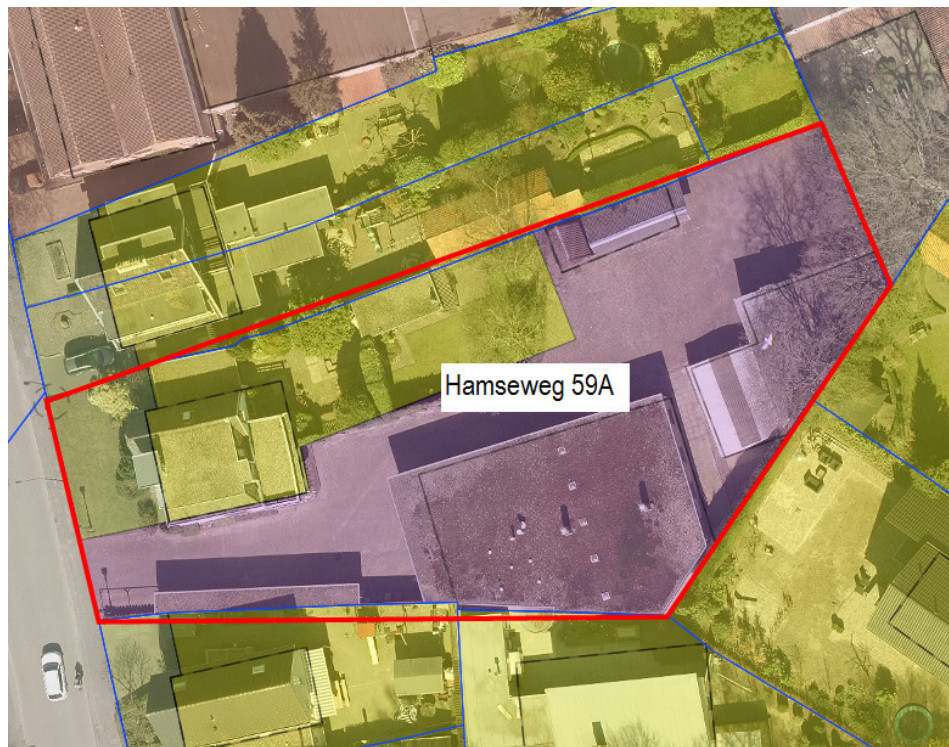
Locatie

De locatie wordt aan alle zijden begrensd door woonpercelen en aan de oostzijde voor een deel door een perceel met een kantoorbestemming.

Aan de Hamseweg bevinden zich verschillende functies. Van woningen tot bedrijven, detailhandel en horeca.

1.3 Geldend bestemmingsplan 'Hoogland'

De locatie Hamseweg 59A ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Hoogland'. Dit bestemmingsplan is op 29 augustus 2014 onherroepelijk geworden.



Uitsnede bestemmingsplan 'Hoogland'

De locatie heeft volgens het bestemmingsplan 'Hoogland' deels de bestemming 'Wonen-1' (het gele vlak) en deels 'Bedrijf, categorie 1' (het paarse vlak). Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie categorie 2'.

Voorliggend plan (sloop bedrijfsbebouwing en bouw 4 woningen) zal vrijwel geheel worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Bedrijf'. De woning op het perceel, aan de zijde van de Hamseweg, blijft behouden.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen waar binnen gebouwd mag worden. Deze bebouwing mag bestaan uit 1 bouwlaag.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het niet mogelijk om woningen te bouwen. Daarnaast worden de woningen anders gesitueerd, gedeeltelijk buiten het bouwvlak van de bedrijfsbebouwing. Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag moet er een besluit worden genomen waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a voor het bouwen en onder c voor het gebruik).

1.4 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).

Na het doorlopen van de procedure kan de bedrijfsbebouwing worden gesloopt en kunnen daarvoor in de plaats 4 woningen worden gebouwd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

De bedrijfsbebouwing op het perceel Hamseweg 59A zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats zullen 4 woningen worden gebouwd. Daarmee krijgt het perceel een andere functie die beter aansluit bij de omliggende percelen.

In het verleden zijn langs de Hamseweg vaker kleine woningbouwplannen zoals het nu voorliggende gerealiseerd op voormalige bedrijfskavels, gelegen in de 'tweede linie' achter de bestaande woonhuizen.

In de volgende paragrafen wordt een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan.

2.1 Indeling perceel

Het perceel Hamseweg 59A heeft op dit moment deels een woonfunctie (aan de zijde van de Hamseweg) en deels een bedrijfsfunctie. De woonfunctie blijft behouden, de bedrijfsfunctie verdwijnt en wordt vervangen door eveneens een woonfunctie.

De inrit naar het perceel blijft aan de Hamseweg. Deze bevindt zich aan de zuidzijde van de bestaande woning. Deze inrit is uitsluitend bedoeld om de 4 nieuwe woningen te ontsluiten.

De 4 woningen worden aan de oostzijde van het perceel gebouwd en krijgen allen een tuin. Aan de voorzijde van de woningen worden parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden er voor twee van de vier woningen bergingen gebouwd op het terrein voor de woningen. De twee hoekwoningen krijgen een berging op het eigen perceel.



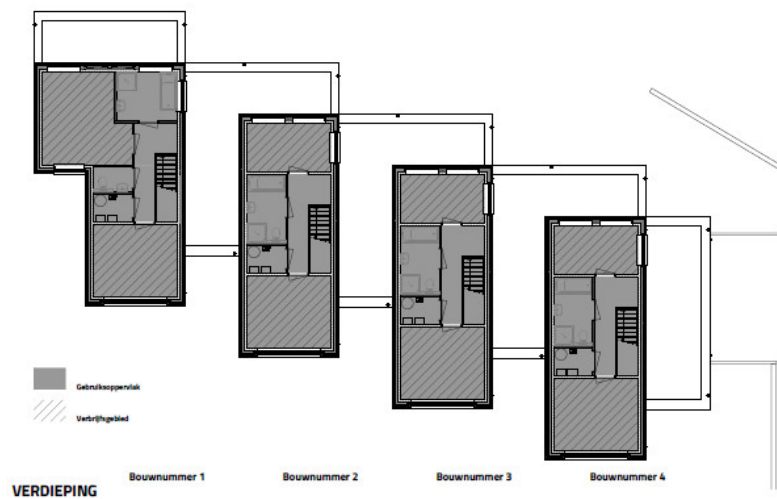
Schets nieuwe situatie

2.2 De woningen

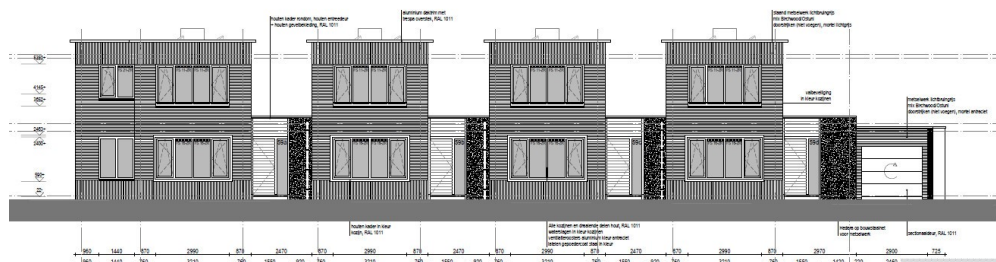
Uitgangspunt is dat het plan zich bescheiden opstelt ten opzichte van de bestaande bebouwing vóór op de kavel (een vrijstaande woning) en dat het plan de belangen van de omwonenden respecteert. Daarbij gaat het vooral om aspecten als privacy / inkijk.

