



Omgevingsvergunning Bekensteinselaan 18 (Zijde Frederik Van Blankensteynlaan)

Vastgesteld Toelichting, Oktober 2023

Stad met een hart



Bekensteinselaan 18 (zijde Frederik van Blankensteynlaan)

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Ligging projectgebied	5
Hoofdstuk 3 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 4 Huidige en toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 5 Ruimtelijke beoordeling van de nieuwe situatie	9
Hoofdstuk 6 Beleidskaders	10
Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten	12
7.1 Inleiding	12
7.2 Luchtkwaliteit	12
7.3 Geluid	12
7.4 Bodem en Niet Gesprongen Explosieven	13
7.5 Externe veiligheid en Bedrijven en Milieuzonering	14
7.6 Flora en fauna	14
7.7 Watertoets	15
7.8 Duurzaamheid	16
7.9 (Vormvrije) M.e.r.-beoordeling	17
7.10 Archeologie en cultuurhistorie	17
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	18
8.1 Financiële uitvoerbaarheid	18
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in verband met een aanvraag omgevingsvergunning d.d. 26 januari 2022 inzake de bouw van drie woningen achter Bekensteinselaan 18 (zijde Frederik van Blankenheimstraat) te Amersfoort. Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'planologisch strijdig gebruik' en 'bouwen'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende onderbouwing betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.



afbeelding: visualisatie toekomstige situatie (voorgevel zijde Frederik van Blankenheimstraat)

Hoofdstuk 2 Ligging projectgebied

Het gebied van dit project ligt achter het pand Bekensteinselaan 18 en grenst aan de Frederik van Blankenheimstraat. Het projectgebied is nu onbebouwd. Het is een bestaand 'gat' in de gevelijn van de Frederik van Blankenheimstraat. Elders in deze straat staan al woningen. De Stadsring en het centrum van de stad liggen dichtbij.



afbeeldingen: ligging van het projectgebied

Hoofdstuk 3 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied ligt in het gebied van het bestemmingsplan 'Centraal Stadsgebied-Zuid'. In dat bestemmingsplan zijn de bij de voorliggende aanvraag betrokken gronden bestemd voor 'Wonen-2'. Op de desbetreffende gronden zijn volgens artikel 17 van de planregels woningen in aaneen gebouwde, half vrijstaande of vrijstaande vorm, conform de bestaande typologie toegestaan. Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van drie grondgebonden woningen. Op grond van artikel 17.2.1.b van de planregels dienen de woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De voorgestelde woningen worden buiten dit bouwvlak gebouwd. Dit is in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan.

In artikel 17.8 van de regels van het bovengenoemde bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van woningen. Het voorliggende bouwplan voldoet echter niet aan de in de regels opgenomen criteria voor het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Zo wordt met de beoogde ontwikkeling -anders dan is voorgeschreven- niet voorzien in ondergronds parkeren en ligt de rooilijn van de nieuwbouw ook niet in het verlengde van naastgelegen bebouwing. Daarom kan aan het bouwplan alleen worden meegewerkt via een buitenplanse afwijking met een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (uitgebreide Wabo-procedure).

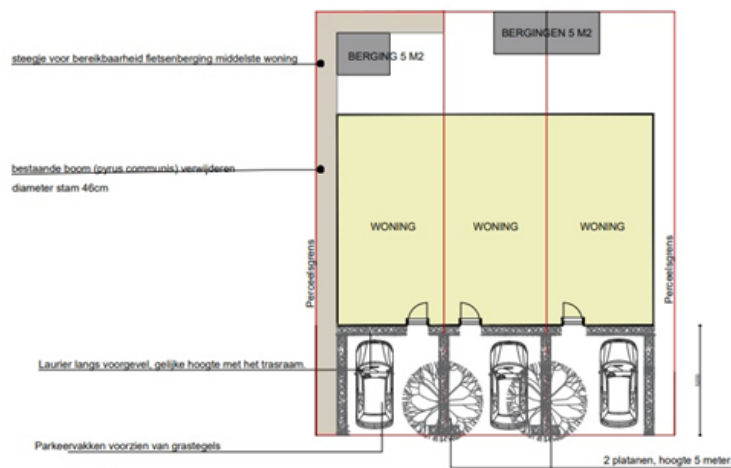
Hoofdstuk 4 Huidige en toekomstige situatie

Het projectgebied is nu een volledig verhard (parkeer)terrein aan de Frederik van Blankenheimstraat.

