

Gemeente Amersfoort
Koedijkerweg 6

Ruimtelijke onderbouwing

November 2020

Kenmerk 0307-14-T01
Projectnummer 0307-14

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	2
1.2.1.	Woon- werkzone Bloedaal	2
1.2.2.	Veegplan B 2017	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Bestaande situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	5
2.3.1.	Bebouwing	5
2.3.2.	Parkeren	6
3.	Beleid	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)	8
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Structuurvisie Amersfoort 2030	10
3.3.2.	Welstandsnota	11
4.	Milieu-aspecten	13
4.1.	Algemeen	13
4.2.	Geluid	13
4.3.	Bodem	13
4.4.	Archeologie	14
4.5.	Luchtkwaliteit	15
4.6.	Externe veiligheid	16
4.7.	Water	18
4.7.1.	Beleid	18
4.7.2.	Digitale watertoets	19
4.8.	Flora en fauna	21
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	22
4.10.	Geur	24
5.	Uitvoerbaarheid	25
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25

5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.	Conclusie	26

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Baboe, een internationaal opererende producent van bakfietsen is gevestigd aan de Koedijkerweg 12 in Amersfoort. In verband met de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten heeft het bedrijf het voornemen om twee bedrijfshallen te laten realiseren op het aangrenzende perceel Koedijkerweg 6. Deze bedrijfshallen zullen voortsnog voor een deel ook in de verhuur worden aangeboden; hierdoor kan Baboe deze in een later stadium in gebruik nemen. De bestaande boerderij met de bijbehorende opstallen zullen in dat kader worden gesloopt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan "Woon- werkzone Bloeidaal" voor een deel een agrarische bestemming en voor een ander deel een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak. Daarom is op 25 juli 2019 een principeverzoek ingediend. In het antwoord daarop van 16 december 2019 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort aangegeven dat zij in principe onder een aantal voorwaarden instemmen met dit planvoorstel.

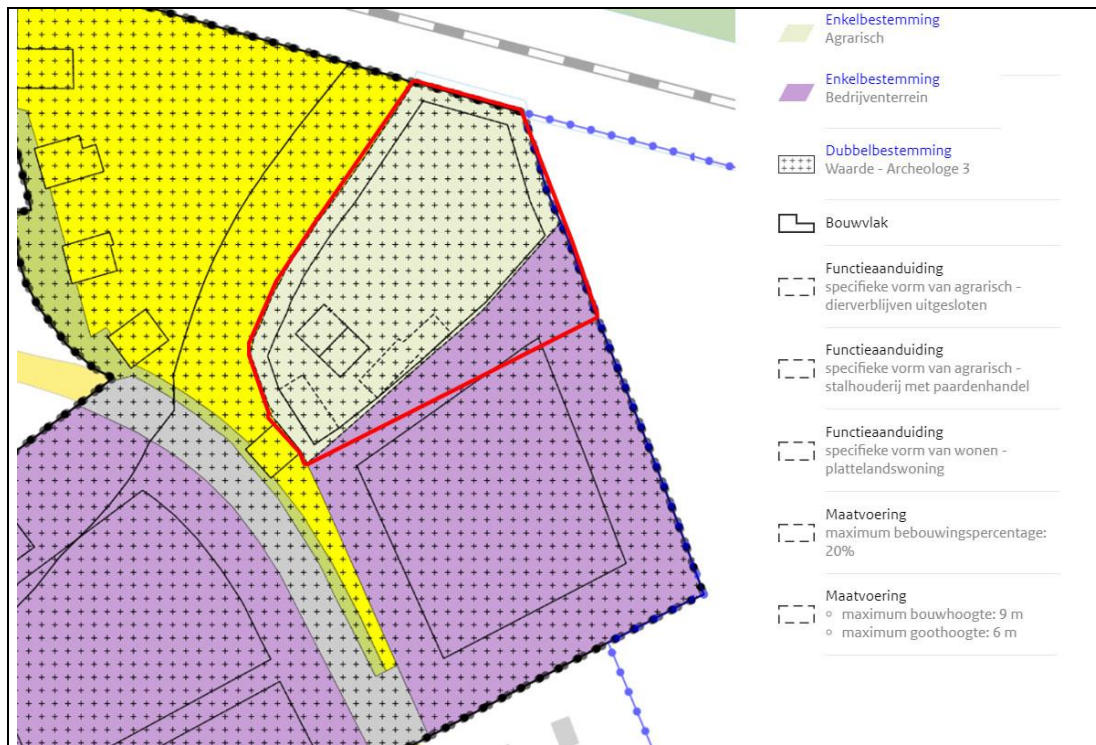
In de beantwoording geeft het college aan dat het de bouw van de bedrijfshallen door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken (projectafwijkingbesluit) van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk wil maken. Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