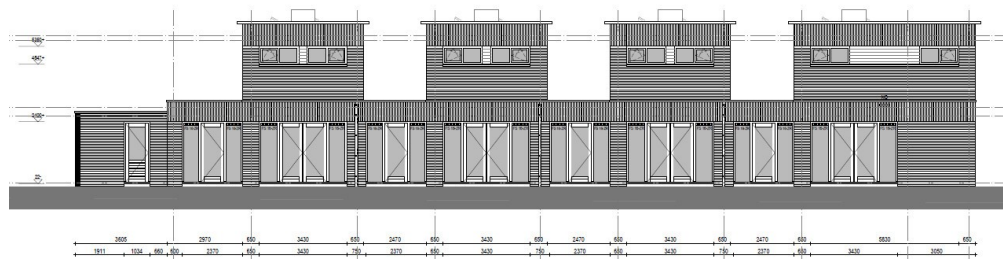
Het plan voorziet in de realisatie van een viertal woningen gedeeltelijk bestaande uit twee bouwlagen. In het ontwerp is rekening gehouden met de privacy van de achterliggende woningen door de verdieping wat kleiner te maken dan de begane grond en op de verdieping alleen hoogliggende ramen in de achtergevel te maken. Daarnaast is het niet toegestaan om dakterrassen te maken op de delen van de woningen die uit

één bouwlaag bestaan.



Door de woningen ten opzichte van elkaar te verschuiven, door de 2e bouwlaag niet volledig te bebouwen en door het toepassen van terugliggende geveldelen ontstaat een beeld van vier afzonderlijke woningen en wordt voorkomen dat een massaal beeld ontstaat. Dit wordt nog verstrekt door de toepassing van verschillende materialen en verschillende kleuren gevelmetselwerk.





Achtergevel

2.3 Wat betekent de transformatie voor de omgeving

Verkeer

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen zal er niet veel veranderen. De hoeveelheid verkeer van en naar bedrijfsbebouwing zal meer zijn dan wel vergelijkbaar zijn aan de hoeveelheid verkeer die van en naar 4 woningen gaat.

Wel kan er een wijziging zijn in het type voertuig dat naar het perceel rijdt. Bij een bedrijfsbestemming is het aannemelijk dat er vrachtverkeer naar het perceel rijdt. Dit is bij een woonbestemming niet het geval.

De ontsluiting van het perceel blijft op dezelfde plek. Verkeerstechnisch zal er daarmee niet of nauwelijks iets wijzigen.

Parkeren

Ook wat betreft de parkeerdruk zal er nauwelijks een verandering optreden in de omgeving. Op het terrein worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is er voldoende parkeerruimte voor het toekomstige gebruik van de woningen (zie voor een nadere uitleg hierover paragraaf 3.1.2 Nota parkeernormen van deze toelichting).

Bebouwing

Momenteel staat er bedrijfsbebouwing op het perceel met een oppervlakte van ongeveer 425 m². Het bebouwd oppervlak dat mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan is 520 m².

De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden 4 geschakelde woningen gebouwd. Het bebouwd oppervlak van de vier woningen wordt in totaal ongeveer 325 m². Deze oppervlakte is minder groot dan de bebouwing die er nu nog staat.

Wel zullen de woningen gedeeltelijk hoger worden dan de bedrijfsbebouwing die momenteel nog op het perceel aanwezig is.

Schaduwwerking

Doordat de nieuw te bouw woningen gedeeltelijk hoger worden dan de bedrijfsbebouwing die nu op het perceel staat, is het mogelijk dat er meer schaduw op de achterliggende percelen ontstaat. Voor een groot deel van de achterliggende percelen zal de situatie echter niet verslechteren vanwege aanwezige bijgebouwen en/of hoge bomen op die percelen.

Privacy

Ten aanzien van de privacy voor de direct aangrenzende percelen verandert de situatie wel. Waar er tot nu toe bedrijfsbebouwing staat bestaande uit 1 bouwlaag, komen er in de nieuwe situatie 4 woningen bestaande uit 2 bouwlagen waarbij de tweede bouwlaag wat kleiner is dan de eerste bouwlaag en niet volledig zal worden bebouwd om de privacy van de omliggende woningen zoveel mogelijk te waarborgen. Er zullen op de 2e bouwlaag open ruimtes tussen de woningen zijn en de 2e bouwlaag zal iets verder terug liggen dan de 1e bouwlaag.

Aan de achterzijde van de 4 woningen komen tuinen. Deze tuinen grenzen aan de tuinen van de buurpercelen aan de Molenweg. De afstand van de tweede bouwlaag van de nieuwe woningen ligt op voldoende afstand van de woningen aan de Molenweg. Om

eventuele aantasting van de privacy te voorkomen wordt op de erfgrans met de woningen aan de Molenweg een erfafscheiding met hoog opgaand groen aangelegd door de ontwikkelaar. Daarnaast is door de ontwikkelaar aangegeven dat er geen dakterrassen zullen worden gerealiseerd. Dit zal als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Ook zullen de ramen aan de achterzijde (Molenweg zijde) hoog in de gevel worden geplaatst (1.70 meter hoog) om inkijk in de achterliggende woningen zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

De conclusie is dat de effecten van de herontwikkeling van het perceel Hamseweg 59A op de omgeving, geen belemmering vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Ruimtelijk beleid

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor de herontwikkeling van de locatie (behalve de relevante milieuwetgeving, die komt in Hoofdstuk 4 aan de orde). Het beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen.

Vanwege de beperkte omvang van het project wordt in dit hoofdstuk enkel aandacht besteed aan het gemeentelijke beleid. De herontwikkeling is niet in strijd met provinciaal en rijksbeleid.