Op dit terrein worden drie aaneengebouwde woningen gebouwd, bestaande uit twee lagen en een kap. De nokhoogte bedraagt circa 10 meter. Aan de voorzijde van de woningen komen drie parkeerplaatsen. Ter plaatse worden ook twee bomen (platanen) geplant. Aan beide kanten van de projectlocatie bestaat één meter vrije ruimte tot een perceelsgrens. Elke woning krijgt achter in de tuin een kleine berging. Aan één kant komt een steegje waarmee de fietsenberging in de achtertuin van de middelste woning kan worden bereikt. Ten behoeve van de nieuwbouw wordt één boom verwijderd.



afbeelding: huidige situatie



afbeelding: toekomstige situatie kavelindeling



afbeelding: nieuwe situatie voor en zij aanzicht woningen

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke beoordeling van de nieuwe situatie

Door het realiseren van drie woningen wordt het ruimtelijk onaantrekkelijke gat in de gevellijn van de Frederik van Blankenheimstraat gedicht. Dat is stedenbouwkundig een wenselijke situatie. Qua maat, schaal, goot- en nokhoogten en typologie (grondgebonden woningen met een tuin) past deze ontwikkeling goed in deze typische woonstraat. De nieuwbouw wordt aan de voorzijde in vrijwel dezelfde (voorgevel)rooilijn gebouwd als het gebouw ten oosten ervan.

De architectuur en uitstraling sluiten aan op de historische bebouwing in de straat. Het totaal geeft een ruimtelijk rustig beeld. Praktische zaken als parkeren en bergingen zijn op de juiste wijze opgelost op eigen terrein en zoveel mogelijk ingepast met groene (laurier)hagen en grastegels in de parkeervakken. Er wordt met het voorliggende plan nabij de binnenstad en met voorzieningen op loopafstand een aantrekkelijke woonsituatie gecreëerd.

De aanvraag omgevingsvergunning is door de stadsbouwmeester getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. De stadsbouwmeester heeft ten aanzien van het bouwplan het navolgende overwogen en geconcludeerd.

De aanvraag betreft het bouwen van 3 woningen op de percelen Frederik van Blankenheimstraat 5, 7 en 9. Het bouwperceel is gesitueerd aan de achterzijde van het pand aan de Bekensteinselaan 18. Het bouwplan sluit aan de rechterkant aan op een bestaand appartementengebouw en aan de linkerkant op vrijstaande woningen. De aanvraag voorziet in het bouwen van een blokje met drie grondgebonden rijwoningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een afgeplatte langskap. Op het platte dakvlak worden PVT-panelen geplaatst. De gevels worden uitgevoerd in metselwerk in een roodbruin gemêleerde kleur. De kap wordt gedekt met OVH-dakpannen, blauw gesmoord. De kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout. De kozijnen worden uitgevoerd in een witte kleur en de draaiende delen in een monumentgroene kleur. Ook de goten en boeidelen worden uitgevoerd in hout in een witte kleur. In het voor- en achterdakvlak worden smalle dakkapellen geplaatst waarvan de zijwangen in zink worden uitgevoerd.

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van 3 woningen aanvaardbaar is. Het gebouw zelf is zorgvuldig (en behoudend) ontworpen en voldoet aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.4 “Stadsuitleg eind 19e en begin 20e eeuw” van de gemeentelijke Welstandsnota. De architectonische eenheid is als een kleiner ensemble herkenbaar. De detaillering en gevelgeleding zijn zorgvuldig en sluiten aan op de karakteristiek van de straat. Het bouwinitiatief houdt de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar, reageert op de bebouwingshoogten in het gebied en houdt rekening met de schaal van de omgeving.

De stadsbouwmeester concludeert dat het voorliggende plan aanvaardbaar is, mits door middel van een voorwaarde aan de omgevingsvergunning is geborgd dat de inrichting van de kavel (Laurier langs de voorgevel en vooral de twee platanen met een hoogte van 5 meter) conform de aanvraagtekening wordt uitgevoerd.

Besluit van de gemeenteraad

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een verklaring van geen bedenkingen (artikel 2.12, lid 1 onder a.3 Wabo) van de gemeenteraad nodig. De raad heeft die verklaring op 7 maart 2023 verleend. Bij dat besluit heeft de raad een motie aangenomen, waarin hij het college vraagt in gesprek te gaan met initiatiefnemers van het voorliggende plan met als doel in dit project het aandeel hernieuwbare energie te verhogen tot 100%.