1.2.1. Woon- werkzone Bloeidaal

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Woon- werkzone Bloeidaal" dat op 28 oktober 2014 door de gemeenteraad van Amersfoort is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Agrarisch" met de functieaanduiding 'stalhouderij met paardenhandel'. Binnen de bestemming "Agrarisch" zijn grondgebonden agrarische bedrijven, het weiden van vee, het verbouwen van gewassen en een stalhouderij met paardenhandel toegestaan. Omdat binnen de agrarische bestemming geen bedrijfsfuncties zijn toegestaan en het deel van de bedrijfshallen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt gebouwd, is het planvoorstel in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan.

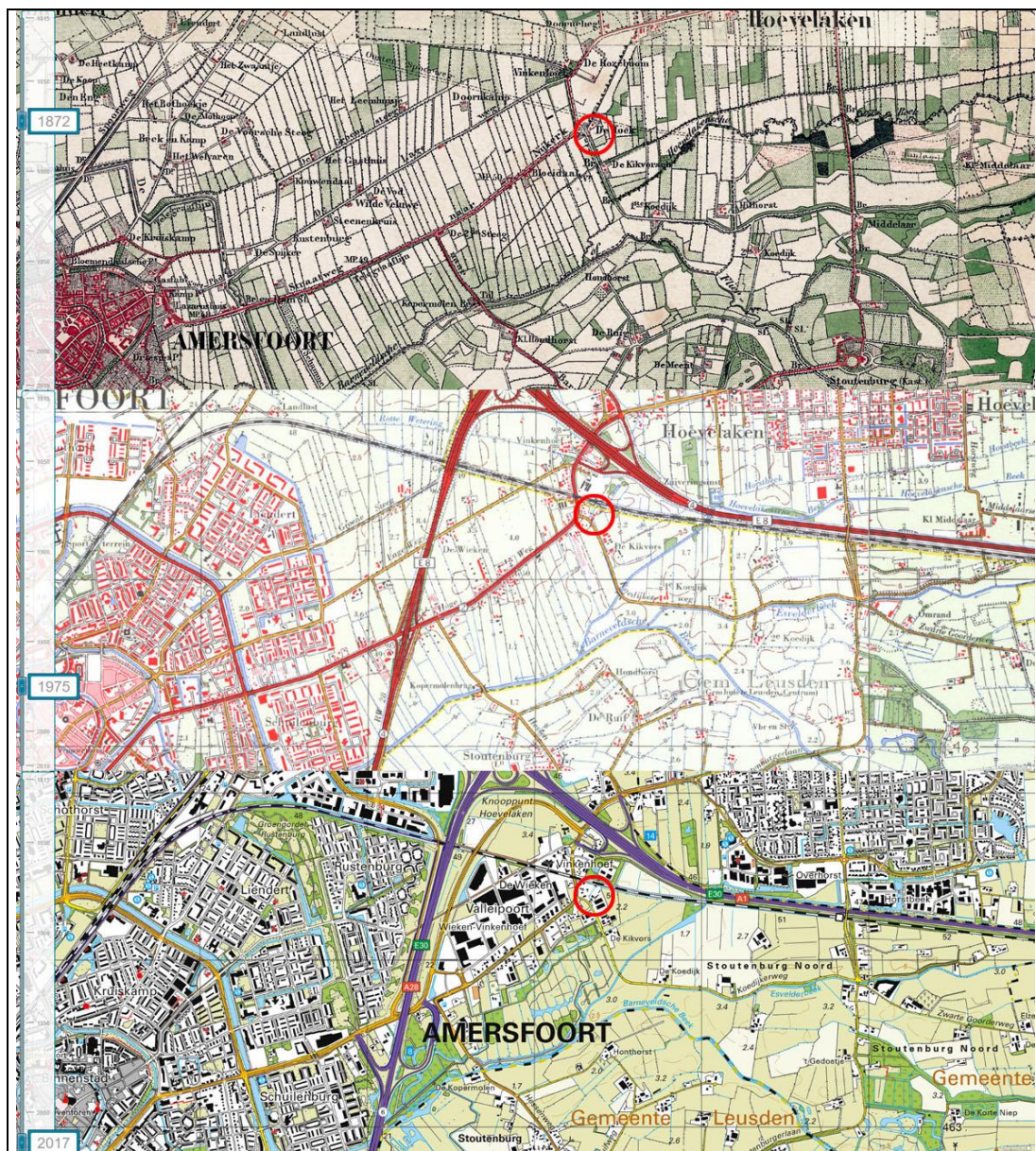
Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Woon-werkzone Bloeidaal.