3.1.1 Structuurvisie Amersfoort 2030

De gemeenteraad van Amersfoort heeft de Structuurvisie Amersfoort 2030 op 9 juli 2013 vastgesteld. In de Structuurvisie geeft Amersfoort onder meer aan, haar vitaliteit te willen vergroten door de kenniseconomie te versterken en het woonklimaat nog aantrekkelijker te maken.

Aangename woonwijken blijven onverminderd aantrekkelijk voor jong en oud, gezin en alleenstaand. Wijken worden aantrekkelijker door werken en voorzieningen waar dat kan meer te mengen. Wijken bieden uiteraard ook rustig en veilig woongenot waar dat hoort. De openbare ruimte biedt mensen de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten.

Vanuit de wijken zijn optimale verbindingen met het groen in de stad en het landschap buiten de stad van groot belang. Werklocaties zijn voor Amersfoort vitaal en multifunctioneel. De bereikbaarheid daarvan verbeteren we door optimalisering van de infrastructuur. Zo ontstaat een nieuw en duurzaam evenwicht tussen economische dynamiek, de kwaliteit van de leefomgeving en de bereikbaarheid.

Er zijn negen Amersfoortse principes die voor bepaalde plekken in meer of mindere mate van toepassing zijn. Die principes hebben te maken met leefklimaat, bereikbaarheid en economie. Het gaat dan bijvoorbeeld om levendigheid, een goed netwerk van winkels, scholen en ontmoetingsplekken, een gevarieerd woonaanbod, ruimte voor de fiets, keuzevrijheid en mogelijkheden voor vervoermiddelen en functiemenging van wonen en werken.

Relatie met voorliggend plan

Het plan ten behoeve van het slopen van bedrijfsbebouwing en het bouwen van 4 woningen, past binnen de uitgangspunten en principes die voor Amersfoort gelden. Hierbij is met name van belang dat Amersfoort een stad wil zijn met een gevarieerd woonaanbod.

3.1.2 Nota parkeernormen

In de nota parkeernormen Amersfoort zijn specifieke parkeernormen geformuleerd voor diverse functies. Ze geven een indicatie van het aantal auto's dat bij een bepaalde functie geparkeerd wordt in een bepaalde tijdsperiode. De normen worden gebruikt voor nieuwbouwsituaties of bij functiewijzigingen, waarvoor een vergunning of ontheffing dient te worden verkregen. In de parkeernormen wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het autobezit.

In de Nota Parkeernormen Amersfoort zijn normen opgenomen per type voorziening. In het parkeerbeleidsplan is tevens aangegeven dat bij het opstellen van parkeerbalansen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid tot meervoudig gebruik van parkeerplaatsen.

Relatie met voorliggend plan

Voor het realiseren van de 4 woningen is de parkeereis berekend op basis van de in Amersfoort geldende parkeernormen voor woningen die onderstaand zijn opgenomen.

1. Hoofdcategorie Wonen	Eenheid	rest Amersfoort	aandeel bezoekers
Functie		min.	
<i>Grondgebonden woning</i>			
> 160 m ² bvo	per woning	2,0	0,3
120 - 160 m ² bvo	per woning	1,7	0,3
80 - 120 m ² bvo	per woning	1,4	0,3
50 - 80 m ² bvo	per woning	1,1	0,3
< 50 m ² bvo	per woning	0,8	0,2

De woningen vallen in de tweede categorie 120-160 m² bvo. Er moeten dus minimaal 1,7 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd = $4 \times 1,7 = 6,8$ parkeerplaatsen. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is 6,8 ($4 \times 1,7$) afgerond 7 parkeerplaatsen. Er worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, in totaal 8 parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

De parkeerplaatsen worden volgens onderstaande schets aangelegd.



3.1.3 Woonvisie 2011-2020

Algemeen

In de woonvisie Amersfoort 2011 – 2020 (vastgesteld 27 september 2011) staat beschreven met welk woonbeleid de gemeente aan de slag gaat. Hierbij is de ambitie vanuit de Structuurvisie Amersfoort 2030 van belang dat Amersfoort zich verder ontwikkelt tot een duurzame, vitale stad met een centrumfunctie voor de regio. De kracht van Amersfoort zit in de goede mix van stedelijkheid en groene leefbare wijken, met een waardevol historisch centrum in een groene omgeving.

Programma voor de stad

De vraag naar wonen in Amersfoort is en blijft groot. Voldoende nieuwbouw is belangrijk om de doorstroming op gang te houden zodat er in alle segmenten van de markt woningen beschikbaar komen. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma vormen de uitbreiding van het centrumstedelijk woonmilieu, het versterken van de naoorlogse wijken en de verdere uitbouw van het groenstedelijk wonen in Vathorst. Alleen voor de grotere nieuwbouwlocaties omschrijven we de gewenste woonmilieus en geven richting aan de wijze waarop deze locaties worden ingevuld (woonmilieuprofiel). Hierin worden de randvoorwaarden voor de planontwikkeling meegegeven over de woningdichtheid, functiemenging, parkeren, financiële doelgroepen en de openbare ruimte. Naast de

uitbreiding van het groenstedelijk woningaanbod in Vathorst (sterk gericht op gezinnen) en de vernieuwingsopgave van Amersfoort Vernieuwt, ligt er een opgave in de uitbreiding van het aanbod centrumstedelijk wonen in Amersfoort. Hiermee versterken wij de positie als stedelijk hart van de regio.

Relatie met voorliggend plan

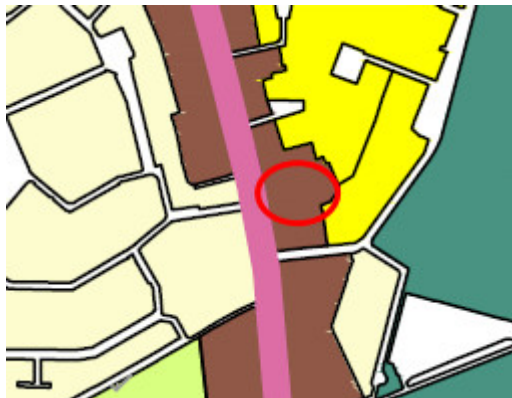
De vraag naar woningen in Amersfoort blijft groot. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 4 geschakelde woningen. Door het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad in Amersfoort is dit plan in overeenstemming met de woonvisie van Amersfoort.

3.1.4 Welstandsnota

Volgens de Woningwet moeten bouwwerken waarvoor een vergunning nodig is, voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Welke eisen dit zijn, heeft de gemeente vastgesteld in de Welstandsnota. Het doel van de nota is om zoveel mogelijk vrijheid te geven om bouwplannen uit te voeren maar daarnaast de stad haar eigen karakter laten behouden en zo mogelijk te versterken. Daarbij wordt gestreefd naar een goede balans tussen individueel belang en algemeen belang. De commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) is ingesteld om de kwaliteit van Amersfoort te bewaken. Dit doet zij mede aan de hand van de Welstandsnota.