Hoofdstuk 6 Beleidskaders

Vanwege de geringe omvang van het project wordt (in het kort) alleen het gemeentelijk beleid opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. Rijks- en provinciaal beleid spelen niet bij ontwikkelingen op deze schaal. Alleen voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingegaan op het rijksbeleid.

Structuurvisie Amersfoort 2030 en Ontwerp Omgevingsvisie 2030-2040

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. Met het ontwikkelen van deze locatie wordt een aantrekkelijker woonklimaat gerealiseerd in dit gebied. Dit past binnen de uitgangspunten en principes die voor Amersfoort gelden.

In de Ontwerp Omgevingsvisie 2030-2040 wordt gekozen voor inbreiden boven uitbreiden en het versterken van de kracht en aantrekkelijkheid van bestaande woonwijken en buurten.

Deltaplan wonen

Het Deltaplan Woonopgave Amersfoort dat in april 2019 is vastgesteld beschrijft het woonbeleid van de gemeente Amersfoort, de te nemen maatregelen, de woningbouwprojecten en hoe de gemeente Amersfoort uitvoering geeft aan het deltaplan. Het doel van het deltaplan is dat er voor iedereen een passende en betaalbare woning beschikbaar is. Er wordt prioriteit gegeven aan de inzet voor betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens. Eén van de speerpunten is de toename van het aanbod sociale huurwoningen. Bij projecten vanaf twaalf woningen geldt de verplichting dat minimaal 35% als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Naast de behoefte aan sociale huurwoningen zijn ook meer woningen nodig in het middensegment voor middeninkomens. Daarom is het ook bij projecten vanaf twaalf woningen verplicht om minimaal 20% woningen in het middensegment te realiseren. Omdat het project uit slechts drie woningen bestaat, zijn de eisen over sociale- en middenhuur hier niet van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt per 1 juli 2017 als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan (of in dit geval een projectbesluit) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Als er aantoonbaar sprake is van een behoefte aan de betreffende voorziening, kan die worden gefaciliteerd. In het andere geval kan dat niet en moet die herontwikkeling worden uitgesteld tot het moment waarop de behoefte daaraan wel kan worden aangetoond. Ligt een plangebied of project in bestaand stedelijk gebied én voorziet de stedelijke ontwikkeling in een aantoonbare actuele marktbehoefte dan wordt voldaan aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

De bouw van drie woningen voorziet in een actuele behoefte. Tot 2040 moeten er ongeveer 1.000 woningen per jaar worden gebouwd om in de vraag van mensen naar woonruimte te voorzien. Diverse behoefteberekeningen laten zien dat de bestaande voorraad onvoldoende in de vraag kan voorzien. Nieuwbouw vult de tekorten in de bestaande woningvoorraad aan. Daarom zijn alle daarvoor in aanmerking komende woningbouwlocaties, waaronder de voorliggende locatie achter Bekensteinselaan 18, nodig. Het toevoegen van deze 3 woningen binnen dit projectgebied betreft een

binnenstedelijke ontwikkeling die inspeelt op een actuele behoefte. Dit project past daarom binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nota parkeernormen Amersfoort

In de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort zijn parkeernormen opgenomen. Parkeernormen worden gebruikt om te berekenen hoeveel parkeerruimte nodig is. De normen zijn alleen van toepassing op (nieuwe) ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. Het gebruik van juiste parkeernormen draagt bij aan een goed leef- en woonklimaat. Voldoende parkeerplaatsen voorkomen parkeeroverlast.

Op basis van de bovengenoemde Nota bedraagt de parkeerbehoefte voor de te nieuw te bouwen woningen (afgerond) 5 parkeerplaatsen (= 3 x 1,2 voor de bewoners en 3 x 0,3 voor bezoekers). Parkeerplaatsen worden in beginsel aangelegd op eigen terrein. In het voorliggende plan kunnen op eigen terrein maar 3 parkeerplaatsen worden aangelegd met een minimale diepte van 5 meter. De overige 2 parkeerplaatsen zijn beschikbaar in de naburige parkeergarage (Centrum Mondriaan). Daarvoor heeft de initiatiefnemer van het bouwplan een overeenkomst gesloten met de exploitant van de parkeergarage. De Beleidsregel Toepassing Parkeernormen Amersfoort biedt de mogelijkheid om op deze wijze te voorzien in vervangende parkeergelegenheid elders. In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat de 2 parkeerplaatsen 10 jaar beschikbaar moeten zijn. Hiermee wordt aan de benodigde parkeerbehoefte voldaan.