1.2.2. Veegplan B 2017

Daarnaast is het bestemmingsplan "Veegplan B 2017" van toepassing. Hierin is een correctie van de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Het voorste deel van het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie categorie 2" en het achterste deel "Waarde - Archeologie categorie 3". Op grond van deze dubbelbestemmingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf respectievelijk 100 en 500 m².

Abbeelding 3: Historische topografie.

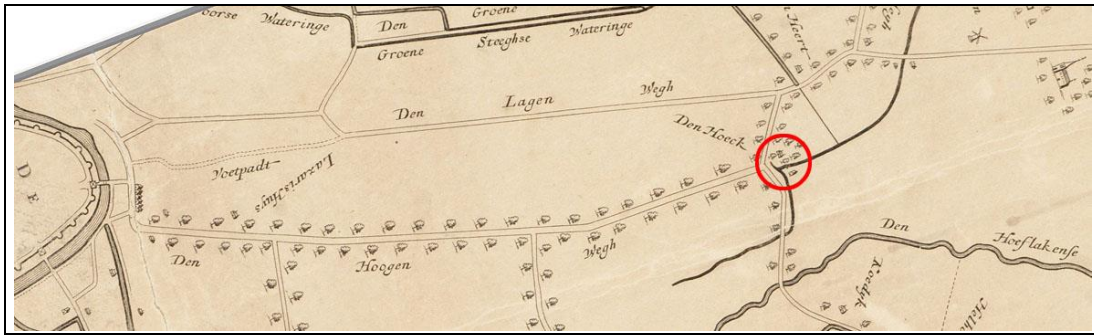


2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Het plangebied ligt te zuiden van de Hogeweg tussen Amersfoort en Hoevelaken aan de Koedijkerweg. Beide zijn historische wegen. De naam van de Hogeweg verwijst naar de relatief hoge ligging op de flank van de dekzandrug. De vroegste vermelding van deze weg dateert uit het laatste kwart van de 14de eeuw, maar de weg is vermoedelijk ouder. De vroegste vermelding als Koedijkerweg dateert uit 1681. In de Late Middeleeuwen liep hier de Koegracht of Koegrave. De naam Koegracht wijst erop dat het hier van oorsprong gaat om een gegraven waterloop.

Afbeelding 4: Historische kaart uit 1692 (Bernard de Roy).



De Hogeweg vormde de ontginningsas van een kleinschalig veengebied met een kenmerkende slagenverkaveling. Langs de Hogeweg stonden kleinschalige verspreid gelegen boerderijen. Door de aanleg van de spoorlijn van Amersfoort naar Deventer in de tweede helft van de 19e eeuw, de Rijkswegen A1 en A28 en de groei van Amersfoort en Hoevelaken rukte de verstedelijking steeds verder op. Totdat het gebied De Wieken, ten noorden van de Hogeweg, aan het eind van de 20ste eeuw werd aangelegd bestond het gebied uit weiland. In de loop der jaren zijn er ook zelfstandige woningen en bedrijven met dienstwoning in het gebied gerealiseerd waardoor langzaam aan de stap naar een meer gemengd karakter in gang is gezet.

Vanaf het begin van de 21e eeuw is geleidelijk het gebied Bloeidaal ten zuiden van de Hogeweg ontwikkeld. Direct ten zuiden van de Hogeweg ligt een woon-werkzone, ten zuiden daarvan is tussen die woon-werkzone en de Barneveldsebeek een natuur- en recreatiegebied ontwikkeld. Dit gebied vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en het landelijke gebied (Buitengebied Oost) en dient als uitloopgebied voor bewoners van Amersfoort en omgeving.

Op het perceel Koedijkerweg 6 staat een boerderij die dateert uit 1897 (bron: BAG-viewer). De agrarische bedrijfsbebouwing is van later datum (1995-2002). In 2017 zijn aan de Koedijkerweg 12 twee bedrijfshallen ten zuiden van het perceel gerealiseerd. In één van die hallen is Babboe gevestigd.