Relatie met voorliggend plan

De locatie ligt op de kaart met welstandsgebieden in een gebied 'Bebouwing langs oude linten' (de buine kleur op de onderstaande afbeelding).



Uitsnede kaart Welstandsnota 2017 met rood omcirkeld de projectlocatie

Aan de bebouwingslinten is de geschiedenis van de stad afleesbaar. Ze zijn van belang voor de identiteit, ruimtelijke kwaliteit en begrijpelijkheid van het stadsdeel waarin ze liggen. Aan de bebouwingslinten staat een historisch gegroeide diversiteit aan functies en bebouwing, georiënteerd op de weg. De agrarische bebouwingslinten en de daarop geörienteerde dorpen zijn in de loop van de twintigste eeuw door de uitbreidende stad opgenomen. Het oorspronkelijke karakter van deze agrarische bebouwingslinten is op veel plaatsen nog af te lezen aan het kleinschalige (dorpse) karakter van de bebouwing.

Ook is de Hamseweg in de Welstandsnota aangewezen als structuurlijn. De representatieve betekenis van bouwwerken aan een structuurlijn is medebepalend voor de welstandsbeoordeling.

De ontwikkeling aan de Hamseweg 59A die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt betreft bebouwing in de tweede linie. Daarmee is er geen sprake van een representatieve functie naar de Hamseweg omdat de bebouwing nauwelijks te zien is vanaf de openbare weg. Het is meer een op zichzelf staande ontwikkeling aan een hofje.

Beoordeling stadsbouwmeester

Nadat een eerdere versie van het plan op 30 januari 2018 voorgelegd is aan de stadsbouwmeester is op 17 juli 2018 het plan (met de laatste aanpassingen) opnieuw besproken, waarbij de stadsbouwmeester constateert dat met de getoonde doorontwikkeling van het plan is voldaan aan de wens om op de verdieping meer volume te kunnen realiseren met respect voor het handhaven van de afzonderlijke volumes, waardoor het mogelijk is om met de beoogde functies in de ruimten aan de voorzijde op de begane grond te zorgen voor voldoende levendigheid. Dit komt het karakter en de leefbaarheid van het hofje aan de voorzijde van de woningen ten goede. Door het scheiden van de volumes van de woningen op de verdieping blijven de woningen als afzonderlijke massa's goed herkenbaar. Het karakter van het plan, zoals in eerste instantie werd beoordeeld op 30-01-2018, is daarmee behouden. Kennis is genomen van de voorgestelde detaillering en materialisering. De uitwerking rondom de voordeur in de terugliggende voorgevel van het tussenlid is verbijzonderd met een bekleding van een staalnetwerk voor het metselwerk wat begroeid zal worden met hедера.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan aan de criteria van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017 voldoet.

3.2 Conclusie

De transformatie van een deel van het perceel Hamseweg 59A van bedrijfsperceel naar 4 woningen, past binnen de relevante beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Volgens de Bodemkwaliteitskaart van Amersfoort is de onderzoekslocatie gelegen in de bodemkwaliteitszone 'oude uitbreidingen en oude kernen' in de bodemfunctieklasse 'wonen'. De ontgravingsklasse voor bovengrond betreft 'industrie'. De ontgravingklasse voor de ondergrond is landbouw/natuur.

Relatie met voorliggend plan

Het voorliggende plan betreft de sloop van bedrijfspanden en de bouw van 4 woningen. Voor de ontwikkeling van het perceel is een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn te vinden in bijlage 2 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (27 maart 2017) en bijlage 3 Verkennend en nader bodemonderzoek (18 mei 2017).

Uit de bovengenoemde bodemonderzoeken blijkt dat in de grond en grondwaterboringen bijmengingen met puin zijn vastgesteld. Daarmee is er aanleiding te veronderstellen dat asbest in de bodem aanwezig is en dient er een bodemonderzoek op de wijze als voorzien in NEN 5707 (uitgave augustus 2015) plaats te vinden. Ook is er een grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie/BTEXN vastgesteld. Deze bodemverontreinigingen zijn zowel in noordelijke als zuidelijke richting niet volledig afgeperkt. Om de ernst en spoed van de verontreiniging vast te kunnen stellen is aanvullend onderzoek uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging in kaart te brengen (bijlage 4 Aanvulling op verkennend bodemonderzoek). Daarnaast is dit aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd vanwege het feit dat de boringen van het eerste verkennend en nader bodemonderzoek ruimtelijk niet goed waren verdeeld over het toekomstig bebouwingsoppervlak.

Uit de aanvulling op het verkennend bodemonderzoek (bijlage 4 Aanvulling op verkennend bodemonderzoek) blijkt dat er geen asbest is aangetoond. Daarnaast wordt gesteld dat op basis van zintuigelijke waarnemingen de kwaliteit van de bodem onder het pand niet zal afwijken van de kwaliteit op het onbebouwde deel. Ook de aangetroffen olieverontreiniging is niet aangetoond op het te bebouwen deel. Dit staat de bouwwerkzaamheden daarom niet in de weg. De sanering van de tank wordt in een ander kader (Wet bodembescherming) opgepakt.

Conclusie

Op basis van de aanvulling van het verkennend bodemonderzoek is de conclusie dat er geen belemmeringen meer zijn voor het afgeven van de omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woningen op het perceel.

4.3 Flora en fauna

Voor het vaststellen van een ruimtelijke plan moet duidelijk zijn of natuurwetgeving en natuurbeleid, de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Natuur wordt in Nederland beschermd op het niveau van soorten en gebieden.

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (kortweg: Wnb) in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Met de inwerkingtreding van de Wnb zijn de provincies het bevoegde gezag voor de ontheffing- en vergunningverlening voor plannen en projecten en voor het vaststellen van vrijstellingsregelingen. Bij provincie-overschrijdende projecten is dit de minister van EZ.

In het kader van de sloop van bedrijfspanden en het verwijderen van verharding en groen, is door Econsultancy een Quicksan Flora en Fauna opgesteld die is opgenomen in bijlage 5 Quicksan Flora en fauna bij deze ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde soorten, gebieden en houtopstanden, beschermd middels de Wet natuurbescherming en via planologische bescherming van natuurgebieden en landschap is in onderstaande paragrafen weergegeven.

