

Rapport 2400173.3200.r01

De Nieuwe Stad Amersfoort - Kamer 10
Ruimtelijke onderbouwing



Rapport 2400173.3200.r01

De Nieuwe Stad Amersfoort - Kamer 10
Ruimtelijke onderbouwing

Datum : 12 maart 2024
Opdrachtgever : Schipper Bosch Projecten B.V.
Behandeld door : De heer ing. M. de Witte
Adviseur en
Goedgekeurd : De heer ing. D.J. Hobert

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D.J. Hobert', is located below the text 'Goedgekeurd'.



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Huidige situatie en ligging plangebied	4
1.3 Omschrijving plan	6
1.4 Vigerende planologische situatie	8
1.5 Leeswijzer	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
3.1 Bedrijven en milieuzonering	21
3.2 Geluid	25
3.3 Bodem	27
3.4 Externe veiligheid	28
3.5 Verkeer en parkeren	31
3.6 Luchtkwaliteit	33
3.7 Ecologie	34
3.8 Archeologie	34
3.9 Water	35
3.10 Duurzaamheid	36
3.11 Kabels en leidingen	37
3.12 M.e.r.	38
3.13 Niet Gesprongen Explosieven	39
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
6. CONCLUSIE	41



BIJLAGEN

- 1 Plan informatie
- 2 Hoogbouw effect-rapportage
- 3 Onderzoek verkeerslawaaï
- 4 Bodem- en asbestonderzoek
- 5 Quicksan externe veiligheid
- 6 Verkeerstoets
- 7 Parkeernormberekening
- 8 Onderzoek luchtkwaliteit
- 9 Onderzoek stikstofdepositie
- 10 Watertoets
- 11 Aanmeldnotitie m.e.r.
- 12 Maatwerkadvies N.G.E.
- 13 Ondergrondse infra
- 14 Akoestisch onderzoek evenementen
- 15 Onderzoek industrielawaai
- 16 Participatieverslag



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is de beoogde realisatie van een nieuwbouwproject bestaande uit een gebouw met een plint die bestaat uit diverse functies, met tussenverdieping en negentien woonlagen met in totaal 133 appartementen. Op 10 maart 2023 is voor het plan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met kenmerk 7648055. Het nieuwbouwproject is onderdeel van ontwikkelingsgebied 'De Nieuwe Stad' in Amersfoort en staat bekend als 'Kamer 10'. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Brabantsestraat en de Amsterdamseweg/De Nieuwe Poort en fungeert momenteel als parkeerterrein. De gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Stad' vindt plaats op het terrein van de voormalige Prodentfabriek in Amersfoort. Samen met de gemeente Amersfoort en de gebruikers, zoals ondernemers en bewoners, krijgt dit gebied een tweede leven en ontstaat hier De Nieuwe Stad. De ambitie voor De Nieuwe Stad is om een innovatieve microstad te creëren met een mix van functies.

Het plan past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen', vastgesteld d.d. 12 september 2014, omdat ter plaatse van Kamer 10 de enkelbestemming 'Kantoor' aanwezig is. Binnen deze enkelbestemming zijn geen woningen toegestaan. Ook past het initiatief niet binnen de ter plekke geldende maatvoering. Om die reden dient voor het plan een ruimtelijke procedure gevolgd te worden, waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo). In het kader van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin diverse ruimtelijke en milieuaspecten worden behandeld.

1.2 Huidige situatie en ligging plangebied

Het plangebied, Kamer 10, is gelegen binnen ontwikkelingsgebied 'De Nieuwe Stad' en bevindt zich in het zuidwestelijke gedeelte van het gebied, op de hoek van de Brabantsestraat en de Amsterdamseweg/De Nieuwe Poort in Amersfoort. Specifiek is het plangebied kadastraal bekend als gemeente Amersfoort, sectie H, nummer 4410.