2.2. Bestaande situatie

Het perceel Koedijkerweg ligt achter de eerstelijns bebouwing van de Koedijkerweg en de Hogeweg. Aan de andere zijden is het vrijwel ingesloten door de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn en de bedrijfshallen op het perceel Koedijkerweg 12-1 tot en met 12-20 en 12a. Op het perceel Koedijkerweg 6 zelf staan een boerderij en diverse opstallen. De boerderij is geen monument of cultuurhistorisch waardevol object.

Er worden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend. Gelet op de staat van de bebouwing en de situering achter woningen en aangrenzend aan niet-agrarische bedrijven ligt het niet voor de hand dat er zich in de toekomst nog een duurzaam en eigentijds agrarisch bedrijf zich ter plaatse zal vestigen.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Bebouwing

De bestaande bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden twee nieuwe bedrijfshallen op het perceel gesitueerd, haaks op de bestaande bedrijfshallen aan de Koedijkerweg 12-1 tot en met 12-20 en 12a. De nieuwe bedrijfshallen zullen door middel van hoogopgaande beplanting zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken van de bestaande woning aan de Koedijkerweg 12. De bedrijfsactiviteiten zullen tot maximaal milieucategorie 2 behoren.

Gelet op de vorm van het perceel is er voor gekozen om de achterste (= verst van de Koedijkkerweg gesitueerde) bedrijfshal langer te maken dan de voorste. De bedrijfshallen zijn in hun architectuur familie van de bestaande bedrijfshal van Babboe, voor wat betreft de materialisering en de massaopbouw. De goot- en bouwhoogte zullen ongeveer 6 respectievelijk 9 meter bedragen. In beide hallen zal in totaal 1.650 m² BVO opslagruimte en 220 m² BVO kantoorruimte worden gerealiseerd.

2.3.2. Parkeren

Op grond van de "Beleidsregel Toepassing Parkeernormen" worden de "Parkeernormen Gemeente Amersfoort 2019" gebruikt om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Voor verschillende functies gelden verschillende parkeernormen. Verder is de parkeernorm afhankelijk van de aard van het gebied waar een ontwikkeling plaatsvindt.

In dit geval behoort het plangebied tot het gebied 'rest Amersfoort'. Opslag behoort tot de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Hiervoor geldt een gemiddelde parkeernorm 0,95 parkeerplaats per 100 m² BVO. Voor kantoren geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,85 parkeerplaats per 100 m² BVO. In totaal zijn derhalve 20 parkeerplaatsen noodzakelijk (= $16,5 \cdot 0,95 + 2,2 \cdot 1,85$). Op eigen terrein is ruim voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerbehoefte te accommoderen.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op uitbreidingen van individuele bedrijven waarvan in het onderhavige geval sprake is.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

In dit geval is sprake van een bestaand bedrijf. Gelet daarop is het gebruikmaken van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties elders niet van toepassing. Het bedrijf functioneert op dit moment goed met een goede bereikbaarheid. Het bedrijf is gevestigd in een woon-werkzone en de bedrijfsactiviteiten van Babboe passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de behoefte aan duurzame vervoerswijzen en de mogelijkheden die de bakfietsen van Babboe daarvoor bieden, is er sprake van een groeimarkt. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat deze bedrijfsvoering gecontinueerd kan worden. Het verplaatsen van het bedrijf naar een andere bedrijventerrein naar een andere locatie waar meer bebouwingsmogelijkheden zijn, zou een aanzienlijke kapitaalvernietiging betekenen. Bovendien komt de huidige locatie dan leeg te staan. Om deze geschikt te maken voor een ander bedrijf, is het niet onaannemelijk dat er ingrijpend verbouwd moet worden. Een dergelijke ontwikkeling zou een aanzienlijke afbreuk doen aan het principe van een duurzame verstedelijking. Daarmee is de behoefte van de bedrijfsuitbreiding van Babboe aan de Koedijkerweg aangetoond (Stap 1).

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het plangebied maakt uit van het bestaand stedelijk gebied omdat deze onderdeel vormt van het bestaande woon-werkzone Bloedaal (Stap 2). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee doorlopen.

Het project past ook voor het overige binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR. Derhalve voldoet deze Ruimtelijke onderbouwing aan het Rijksbeleid.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog

steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. De uit te breiden bedrijfsruimte is binnen de rode contour geprojecteerd.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- **Zorgvuldig ruimtegebruik:** voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- **Water:** water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- **Infrastructuur:** de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- **Verstedelijking:** de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- **Landelijk Gebied:** het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

In dit geval is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Hierdoor is geen sprake van een verdere verstedelijking van het landelijk gebied.