4.3.1 De Wet natuurbescherming: soortenbescherming

De Wnb is gericht op het beschermen en ontwikkelen van de natuur en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit. In Artikel 1.11 van de wet wordt als algemene bepaling voorgeschreven dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorg houdt in dat handelingen die leiden tot negatieve effecten zoveel mogelijk achterwege worden gelaten. Daarnaast zijn in de wet verbodsbepalingen opgenomen ten aanzien van beschermde soorten. Hierbij worden drie beschermingsregimes onderscheiden:

- § 3.1 Wnb *Beschermingsregime soorten vogelrichtlijn (Artikel 3.1 t/m 3.4)*

Het is onder meer verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen, nesten, rustplaatsen en eieren te beschadigen, eieren te rapen en vogels opzettelijk te storen.

- § 3.2 Wnb *Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Artikel 3.5 t/m 3.9)*

Het is onder meer verboden in het wild levende dieren opzettelijk te doden of te vangen, te storen, eieren opzettelijk te vernielen of te rapen, voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te vernielen en planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

- § 3.3 Wnb *Beschermingsregime andere soorten (Artikel 3.10 en 3.11)*

Het is verboden in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage bij de Wet, onderdeel A, natuurbescherming opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen en vaatplanten genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij de Wet natuurbescherming, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Gedeputeerde staten en de Minister kunnen een ontheffing verlenen van verboden of bij verordening vrijstelling verlenen. Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing,
- er is voldaan aan een in Art 3.3 dan wel Art 3.8 genoemd belang,
- er is geen sprake van een verslechtering van de (gunstige) staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Aan een ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld om schade te beperken of te compenseren zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan de staat van instandhouding.

Conclusie plangebied

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy (Econsultancy, 2018). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van broedvogels, vleermuizen (foerageergebied) en mogelijk van lichtbeschermde (artikel 3.10 Wnb) amfibieën en zoogdieren.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Overtredingen van de Wnb ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden

voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient gedurende de sloop van de bebouwing, het verwijderen van de verharding en de werkzaamheden met betrekking tot het verwijderen van beplanting rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van grondgebonden zoogdieren en amfibieën waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Aanbevolen wordt daarom bij het aantreffen van holen deze laagsgewijs af te graven, zodat mogelijk aanwezige dieren de gelegenheid krijgen om weg te komen. Tevens wordt aanbevolen om eventueel aanwezige stenenstapels, snoeiafval, puin en andere (bouw)materialen op de onderzoekslocatie, die als overwinteringshabitat voor zoogdieren en amfibieën kunnen fungeren, buiten de gevoelige periode van winterrust te verwijderen.

De ingreep leidt, mits rekening gehouden wordt met bovenstaande, niet tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb.

4.3.2 De Wet natuurbescherming: Natura 2000

De Wnb heeft tot doel het beschermen en in stand houden van Natura 2000-gebieden. Dit zijn gebieden die op grond van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn bescherming genieten, omdat er bijzondere soorten of leefgebieden (habitats) voorkomen. Het effect van projecten en andere handelingen op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden wordt geregeld in artikel 2.7 tot en met artikel 2.9 van de Wnb. Hieruit volgt dat voor een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie (in cumulatie) met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, een passende beoordeling noodzakelijk is.

Voor projecten of andere handelingen die de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen, is een vergunning nodig van Gedeputeerde Staten. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen vergunningplichtig zijn als die activiteiten negatieve effecten op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied (kunnen) veroorzaken. Dit wordt de 'externe werking' van de bescherming genoemd. Denk daarbij aan handelingen die van invloed zijn op grondwaterstromen of luchtkwaliteit en stikstofdepositie.

Projecten waar op basis van andere wettelijke bepalingen een passende beoordeling verplicht is (bijvoorbeeld Tracéwet of de Spoedwet wegverbreding) zijn uitgezonderd van deze vergunningprocedure.

Conclusie plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Amersfoort en maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Arkemheen ligt op grote afstand (ca. 10 km) van het plangebied en andere Natura 2000-gebieden liggen op nog grotere afstand, waardoor geen uitstralende effecten worden verwacht met negatieve effecten op beschermde Natura 2000-waarden in omliggende Natura 2000-gebieden.

4.3.3 De Wet natuurbescherming: bossen en houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt houtopstanden met een oppervlakte van minimaal 1000 m² en rijbeplantingen die bestaan uit meer dan 20 bomen. Doel is de instandhouding van het huidige areaal bos in Nederland. Deze bescherming heeft geen betrekking op houtopstanden binnen de bebouwde kom, op erven of in tuinen, wegbeplantingen, beplanting langs rijkswegen, boomsingels en in het geval van het dunnen van een houtopstand. Voor het vellen van bomen vallend onder de reikwijdte van de Wnb geldt een meldingsplicht bij GS en een herplantplicht. Aan de herplantplicht dient binnen 3 jaar na het vellen voldaan te zijn.

Conclusie plangebied

Het plangebied ligt volledig binnen de bebouwde kom en valt daarom niet onder de reikwijdte van de Wnb voor zover het bossen en houtopstanden betreft. Er zijn geen

beschermde houtopstanden aanwezig binnen het plangebied.

4.3.4 Planologische bescherming natuurgebieden en landschap

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur), is een netwerk van natuurgebieden, agrarische beheergebieden en verbindingsszones, ten behoeve van de uitbreiding van flora en fauna en behoud van leefgebied. Het doel van het NNN is om van de bestaande en nieuwe natuur een goed functionerend netwerk te maken. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vormen het achterliggende beleidskader. Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden'. Op plannen, projecten of handelingen binnen het NNN is conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening het 'nee, tenzij'-regime van toepassing. Hoofddlijn is daarbij dat nieuwe ontwikkelingen in de NNN per saldo niet mogen leiden tot significante aantasting van het NNN, tenzij er een groot openbaar belang is én geen alternatieven.

In aanvulling op het NNN heeft de provincie gebieden aangeduid als Groene Contour. Deze gebieden zijn van belang voor het functioneren van het Natuurnetwerk. De provincie streeft ernaar deze gebieden aan het NNN toe te voegen. Tot die tijd blijft het bestaand gebruik ervan toegestaan. Wel geldt dat er geen onomkeerbare ingrepen en processen mogen plaatsvinden die het realiseren van natuur onmogelijk maken, tenzij er grote publieke belangen in het spel zijn. Is dat het geval, dan is compensatie nodig. Gedeputeerde Staten kunnen gebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland aanwijzen die van provinciaal belang zijn vanwege hun natuurwaarden of landschappelijke waarden, met inachtneming van hun cultuurhistorische kenmerken. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden' en 'bijzondere provinciale landschappen'.