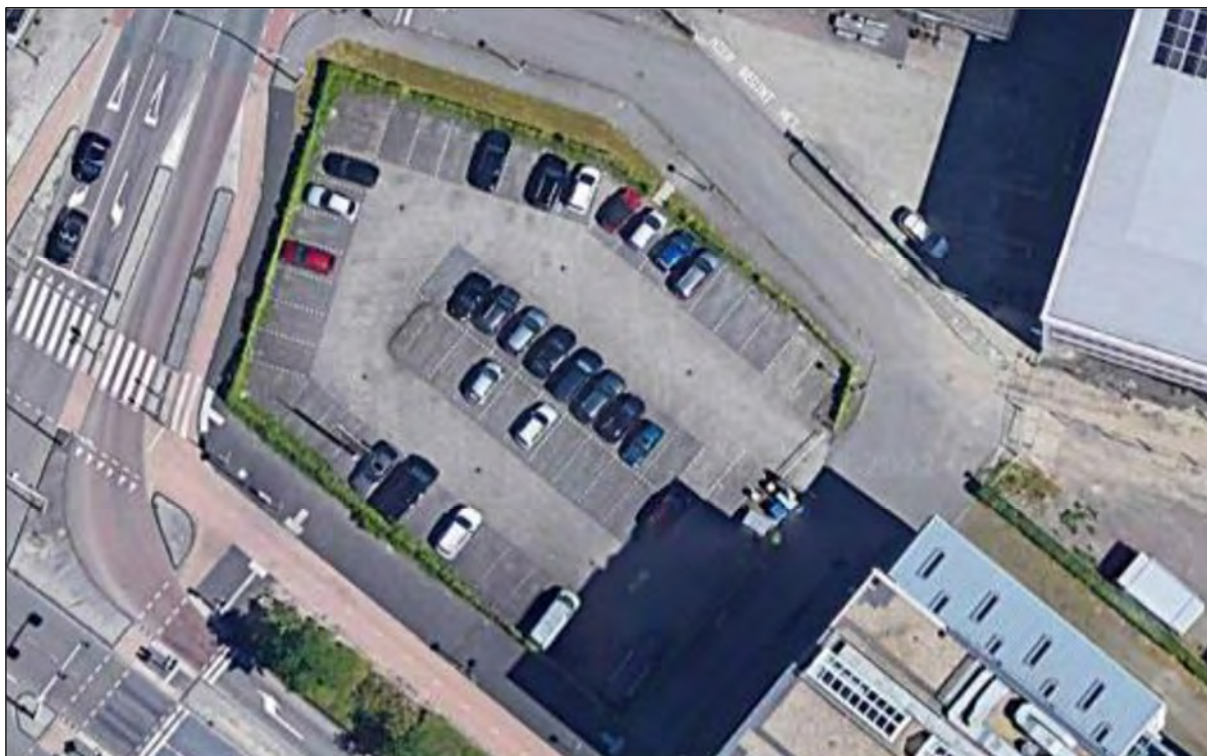
Het plangebied, gelegen naast de Hogeschool Utrecht, De Nieuwe Poort Amersfoort, is in de huidige situatie in gebruik als een parkeerterrein. In de omgeving van het plangebied is een grote mix van functies aanwezig met onder andere woningen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en industrie. In de volgende afbeeldingen is de locatie en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Locatie plangebied



Afbeelding 2: Huidige situatie





1.3 Omschrijving plan

Kamer 10 is gelegen aan de zuidwestelijke hoek van De Nieuwe Stad. Twee zijdes van het gebouw grenzen aan de omliggende straten Amsterdamseweg en Brabantsestraat, terwijl de andere twee zijden naar de rest van de Nieuwe Stad en het daar behouden industrieel erfgoed grenst. Dat maakt dat het ontwerp van kamer 10 bij beide contexten moet passen. Komende vanuit de Amsterdamseweg naar het centrum van Amersfoort, zijn de balkons aan de westzijde te zien. Vanuit de binnenstad zijn de terrastorens zichtbaar, die dankzij hun industrieel geïnspireerde ontwerp goed passen bij de architectonische identiteit van de historische fabrieksgebouwen.