In de PRS is aangegeven dat het NatuurNetwerk Nederland (NNN), voorheen de EHS, een robuust netwerk is, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking vastgesteld op 12 december 2016. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in acht moeten worden genomen. De PRV bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de PRV moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Uit paragraaf 4.8 van deze toelichting blijkt dat het plangebied niet in het NNN ligt.

De locatie heeft voor het overige geen aanduidingen die relevant zijn voor de onderhavige planontwikkeling. Vanuit de PRV zijn er derhalve geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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 kenniseconomie te versterken en het woonklimaat nog aantrekkelijker te maken.

Het onderhavige plangebied ligt op de Visiekaart Amersfoort 2030 op de grens van het bestaande stedelijk gebied en gronden die zijn aangeduid als 'Buitengebied beekdalen'. Op de kaart 'Kaartbeeld mozaïek van de stad' behoort het plangebied tot 'Bloeidaal & Nijkerkerstraat'. Door het geleidelijk verdwijnen van de agrarische functie vindt de laatste jaren ook in deze gebieden een transformatie plaats. De onderhavige ontwikkeling past in dat transformatieproces.

Geconstateerd wordt dat wonen en werken onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Om de balans tussen wonen en werken in stand te houden moet er in de stad naast meer ruimte voor woningen ook ruimte zijn voor banengroei. De gemeente richt zich niet zozeer op het realiseren van nieuwe werklocaties, maar zoekt vooral naar ruimte voor functiemenging in de bestaande stad. Een van de locaties die na het verschijnen van de structuurvisie tot stand is gekomen is de woon-werkzone Bloeidaal. De planontwikkeling past daarmee uiteraard binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Afbeelding 7: Visiekaart Amersfoort 2030.



3.3.2. Welstandsnota

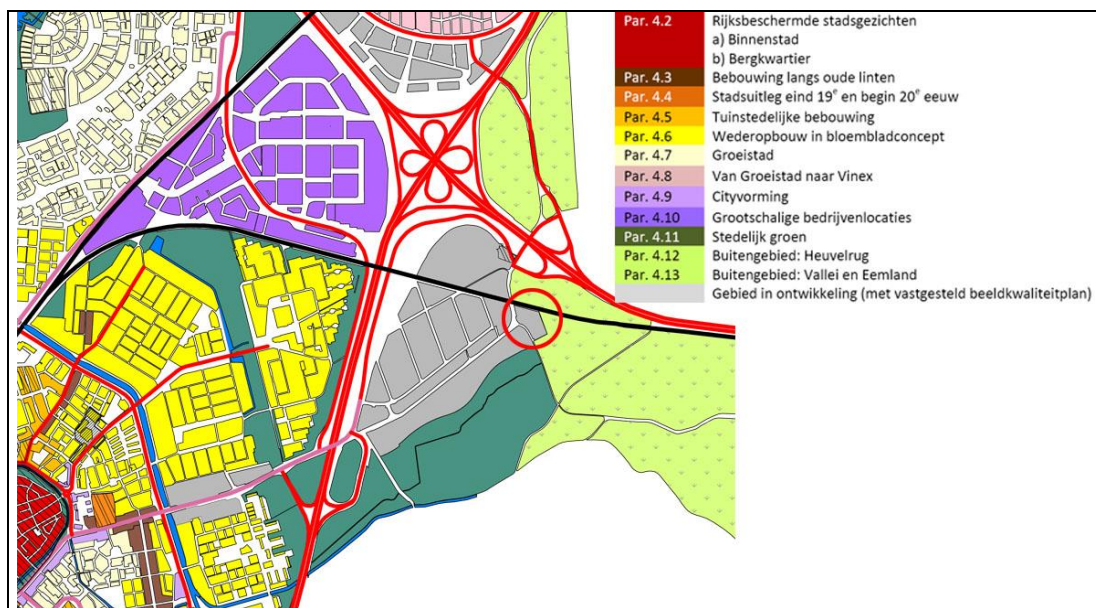
Volgens de Woningwet moeten bouwwerken waarvoor een vergunning nodig is, voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Welke eisen dit zijn, heeft de gemeente vastgesteld in de Welstandsnota. Het doel van de nota is om zoveel mogelijk vrijheid te geven om bouwplannen uit te voeren maar daarnaast de stad 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.

Aan elke planbeoordeling liggen algemene welstandscriteria ten grondslag. Ze vormen een vangnet voor die gevallen waarin de gebiedsgerichte welstandscriteria uit deze nota niet toereikend of toepasbaar zijn, bijvoorbeeld wanneer een bouwinitiatief vergunningvrij is. Deze criteria vormen een samenhangend geheel en zijn kenmerkend voor de manier waarop de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot een oordeel komt.