Daarnaast zijn in de Verordening natuur en landschap (VNL) regels opgenomen die het landschap ruimtelijk beschermen. Het gaat hierbij enerzijds om het voorkomen van slootdempingen en het beschermen van kleine landschapselementen. Anderzijds wordt voorkomen dat het Utrechtse landschap er rommelig uitziet.

Conclusie plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Amersfoort en maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland zijn niet aan de orde.

4.3.5 Bescherming van het landschap

De provincie Utrecht hecht veel waarde aan de bescherming van het landschap. Daarom hebben zij het behouden van de kwaliteit ervan als provinciaal belang opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Dit beleid is vertaald naar regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Dit betekent dat bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in het landelijk gebied rekening moet worden gehouden met het landschap. Daarnaast zijn in de Verordening natuur en landschap (VNL) regels opgenomen die het landschap ruimtelijk beschermen. Het gaat hierbij enerzijds om het voorkomen van slootdempingen en het beschermen van kleine landschapselementen. Anderzijds wordt voorkomen dat het Utrechtse landschap er rommelig uitziet.

Conclusie plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied komen geen beschermde kleine landschapselementen voor.

4.4 Geluid

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, gezondheids-zorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen

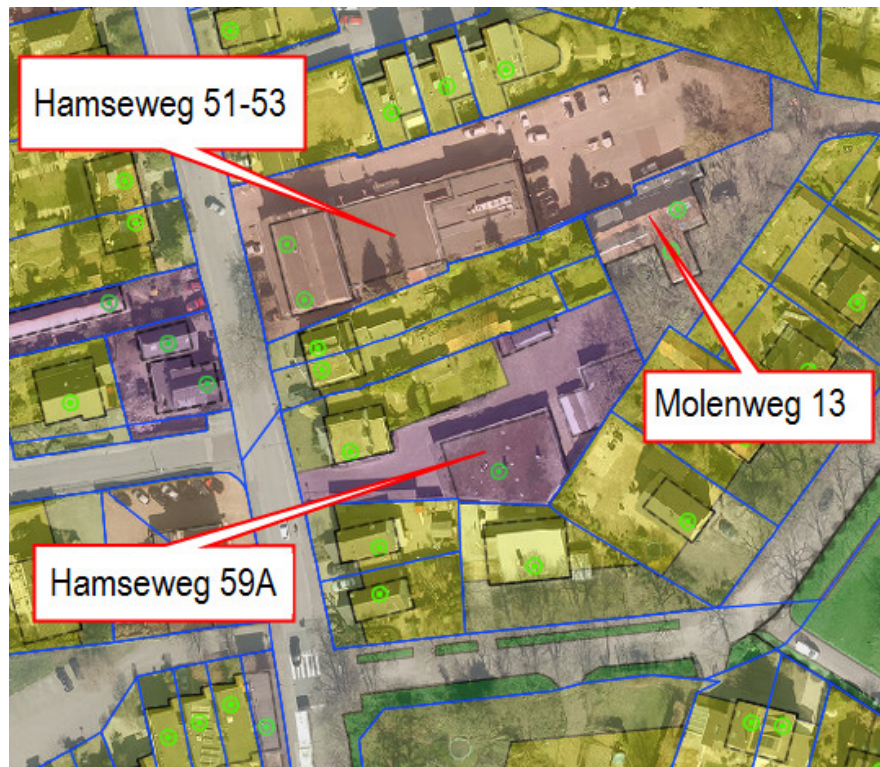
De locatie ligt niet in de zone van (spoor-) wegen of industrieterreinen. De Hamseweg is hier een 30 km/uur weg en heeft dus geen zone volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel gekeken worden naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de nieuwe woningen. Volgens de Geluidkartering 2016 ligt de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen rond de 50 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh). Tot 53 dB is geen extra gevelwering nodig, omdat volgens het Bouwbesluit ten minste 20 dB gevelwering verplicht is. Het binnenniveau van 33 dB wordt dan sowieso gehaald. De geluidbelasting op de gevel zal naar verwachting niet meer bedragen dan 53 dB. De geluidbelasting van de Hamseweg zal geen probleem opleveren.

Geluid vanuit de omgeving na transformatie van het perceel

Daarnaast moet worden gekeken naar de bestemmingen op omliggende percelen. De nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de activiteiten in deze panden en omgekeerd mogen de functies in de naastgelegen panden geen belemmeringen ondervinden door de realisatie van de woningen.

Molenweg 13 (zie onderstaande afbeelding) heeft een kantoorbestemming. Hiervan is geen hinder te verwachten.

Hamseweg 51-53 (zie onderstaande afbeelding) heeft een detailhandelsbestemming. Hier is een supermarkt gevestigd met daarachter een parkeerplaats. De afstand van de gevel van de nieuwe woningen tot de parkeerplaats is ongeveer 20 meter. Hier tussen liggen de tuinen van de percelen Hamseweg 55 en 57. Tussen de parkeerplaats en de tuin van Hamseweg 57 staat een muur van ongeveer 2,5 meter hoog. Het laden en lossen voor de supermarkt gebeurt aan de achterzijde van het pand, op de parkeerplaats.



Het laden en lossen gebeurt waarschijnlijk 's ochtends vroeg. Dit kan mogelijk hinder opleveren voor de woningen. Om dit te voorkomen stellen we de volgende eis:

Om eventuele overlast vanwege het laden en lossen op de meest noordelijk gelegen nieuwe woning te voorkomen, wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen dat de noordelijke (zij-) gevel van de hoekwoning een dichte gevel moet zijn, dan wel een gevel met ramen die niet te openen zijn.

Conclusie

Het geluidaspect vormt hiermee in relatie tot zowel het verkeer als de omliggende bedrijvigheid geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) staan luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht. Een voorgenomen ontwikkeling is onder andere inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit als de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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 dan is er sprake van een NIBM project. Indien een voorgenomen ontwikkeling binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig mits de voorgenomen ontwikkeling niet valt onder het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Relatie met voorliggend plan

De voorliggende herontwikkeling is dusdanig beperkt van omvang dat deze valt onder de

regeling NIBM. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing. De herontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor realisatie van het plan. Overigens wordt in de omgeving van het plan ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Zie voor de situatie ter plekke www.nsl-monitoring.nl.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van:

- kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen);
- beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen).

Situatie in het plangebied

Voorliggend plan maakt de bouw van 4 woningen mogelijk aan de Hamseweg 59A. Woningen zijn kwetsbare objecten. Voor deze locatie is beoordeeld of er sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg, spoor en water en door leidingen.