Het initiatief bestaat uit de realisatie van een gebouw van 70 meter hoog met een levendige plint bestaande uit diverse functies, onder andere een restaurant en commerciële ruimten, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 873 m² BVO). Daarnaast op de begane grond een woonlobby en vervolgens negentien woonlagen met 133 appartementen. Het wordt daarmee één van de meest zichtbare gebouwen van De Nieuwe Stad, een herkenningspunt. De hoofdentree van het gebouw komt aan de zijde van de Overijsselsestraat. De plint biedt ruimte aan horeca, bedrijf- en kantoorfuncties. Binnen de woonlagen is sprake van zeven appartementen per woonlaag. De appartementen zijn voorzien van balkons. Een deel van de balkons (terrastorens) zal met groen worden ingericht en worden onderhouden door Schipper Bosch. Als watervoorziening wordt opslagcapaciteit in de vorm van waterretentie toegepast. Ook zijn er twee terrastorens aanwezig aan de zuidzijde en de oostzijde van het gebouw, binnen elke toren is per verdieping een terras voorzien voor het naastgelegen appartement. De buitenruimte kan worden gebruikt als terras bij de horecafunctie. Het perceel wordt aan de zijde van de Brabantsestraat en De Nieuwe Poort afgescheiden van het openbaar gebied door een perceelsafschieding waarvan de vormgeving wordt afgestemd op de inrichting van de omgeving. Achter de perceelsafschieding ontstaat een tuin met een intieme sfeer, afgeschermd van wind en geluid, in de zomer voorzien van voldoende schaduw van bomen en met een vijver voor verkoeling. Onder het gebouw komt een ruimte om fietsen te stallen, deze is vanuit de zuidelijke zijde van het gebouw te betreden. Kamer 10 wordt gerealiseerd op de hoek van de Brabantsestraat en de Amsterdamseweg, aan de zuidwestelijke zijde van het ontwikkelgebied en is zo onderdeel van de entree van De Nieuwe Stad.

In de onderstaande afbeeldingen is een impressie van Kamer 10 weergegeven. Een verdere planbeschrijving is weergegeven in bijlage 1.



Afbeelding 3: Impressie beoogde situatie



Afbeelding 4: Impressie en ontwerp initiatief



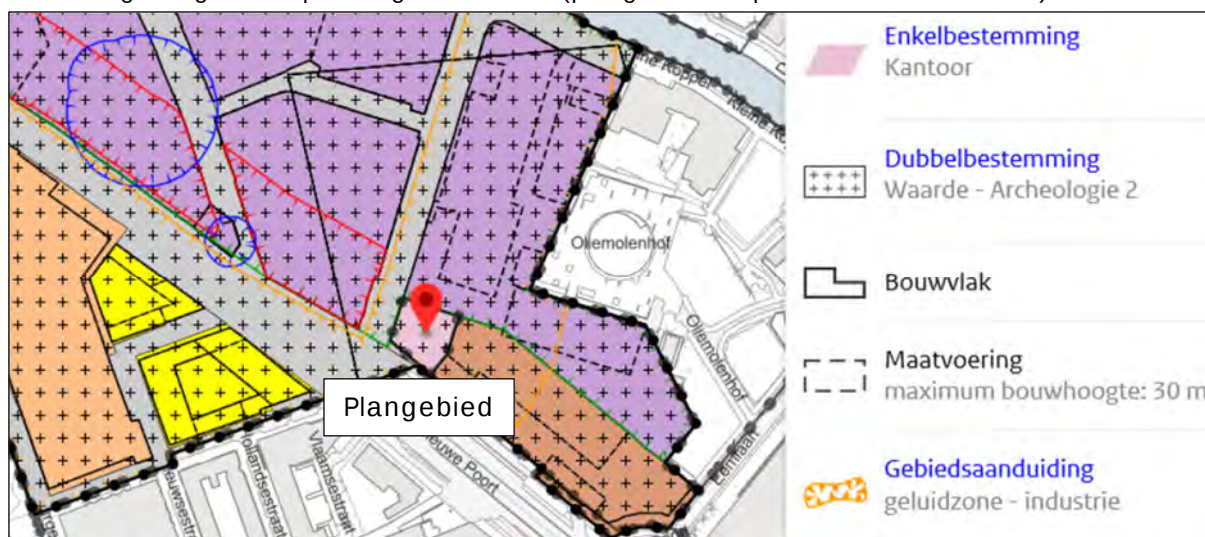


1.4 Vigerende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen', vastgesteld d.d. 12 september 2014. Het plangebied is aangemerkt met de bestemming 'Kantoor'. Hiernaast is een maximale bouwhoogte van 30 meter van toepassing. De voor bestemming 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening, woningen zijn niet toegestaan. Verder is de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie' van toepassing binnen het plangebied. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie' geldt, dat geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder mogen worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Daarnaast geldt in het gebied nog het Bestemmingsplan 'Veegplan B' vastgesteld d.d. 26 september 2017, in dit bestemmingsplan worden enkele omissies in bestaande bestemmingsplannen geregeld en een eenduidige regeling voor de gehele gemeente opgenomen voor archeologie en bedrijfsactiviteiten aan huis. Binnen dit bestemmingsplan geldt dat het plangebied is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2', deze dubbelbestemming is eveneens aanwezig in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'.