Conclusie beleid

Voorliggend project maakt het bouwen van drie woningen achter Bekensteinselaan 18 mogelijk. Het bouwen van woningen binnen de bestaande wijk past binnen de verschillende beleidskaders. Vanuit deze kaders zijn er geen belemmeringen voor het project.

Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten besproken die van belang zijn voor het projectgebied. Vanwege de beperkte ontwikkeling ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden is ook de omvang van dit hoofdstuk beperkt.

7.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn eisen opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriele Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM). In die laatstgenoemde regeling is een lijst met categorieën van (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw geldt dat projecten van meer dan 1500 woningen (bij één ontsluitingsweg) in betekenende mate (kunnen) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het voorliggende project omvat 3 woningen, zodat kan worden vastgesteld dat er sprake is van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt. Daarmee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

7.3 Geluid

Voor het voorliggende project is verkeerslawaai relevant. Er is een akoestisch onderzoek gedaan (SPA WNP Ingenieurs, rapport 2200562.r01 -6 september 2022). Dat onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen bij deze onderbouwing, zie bijlage Bijlage 1. In het akoestische onderzoek wordt overwogen dat nabij de projectlocatie enkele drukke wegen liggen. Daarom moet de nieuwe situatie worden beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid.

Doel van het akoestisch onderzoek is om te bepalen wat de geluidsbelasting is voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer. De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidzones van de Stadsring en de Arnhemseweg. Voor de Bekensteinselaan en de Frederik van Blankenheimstraat geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het akoestische onderzoek de geluidbelasting vanwege deze wegen toch berekend. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting op de toekomstige woningen.

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de Stadsring hoger is dan de voorkeurswaarde (48 dB), maar ruim lager dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB). De geluidsbelasting vanwege de Arnhemseweg is ruim lager dan de voorkeurswaarde. Deze weg vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Dat geldt ook voor de 30 km/uur wegen. De geluidsbelasting vanwege deze wegen zal ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Vastgesteld kan worden dat er geen reële maatregelen te treffen zijn waarmee de geluidbelasting op de nieuwe woningen, ten gevolge van de Stadsring gereduceerd kan worden tot de voorkeurswaarde. Om de nieuwe woningen te realiseren, moet daarom een hogere grenswaarde worden vastgesteld van maximaal 55 dB ten gevolge van het verkeer op de Stadsring. Voor het vaststellen van hogere waarden zijn in de Geluidsnota van de

gemeente Amersfoort aanvullende voorwaarden gesteld. Aan die voorwaarden wordt voldaan. Alle nieuwe woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte aan de achterzijde van de nieuwe woningen.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek overeenkomstig 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 60 dB. Met deze waarde is niet zonder meer sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau in de verblijfsruimten in de woningen. De op grond van het bouwbesluit gestelde minimumeis van 20 dB ten aanzien van de gevelwering, is onvoldoende om met de gecumuleerde geluidbelasting van 60 dB een binnenwaarde van 33 dB te bereiken in verblijfsgebieden. Aangevoerd zal moeten worden dat de opbouw van de gevel een zodanige geluidwering heeft dat voldaan wordt aan het bouwbesluit 2012 (artikel 3.2 lid 1). Dat is gebeurd in de rapportage 'Onderzoek geluidwering van de gevels' d.d. 28 februari 2023. In de omgevingsvergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de woningen dienen te worden uitgevoerd met de maatregelen en materialen zoals opgenomen in tabel 1 en figuur 3 van de bovenstaande rapportage (2300095e230228-r01 d.d. 28 februari 2023).