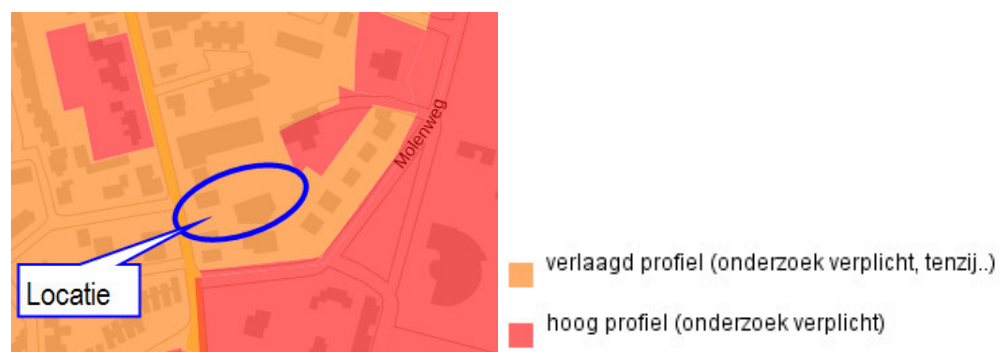
In de directe omgeving zijn geen BEVI-bedrijven of LPG tankstations gevestigd. Over de Bunschoterstraat is vrij vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk. De Bunschoterstraat ligt op ongeveer 470 meter vanaf de Hamseweg 59A. Dit levert geen belemmeringen op. Andere transportroutes liggen op zeer grote afstand van de woningbouwlocatie.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.7 Conventionele Explosieven

De gemeente Amersfoort heeft voor haar gehele beheersgebied een Historisch Vooronderzoek laten uitvoeren om in een vroeg stadium belanghebbenden te kunnen informeren over potentiële risico's. De kaart behorende bij dit onderzoek is op de gemeentelijke website te vinden (link naar informatie over niet gesprongen explosieven)



Uitsnede kaart niet gesprongen explosieven

Uit het bovengenoemde onderzoek blijkt dat het projectgebied een verlaagd risicoprofiel heeft. Dit betekent dat het risico op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in de grond minimaal is. Wanneer de grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,8 m is het niet nodig om een Projectgebonden Risico Analyse (PRA) uit te voeren.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van het terrein aan de Hamseweg 59A worden geen grondwerkzaamheden dieper dan 0,8 m uitgevoerd. Het uitvoeren van een Projectgebonden Risico Analyse (PRA) is daarmee niet nodig.

4.8 Water

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is de afspraak gemaakt dat voor plannen waarvan het verhard oppervlak met meer dan 1000 m² toeneemt, een watertoets nodig is.

Conclusie

Momenteel is het perceel volledig verhard. Op basis van voorliggend plan kunnen 4 woningen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd. Het verhard oppervlak zal afnemen. Daarom is in dit geval een watertoets niet nodig.

4.9 Archeologie

Archeologische Beleidskaart

De archeologische waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de archeologische beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De archeologische beleidskaart is samen met de erfgoedverordening door de gemeenteraad op 28 september 2010 vastgesteld. Deze beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke ondergrondse monumenten zijn er gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting.

Voorliggend plangebied ligt in een zone met hoge archeologische verwachtingen. Een archeologisch onderzoek is nodig bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 100 m².

Het plangebied in relatie tot archeologie

De Hamseweg ligt midden in Hoogland. 'Het Hogeland' ligt op een hoge langgerekte oost-west lopende dekzandrug die vanaf de 9de-10de eeuw geleidelijk aan bewoond werd. Vanaf de Hoef in het oosten via de Ham liep dit hooggelegen gebied naar het in het westen gelegen Coelhorst. In de loop van de 12e eeuw hebben de boeren van Hoogland zich verenigd in een maalschap, een genootschap met het doel om gemeenschappelijke gronden volgens bepaalde afspraken te gebruiken. Deze maalschap bestond in de dertiende eeuw in ieder geval uit vijftien boerderijen of malenhoeven, waaronder Groot Weede. Deze boerderij ligt iets ten zuidwesten van het plangebied. De Maalschap Weede gaat mogelijk terug op het goed Widoc. Dit is een van de vier foreesten die in 777 door Karel de Grote aan de Sint Maartenskerk in Utrecht wordt geschonken.

De Hamseweg is vernoemd naar buurtschap De Ham. De buurtschap wordt voor het eerst in de 17de eeuw genoemd. De weg komt in de bronnen voor vanaf het begin van

de 18de eeuw.

Op de kadastrale minuutplan uit 1832 is het plangebied in gebruik als bouwland. Het bouwland behoort bij een molen die iets zuidelijker, op de hoek met de Molenweg, lag. De molen wordt voor het eerst genoemd in 1644 wanneer een timmerman vraagt of hij een huis mag bouwen tegen de molen. De korenmolen wordt in 1860 verder naar het noorden verplaatst. De eerste bebouwing in het plangebied is rond 1960 gebouwd.

Archeologisch onderzoek in de omgeving

In het plangebied heeft niet eerder een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Binnen een straal van 600 meter zijn twee proefsleuvenonderzoeken uitgevoerd en twee vondstmeldingen bekend. Tijdens de proefsleuvenonderzoeken bij boerderij Groot Weede en aan De Bik, zijn enkel recente verstoringen aangetroffen. Ten zuiden van het plangebied zijn in 1964 overblijfselen van het versterkte huis 'Lutteke Weede' tijdens een veldverkenning gevonden. In 1906 is ten zuidwesten tijdens een afgraving van bouwland van de eng van Hoogland een fragment gladwandig aardewerk uit de Midden-Romeinse Tijd gevonden.

Conclusie

In het plangebied kunnen resten uit het Mesolithicum tot en met de Late Middeleeuwen voorkomen. Het gaat om resten van (jacht)kampjes en erven/bewoning. Uit de Nieuwe Tijd kunnen ook resten voorkomen, maar deze zullen hoogstwaarschijnlijk vóór 1644 dateren. Vanaf 1644 heeft een molen net ten zuiden van het plangebied gestaan. Het is dus zeer waarschijnlijk dat het plangebied tot de zogenaamde molenbiotoop behoort, de lege ruimte rondom de molen.

Op basis van het bovenstaande zal voorafgaand aan de sloop een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hiervoor is een Programma van Eisen opgesteld dat als bijlage 1 Programma van Eisen Archeologisch veldonderzoek is opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.). De activiteiten zijn onderverdeeld in:

1. activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
2. activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Aan het merendeel van de activiteiten zijn drempelwaarden gekoppeld. Wanneer het plan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is in ieder geval verplicht als de drempelwaarde die in onderdeel D is opgenomen, wordt overschreden.