Naast criteria voor kleine bouwwerken en voor reclame-uitingen bevat de welstandsnota gebiedsgerichte criteria. Bij meer ingrijpende bouwplannen wordt op grond daarvan beoordeeld een bouwplan aansluit bij de belangrijke kwaliteiten of kenmerken van de omgeving waarin ze komen. In totaal worden 13 gebiedstypen onderscheiden. Voor gebieden in ontwikkeling, waar-

toe de woon-werkzone Bloeidaal behoort, geldt het vastgestelde beeldkwaliteitplan. Voor de Woon-werkzone Bloeidaal betreft dit het beeldkwaliteitplan voor Wieken-Zuid. De bouwplannen voor de bedrijfspanden zullen te zijner tijd aan dit plan worden getoetst.

Afbeelding 8: Fragment welstandskaat.



4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen een geluidgevoelige bestemming. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Bedrijfshallen zijn geen geluidgevoelige bestemmingen. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat top-laag van de bodem ter plaatse van het zuidwestelijk deel van het perceel licht verontreinigd is met meerdere zware metalen. De plaatselijk aangetroffen zwak koolhoudende toplaag is hooguit licht verontreinigd met PAK. Dergelijke verontreinigingen worden vaker vastgesteld in van oudsher bewoonde gebieden en kunnen derhalve gezien worden als verhoogd achtergrondgehalte. Het overige deel van de toplaag alsmede de onderlaag van de bodem is enkel als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met naftaleen en xylenen. Een oorzaak hiervoor is onbekend.

¹ Van Dijk geo- en milieutechniek b.v., Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw tweetal bedrijfspanden, Koedijkerweg 6 te Amersfoort, 152959, De Meern, 9 april 2020

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige bestemmingswijziging alsmede de nieuwbouw van een tweetal bedrijfspanden.

4.4. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

In antwoord op het principeverzoek heeft het college aangegeven dat het perceel in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting valt. Dit betekent dat in principe bij bodemin-grepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 30 cm een archeologisch onderzoek moet worden aangeleverd bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. In verband daarmee verzoekt het college contact op te nemen met de archeologische dienst voor een goede afstemming.

Derhalve is de regio-archeoloog geraadpleegd. Deze heeft geconstateerd dat direct ten zuidoosten van het terrein een paar jaar geleden een onderzoek is uitgevoerd, waarbij alleen recente archeologische resten zijn aangetroffen. Een zelfde beeld geven de overige onderzoeken in de directe omgeving.

Ook de huidige stand van het erf, waarbij diverse opstallen en dergelijke aanwezig zijn, maakt dat de ondergrond waarschijnlijk tot op diepte redelijk verstoord zal zijn. Hierdoor is de kans dat een (intacte) archeologische vindplaats wordt gevonden klein.

De middelhoge verwachting kan dan ook worden bijgesteld tot laag voor dit perceel. Dat betekent dat er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden voorafgaand aan de bouw van de hallen.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen. Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn op 15 november 2007 de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bijdraagt is NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Bedrijven worden niet genoemd in het Besluit NIBM. Het halen en brengen van materialen levert slechts een zeer marginale bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Daarom is met de NIBM-tool 2019 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt.

In de berekening wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 4 motorvoertuigen/etmaal per opslagunit en 20 voor de kantoorunit (opgave opdrachtgever). Daarnaast is verkeersgeneratie opgenomen van 34 motorvoertuigen/etmaal van middelzwaar-verkeer voor leveringen. Dit resulteert in 174 motorvoertuigen/etmaal te weten 140(licht)+34(middelzwaar).

Uit een berekening met de NIBM-tool (zie afbeelding 9) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de om-

geving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 9: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		174
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,38
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (21,5 microgram per m³) en fijn stof (18,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,3 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 en op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) geen bezwaren tegen de nieuwbouw zijn.