De procedure om te komen tot de vaststelling van de hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder wordt tegelijkertijd met de (uitgebreide) procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de woningen gevolgd. In de bijlagen bij deze onderbouwing is het (concept)besluit hogere grenswaarden volgens de Wet geluidhinder opgenomen met de bijbehorende gegevens (formulier hogere grenswaarden en akoestisch onderzoek d.d. 6 september 2022). Na een onherroepelijk besluit over het verlenen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vormt het aspect geluid geen belemmering meer voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

7.4 Bodem en Niet Gesprongen Explosieven

Bodem

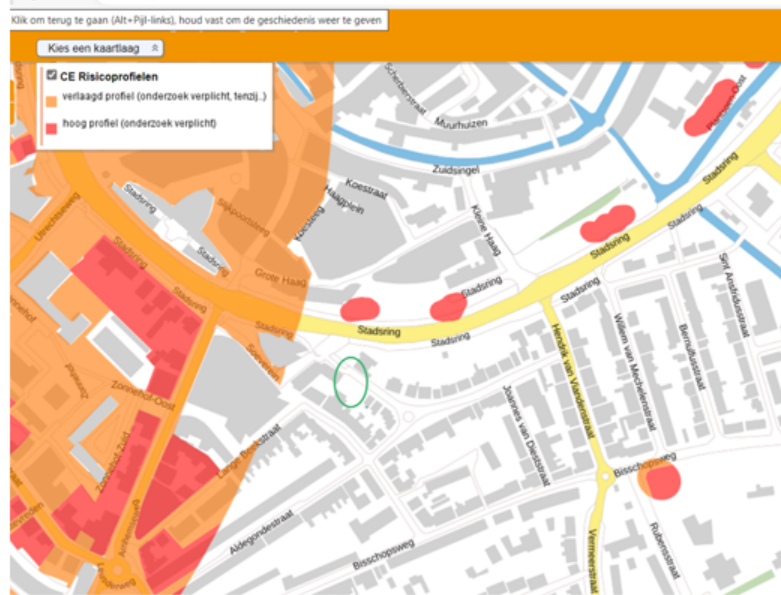
Volgens het Besluit ruimtelijke ordening moet onder meer een onderzoek worden gedaan naar de bodemgesteldheid van het projectgebied. In 2021 is conform het Besluit Bodemkwaliteit de Nota bodembeheer gemeente Amersfoort 2021-2031 vastgesteld. Dit bodembeheerplan bevat onder meer een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan voor de gehele gemeente. Op basis van deze bodemkwaliteitskaart ligt het projectgebied in een zone met bodemfunctieklasse 'wonen'. De ontgravingsklasse voor zowel de bovengrond als de ondergrond is 'industrie'. Gelet op het bovenstaande dient de toepassing te voldoen aan klasse 'wonen'.

Voor de projectlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de geldende richtlijn. Dat onderzoek (Van Dijk, Geo- en milieutechniek bv d.d. 31 maart 2021) is toegevoegd aan de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond plaatselijk lood en PCB licht verhoogd zijn aangetoond. In de ondergrond zijn koper, kwik, lood, zink en PCB licht verhoogd aangetoond en in het grondwater zijn barium en som dichlooretheen licht verhoogd aangetoond. De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Er zijn geen beperkingen voor het verlenen van de vergunning voor de bouw van de drie woningen ter plaatse.

Niet Gesprongen Explosieven

De gemeente Amersfoort heeft een historisch onderzoek laten uitvoeren naar de risico's van de aanwezigheid van NGE binnen de gemeentegrenzen. Hieruit blijkt dat weliswaar op veel plaatsen in de stad een risico bestaat om NGE aan te treffen uit de Tweede Wereldoorlog, maar de projectlocatie achter Bekensteinselaan 18 heeft geen hoog of verlaagd risicoprofiel voor NGE. Op dit punt zijn dan ook geen nadere maatregelen nodig. Daarmee vormt het aspect NGE geen belemmering voor de beoogde

ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.



afbeelding: bodembelastingkaart niet gesprongen explosieven

7.5 Externe veiligheid en Bedrijven en Milieuzonering

De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van activiteiten met gevaarlijke stoffen en evenmin zijn er milieubelastende functies zoals bedrijven in de directe omgeving. Hieruit volgt dat de thema's externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering niet nader behoeven te worden beschouwd.