Wijziging Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging impliceert dat vanaf die datum een toets uitgevoerd moet worden of belangrijke nadelige milieugevolgen in verband met een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. (milieueffectrapportage)-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarde blijven (en daarmee dus niet m.e.r.-plichtig zijn). De herontwikkeling van het terrein Hamseweg

59a van bedrijf naar wonen, valt onder de categorie D11.2 stadsontwikkelingsproject. De drempel die gegeven wordt is een aantal van 2000 woningen of meer. Voorliggend project valt ruim onder deze drempel en is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--------	---	---	---	---

Het belang van de vormvrije m.e.r. is dat al in een vroeg stadium wordt beoordeeld of het project of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Het bevoegd gezag (de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders) beslist of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten of dat een m.e.r. moet worden opgesteld.

In de vormvrije m.e.r. dient het navolgende te worden beschreven: (1) de kenmerken van het project; (2) de plaats van het project en (3) de kenmerken van het potentiële effecten van het project.

1. Kenmerken van het project

Het voorliggende plan maakt de sloop van bedrijfsgebouwen en de bouw van 4 woningen mogelijk. Dit aantal ligt ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen uit categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 1400 m². Deze oppervlakte ligt ver onder de drempelwaarde van 100 hectare uit categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.

In de directe omgeving worden geen overige ruimtelijke projecten ontwikkeld waardoor er geen sprake is van cumulatie van effecten.

2. Plaats van het project

Het projectgebied ligt op ruime afstand van Natura 2000 gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Doordat er geen toename is van de verkeersaantrekkende werking zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot lucht en geluid. Het gebied ligt op voldoende afstand van beschermde gebieden en natuur. Dit zorgt ervoor dat geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende natuurgebieden.

Conclusie

Het plan brengt geen (significant) negatieve effecten met zich mee waardoor er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

4.11 Duurzaamheid

Bij het bouwen van de woningen moet voldaan worden aan het Bouwbesluit. In Amersfoort gelden naast de landelijke vereisten enkele specifieke eisen:

- Lood, zink en koper worden niet toegepast indien deze materialen in direct contact komen met regen- of oppervlaktewater (tenzij dubbelgecoat).
- Tropisch hardhout wordt uitsluitend toegepast met FSC-certificaat of PEFC-keurmerk.

Maar duurzaamheid gaat niet alleen over zo duurzaam mogelijk bouwen, ook over leefbaarheid. Het voorliggende project draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid in de buurt omdat bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats 4 woningen worden gebouwd. Een woonfunctie past beter bij de omliggende percelen (veelal vrijstaande woningen) dan een bedrijfsfunctie.

Daarnaast wordt voor de woningen een hybride ketel toegepast die zijn energie grotendeels via een warmtepomp opwekt. Ook krijgt iedere woning standaard zonnepanelen.

Het oppervlak dat wordt bebouwd met woningen is kleiner dan het bebouwd oppervlak van de huidige bedrijfsbebouwing en de tuinen bij de woningen zorgen voor een afname van de oppervlakte aan verharding op de locatie.

Hoofdstuk 5 Beoordeling plan en procedure

5.1 Beoordeling plan

Op deze, door andere percelen ingesloten kavel past een woonbestemming beter dan een bedrijfsbestemming. Veelal zorgt een bedrijf voor meer overlast (bijvoorbeeld geluid) dan enkele woningen, is de verkeersaantrekkende werking groter en is ook het type verkeer dat naar een bedrijf rijdt anders. Zo kan er meer vrachtverkeer zijn bij een bedrijfsbestemming.

Daarnaast is de vraag naar woningen groot. In Hoogland zijn niet veel uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding van de woningvoorraad komt vrijwel alleen aan de orde bij herinrichting van bestaande gebieden, bijvoorbeeld van voormalige bedrijfslocaties zoals ook voorliggende locatie aan de Hamseweg 59A. Langs de Hamseweg zijn in het verleden vaker kleine woningbouwplannen gerealiseerd op voormalige bedrijfskavels, gelegen in de 'tweede linie' achter de bestaande woonhuizen.

En als laatste neemt het bebouwd oppervlak niet toe ten opzichte van de huidige situatie, zal het perceel minder verharding krijgen dan nu het geval is en kunnen wij instemmen met het ontwerp voor de woningen.

Op basis van het bovenstaande verlenen wij medewerking aan het in procedure brengen van de aanvraag omgevingsvergunning om de bouw van de vier woningen mogelijk te maken.

5.2 Procedure

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een procedure nodig (artikel 2.12, lid 1, sub a en sub c van de Wabo).

Hiervoor moet het plan voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Overdracht van bevoegdheden van de raad aan het college

Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn burgemeester en wethouders onder andere bevoegd tot het verlenen van omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van bestemmingsplannen. Bij grotere afwijkingen van het bestemmingsplan moet de raad voordat door het college een omgevingsvergunning kan worden verleend een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De raad kan echter categorieën van gevallen aanwijzen, waarin zo'n verklaring niet nodig is.

In Amersfoort heeft de raad op 15 juli 2014 het besluit genomen, dat een "verklaring van geen bedenkingen" als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet is vereist in een aantal categorieën van gevallen. Als categorie is onder andere benoemd:

- het realiseren, veranderen, vervangen en uitbreiden van woningen c.q. woongebouwen tot een maximum van 50 woningen binnen de bebouwde kom;

Deze categorie is van toepassing op voorliggend plan. Het college is in dit geval bevoegd om te besluiten over de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project 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 plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 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 voorliggend plan zijn geen belangen van andere gemeenten, waterschappen, provincie of Rijk in het geding. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

6.2.2 Betrokkenheid omwonenden

Met alle betrokken omwonenden heeft de initiatiefnemer twee of drie maal overleg gehad over de plannen voor de bouw van een viertal woningen aan de Hamseweg 59 A.

Uit het verslag van de ontwikkelaar over de gevoerde gesprekken met omwonenden blijkt dat een enkele omwonende het liefst helemaal geen woningbouw wil en enkele anderen hebben aandacht gevraagd voor zaken als uitzicht en privacy. Dat heeft geleid tot diverse aanpassingen in het plan:

- de afstand tussen de achtergevel en de erfgrens is vergroot;
- de ramen aan de achterzijde op de verdieping (Molenweg zijde) worden hoog in de gevel geplaatst;
- op de erfgrens met de woningen aan de Molenweg wordt een erfscheiding aangelegd door de ontwikkelaar;
- de aanwezige hoge begroeiing zal worden gehandhaafd;
- er worden geen dakterrassen aangelegd.

Daarnaast heeft op 13 maart 2017 afstemming plaatsgevonden met de Vereniging Dorpsbelangen Hoogland. Ook zij kunnen instemmen met het bouwplan.

6.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hamseweg 59A heeft met alle bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht bij het college van burgemeester en wethouders. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Hamseweg 59A'. De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen of alsnog weigeren 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