4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

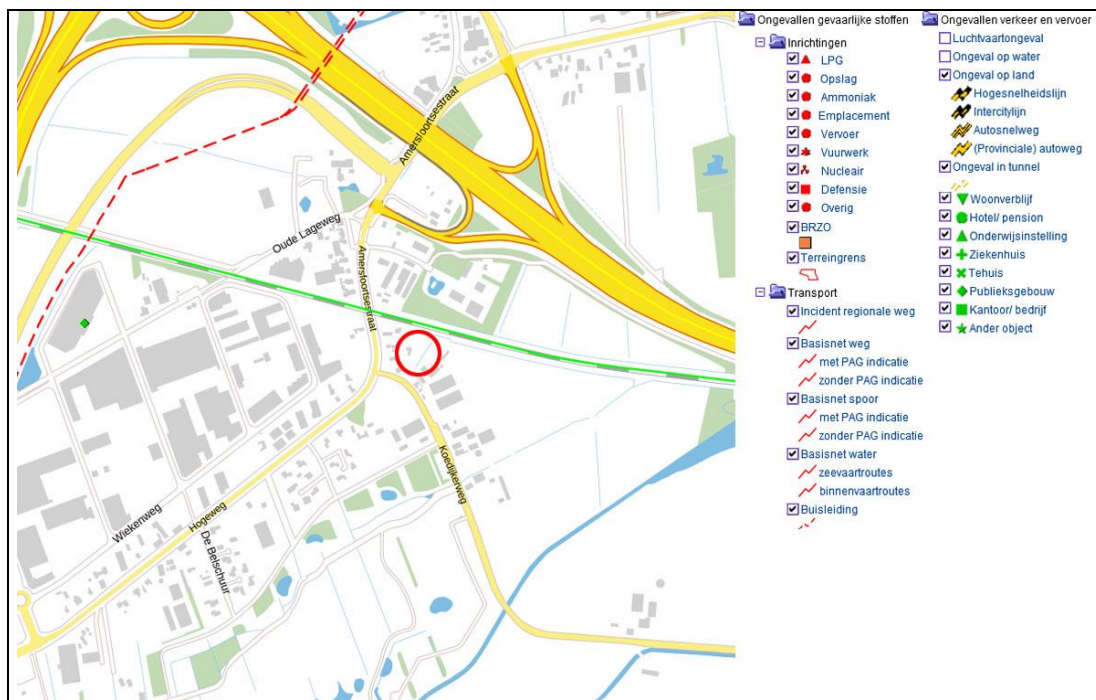
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het

kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Amersfoort Apeldoorn en van de snelweg A28. Derhalve is onderzoek externe veiligheid en een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. **Deze zullen worden aangeleverd door de RUD.**

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve wel/geen beperkingen voor de bouw van de bedrijfspanden.

4.7. Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het plangebied Koedijkerweg 6 is op 4 juni 2020 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Naar aanleiding van de reactie per e-mail van 23 juli 2020 van het Waterschap is deze waterparagraaf aangevuld.

4.7.1. Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd, duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam

gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de Waterwet.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

4.7.2. Digitale watertoets

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak met ongeveer 1.700 m² toe. Omdat er meer dan 1.500 m² toename van verhard oppervlak wordt gerealiseerd, dient waterberging op het perceel gerealiseerd te worden om wateroverlast op het bedrijventerrein te voorkomen. Op grond van het Waterstructuurplan De Wieken Zuid en Energieweg dient voor iedere m² verharding, 20 mm waterberging gerealiseerd te worden. Uit afbeelding 11 blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling het verhard oppervlak met 3.598 m² toeneemt. Dat betekent dat 72 m³ waterberging gerealiseerd dient te worden. Deze waterberging zal worden aangelegd in de groenstrook ten westen van de geprojecteerde bedrijfsbebouwing.



Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

- Vasthouden - bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.
- Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.
Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling

een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

- Schoon houden - scheiden - schoon maken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure of met de Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

4.8. Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De wet heeft tot doel het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Om te bepalen of aan de Wnb kan worden voldaan is een Quickscan Wet natuurbescherming² uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenzend aan een onderdeel dat behoort tot een Natura 2000-gebied waardoor aantasting van dit gebied niet aan de orde is. Externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied, gelet op afstand van het plangebied van 6,8 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Arkemheen en de aard van de ingreep, is niet aan de orde. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

Het plangebied ligt evenmin in of grenzend aan een onderdeel dat behoort tot een NatuurNetwerk Nederland (NNN)-gebied. Externe werking op beschermde NNN-gebieden is niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

² FF Solutions, Quickscan Wet natuurbescherming 'Koedijkerweg 6' te Amersfoort, 36QS01-20003, Nijkerk, 9 maart 2020

Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied Veluwe ligt op ongeveer 13 kilometer. Uit een stikstofberekening³ met de AERIUS-calculator blijkt dat er in de realisatiefase ne in de gebruiksfase geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie boven de drempelwaarde van 0,00 mol N/ha/jaar en dat er derhalve geen significante gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling zijn als gevolg van stikstofdepositie.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat er twee nesten van de steenuil en mogelijk nesten van de huismus in het plangebied aanwezig zijn. Beide soorten hebben jaarrond beschermde nesten. Derhalve dient **nader onderzoek** naar de steenuil en huismus te worden uitgevoerd om vast te stellen welke populaties het plangebied en de directe omgeving benutten en welke functionaliteiten deze heeft voor de soorten. Tevens kan beoordeeld worden welke maatregelen passend zijn binnen deze voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van algemene broedvogels wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (indicatief, 15 maart tot en met 15 augustus) uit te voeren. Indien men wil handelen binnen het broedseizoen, dient voorafgaand de werkzaamheden een deskundige het plangebied te schouwen op aanwezigheid actieve broedplaatsen binnen broedseizoen.

Ten tijde van het veldonderzoek zijn er openingen geschikt als invliegopening voor vleermuizen waargenomen. Voornamelijk de boerderij en stenen paardenstal bieden vleermuizen potentiële verblijfplaatsen. Het plangebied en directe omgeving bieden geschikte habitateisen voor de vleermuis. Daarom is **nader onderzoek** noodzakelijk naar gebouw bewonende vleermuizen om vast te stellen welke populaties het plangebied en de directe omgeving benutten en welke functionaliteiten deze heeft voor de soorten. Tevens kan beoordeeld worden welke maatregelen passend zijn binnen deze voorgenomen ontwikkeling.

In het plangebied komen kleine grondgebonden zoogdieren voor en incidenteel wellicht reptielen en amfibieën. Aanbevolen wordt om een werkrichting in te stellen en de bebouwing gefaseerd te slopen. Dit geeft deze soorten de mogelijkheid te vluchten en waarborgt de gunstige instandhouding.

De algemene zorgplicht blijft van kracht. Bij calamiteiten zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opge-

³ Boontjes Bouwadvies, Aeries calculatie herbouw bedrijfsverzamelgebouw, 1941G_AC1, Baarn, 18 februari 2020

nomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 12: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Ruimtelijke ordening en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zullen tot maximaal milieucategorie 2 behoren. Voor een rustige woonwijk geldt in dit geval een afstandsnorm van 30 meter. Uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat het plangebied, gelet op de bedrijvigheid aan weerszijden van de weg, kan worden gezien als een zogenaamd 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn grenst aan het plangebied. Deze railverbinding is te kenmerken als hoofdinfrastructuur. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstap terug mag worden gemaakt en dat een afstandsnorm geldt van 10 meter.

De woning aan de Koedijkerweg 12 grenst aan het onderhavige bedrijfsperceel. In de planvorming is daarom een groenstrook van 10 meter direct achter dit perceel opgenomen, die niet alleen zorgt voor een visuele afscherming, maar ook voorkomt dat de bedrijfsactiviteiten dichterbij de richtafstand van 10 meter kunnen worden uitgeoefend. De overige woningen van derden zijn op grotere afstand gesitueerd. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.10. Geur

Een bedrijfshal is een geurgevoelige bestemming. *In de reactie op het principeverzoek wordt hierover aangegeven: Vanuit de RUD wordt nog geadviseerd op het aspect geur. Dit advies hebben wij helaas nog niet mogen ontvangen, daarom komen wij hier later bij u op terug.*

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Amersfoort en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de gemeente Amersfoort zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van het eerste lid, onder a, sub 3' van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Het bouwplan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de Provincie Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe. Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

In het kader van het participatietraject heeft initiatiefnemer de planontwikkeling voorgelegd aan omwonenden (Hogeweg 271 tot en met 273 en Koedijkerweg 2 tot en met 14). Zes van de zeven omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. De andere omwonende heeft nog niet gereageerd.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.

6. Conclusie

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Koedijkerweg 6 zijn beëindigd. Gelet op de staat van de opstallen en de ligging van het bedrijf tussen woningen en niet-agrarische bedrijven ligt het niet voor de hand dat er zich in de toekomst een duurzaam en eigentijds agrarisch bedrijf zich ter plaatse zal vestigen. Ten oosten van het perceel zijn reeds bedrijfsopstallen aanwezig. Gelet op de ligging van het perceel langs het spoor ligt een herinvulling naar bedrijfsopstallen voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten daardoor het meest voor de hand. Daardoor kan tevens tegemoet worden gekomen aan de ruimtebehoefte van Babboe.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit de diverse (milieu)aspecten geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor deze ontwikkeling. De bouw van de bedrijfshallen heeft evenmin onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.