7.6 Flora en fauna

Op de projectlocatie bevindt zich één boom. In opdracht van de initiatiefnemer is bij die boom een Bomen Effect Analyse uitgevoerd (BEA). Die analyse (Fidder Boomadvies, BEA Frederik van Blankenheimstraat te Amersfoort d.d. 3 mei 2022) is toegevoegd aan de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing, zie bijlage Bijlage 5. In de BEA is vastgesteld dat de conditie van de boom (peer - *Pyrus communis*) slecht is. De peer vertoont omvangrijke afsterfingsverschijnselen. Aangezien de volledige gesteltakken zijn afgestorven is het de verwachting dat het om een onomkeerbaar proces gaat. De toekomstverwachting van de boom is met 1 tot maximaal 5 jaar slecht. Op basis van het voorgenomen bouwplan is de boom ook niet duurzaam te handhaven. De kroon valt zodanig binnen het bouwblok van de nieuwe woningen dat er geen snoei mogelijk is. De kroonvorm zou hiermee onherstelbaar worden aangetast. Het ontgraven van de fundering zal leiden tot onherstelbare wortelschade omdat er ruim binnen de stabiliteitskluit gegraven moet worden. Op basis van de gehouden analyse wordt geconcludeerd dat een duurzaam behoud van de boom niet mogelijk is. De boom wordt daarom verwijderd en op de projectlocatie gecompenseerd door het aanplanten van twee bomen (Platanen) met een hoogte van 5 meter.



afbeelding: bestaande perenboom op de projectlocatie

Wet natuurbescherming - stikstofdepositie

Als een activiteit of project stikstofneerslag kan veroorzaken op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, moet de initiatiefnemer van de activiteit onderzoeken of en zo ja welke effecten er zijn op het natuurgebied. Dit speelt bijvoorbeeld bij woningbouwprojecten en de ontwikkeling van bedrijvigheid. Om te voorkomen dat voor ieder individueel project dit onderzocht moet worden heeft de gemeente Amersfoort in 2021 laten onderzoeken voor welke woningbouwprojecten uitgesloten is dat dit een significante toename van stikstofdepositie tot gevolg heeft. In november dit jaar heeft de Raad van State geoordeeld dat ook de stikstofdepositie in de bouwfase berekend moet worden. Hierop is het onderzoek uit 2021 geactualiseerd en daaruit blijkt dat er bij bouwprojecten tot 40 grondgebonden woningen of 50 appartementen geen negatieve effecten zijn. Burgemeester en wethouders van Amersfoort hebben op 13 december 2022 besloten dat projecten die binnen deze bandbreedte liggen niet getoetst hoeven te worden op de effecten van stikstofdepositie. Dit geeft duidelijkheid voor de aanvrager en voorkomt vertraging.

Daarmee vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

7.7 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is een van de pijlers van het "Waterbeleid voor de 21e eeuw", waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. 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.

Op 27 december 2022 is een digitale watertoets gedaan. Daaruit blijkt dat op basis van de plaats en de omvang er geen waterbelangen bij het project zijn betrokken. Er zijn

geen aanvullende maatregelen vereist. Het terrein is al volledig verhard. Het project raakt niet de belangen van het waterschap. Een watertoets is daarmee niet (verder) nodig. Het is uit een oogpunt van wateroverlast wel van belang om aan te geven dat in de Frederik van Blankenheimstraat en de Bekensteinselaan water-op-straat wordt berekend bij hevige neerslag. Dat betekent dat het bouwpeil voldoende hoog moet zijn om wateroverlast in de gebouwen te voorkomen (zie www.klimaatvalleienveluw.nl).

7.8 Duurzaamheid

Op het gebied van de thema's energie, circulariteit en klimaatadaptief bouwen heeft Amersfoort hoge ambities als er nieuwbouw wordt gerealiseerd. Door het ondertekenen van het Convenant Duurzame Woningbouw op 29 september 2022 worden alle nieuwbouw woonprojecten gestimuleerd om te bouwen binnen de kaders van dat Convenant. In het voorliggende project worden de duurzaamheidsambities als volgt gerealiseerd.

Energie

Een lage energievraag draagt bij aan zowel duurzaamheid als betaalbaarheid voor de toekomstige bewoners. In het bouwplan wordt ingezet op goede isolatie, die hoger is dan de in het Bouwbesluit voorgeschreven eisen. De goede isolatie is een goede indicator voor het verlagen van de energievraag. De geoptimaliseerde isolatiewaarden in het project zijn als volgt: voorgevels R_c = tussen 4,7 a 5,0 m²K/W; dakisolatie tussen 6,3 a 10 m²K/W en vloerisolatie is 5,0 m²K/W.

De tweede voorwaarde voor een energiezuinige woning is een efficiënt en fossielvrij energieconcept. De woningen worden in het project verwarmd door middel van een warmtepompinstallatie (lucht). De buitenunits worden buiten het zicht van de straat op het platte dak geplaatst. Op deze locatie is ook het minste last van geluid. De daken worden verder zo optimaal mogelijk benut voor het aanbrengen van zonnepanelen. Hier wordt per woning 8 m² Triple solar PVT 380 aangelegd. Met deze PVT panelen is het mogelijk een woning op duurzame wijze van elektriciteit maar ook warmte en warm tapwater te voorzien. De woningen worden voorzien van een balansventilatie zodat ook weinig warmte verloren gaat.

Amersfoort hanteert BENG3 indicator als energieneutraliteit indicatie. In dit project is een aandeel van de hernieuwbare energie van 80%. Om BENG3 van 100% te realiseren en daarmee energieneutraal te zijn, wordt aan de toekomstige bewoners de optie aangeboden om het PVT systeem tot 100% uit te breiden.

Circulariteit

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is een indicator van de milieubelasting van materialen in een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik en hoe duurzamer het gebouw. Een MPG-score is verplicht bij een aanvraag omgevingsvergunning. Sinds 2021 geldt de landelijke grenswaarde van maximaal 0,8 voor nieuwe woningen. Deze wordt de komende jaren stapsgewijs aangescherpt tot 0,5 in 2030. De gemeente Amersfoort heeft via het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw de ambitie om minstens de score brons (= MPG van 0,75) te halen. In het voorliggende plan worden zeer goede prestaties bereikt van MPG-scores van 0,47 en 0,42. Ook worden houten kozijnen toegepast, die gemaakt zijn van FSC hout.

Klimaatadaptatie

Het projectgebied wordt extra vergroend. Het huidige perceel is geheel verhard. In de nieuwe situatie zullen de parkeerlakken worden voorzien van grastegels zodat het water goed kan lopen en er ook meer ruimte ontstaat voor vegetatie. In de voortuin zullen twee leibomen worden geplaatst en langs de voorgevel een heg. De achtertuinen zullen alleen worden voorzien van een betegelde pad als achterom. De rest van de tuin zal worden opgeleverd met zwarte tuinaarde. Circa 50% van het huidige verharde

oppervlakte zal in de nieuwe situatie vergroend worden.

7.9 (Vormvrije) M.e.r.-beoordeling

Het voorgenomen project ligt ruim beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Er is dan ook geen sprake van de wettelijke plicht een uitgebreide mer-procedure te doorlopen. Hoewel geen sprake is van een wettelijke verplichting voor het doorlopen van een uitgebreide mer-procedure en een mer-beoordeling zou op grond van de Wet milieubeheer een vormvrije mer-beoordelingsplicht van toepassing kunnen zijn. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving.

In het voorliggende geval is die met de bouw van drie woningen zo beperkt, dat kan worden gesteld, dat er geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Weliswaar is sprake van een toename van de bebouwingmogelijkheden en verandert het gebruik van het perceel, maar het ruimtebeslag is relatief klein. Hieruit volgt dat het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en behoeft er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

7.10 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van het geldende bestemmingsplan wordt de projectlocatie beschouwd als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en zijn de gronden (mede) bestemd voor Waarde-Archeologie 3. Op basis van deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek benodigd indien de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm en de totale oppervlakte van het bouwplan meer bedraagt dan 500 m². In het voorliggende geval bedraagt de oppervlakte van het bouwplan minder dan 500 m². Hieruit volgt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Binnen de projectlocatie is geen bebouwing aanwezig. De locatie is niet aangewezen als rijks- provinciaal- of gemeentelijk monument of monumentaal gebied.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie .

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer is 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.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 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 daarom achterwege gelaten.

Met betrokken bureaus heeft de initiatiefnemer overleg gehad over de plannen. De initiatiefnemer heeft hiervan een verslag aangeleverd. Dat verslag is toegevoegd aan de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

8.2.2 Terinzagelegging

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vanaf 16 maart 2023 voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Dit is voorgescreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn gedurende deze termijn zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 oktober 2023 ingestemd met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Fredrik van Blankenheymstraat 5-7-9' vastgesteld. Tevens heeft de gemeenteraad besloten om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheymstraat. De omgevingsvergunning en het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden zijn door het college op 11 oktober 2023 verleend.



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