Afbeelding 5: Vigerende planologische situatie (plangebied ter plaatse van rode marker)



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Utrecht en van de gemeente Amersfoort samengevat. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de diverse milieuaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn respectievelijk aangetoond in hoofdstukken 4 en 5. Afgesloten wordt met de conclusie in hoofdstuk 6.



2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid. De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen, die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering en cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen ook het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet, waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Toetsing

Kamer 10 is onderdeel van het grotere ontwikkelproject 'De Nieuwe Stad'. Dit project is van grote schaal voor de gemeente Amersfoort en zorgt voor de optimalisatie van het huidige bedrijventerrein, waar veel ontwikkelpotentie is. Met de toevoeging van woningen en publieke functies in het plint zorgt Kamer 10, als onderdeel van het grote geheel 'De Nieuwe Stad', voor een economische en maatschappelijke impuls aan de omgeving. De ontwikkeling van 'De Nieuwe Stad' zorgt voor een aantrekkelijke nieuwe entree tot de stad Amersfoort. Binnen deze ontwikkeling wordt gezorgd voor groen in de openbare ruimte en een waterrobuuste inrichting met het oog op klimaatopgaven van de toekomst. Naast de aantrekkelijke entree zorgt De Nieuwe Stad voor werkgelegenheid in de plinten van de kamers. Mede door de positieve bijdrage die De Nieuwe Stad levert aan de ontwikkeling van de stad, voldoet het initiatief aan de doelen van de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro, zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Toetsing

De ontwikkeling van Kamer 10 raakt geen van de nationale belangen uit het Barro. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.



De Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (zie art. 1.1.1 Bro). De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van dit ruimtelijk besluit is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

“3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De essentie van de Bro-bepaling is, dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten.

Toetsing plan

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie 133 appartementen en een commercieel plint van 873 m² BVO te ontwikkelen. De appartementen qua type woning en prijssegment in te delen in de categorie ‘Huur, appartement, duur’ (huur appartementen vanaf €1.000).

Voor de commerciële plint met een BVO van 873 m² geldt dat dit een toevoeging van bebouwing betreft met een BVO van meer dan 500 m². Om die reden is er feitelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft wel een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. De plint wordt echter gedeeld en de indeling en het gebruik van de commerciële ruimten voorzien in een mix aan functies. De mix aan functies is in de huidige situatie binnen het project ‘De Nieuwe Stad’ reeds het geval; het terrein biedt huisvesting aan kleine bedrijven en instellingen, iets wat met de invulling van kamer 10 wordt voortgezet. Wegens de levendigheid van De Nieuwe Stad en de toevoeging van vele woningen in de toekomst, zal er voor de commerciële plinten van de verschillende kamers behoefte zijn, zo ook voor kamer 10.

De beoogde doelgroep voor de appartementen in kamer 10 bestaat uit de meer kapitaalkrachtige huishoudens. In dit gebouw is dus geen sprake van een menging van doelgroepen. Kamer 10 is echter onderdeel van het grotere ontwikkelingsgebied ‘De Nieuwe Stad’. In het gehele gebied zal wel sprake zijn van een menging van doelgroepen. Dit wordt ook vastgelegd in het bestemmingplan dat voor het gehele gebied in procedure wordt gebracht. Kamer 10 wordt later ingepast in het totale bestemmingsplan.

Actuele regionale woningbehoefte

Uit onderzoek door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) blijkt dat volgens het meest realistische economische scenario het aantal huishoudens tot het jaar 2039 zal groeien met ruim 20.000. In afbeelding 6 is dit weergegeven.



Afbeelding 6: Bron Verkenningen woningbouwprogrammering regio Amersfoort (2013-2040)

Tabel 3.8 Woningvraag naar type op gemeenteniveau, 2013-2040, Evenwichtige Groei ¹						
	Gereg ²	Vrij	Koop	EGZ ³	MGZ ⁴	Totaal
Amersfoort	4.200	5.000	11.500	12.300	8.500	20.800
Baarn	0	700	1.100	1.100	600	1.800
Barneveld	300	1.700	3.200	4.100	1.000	5.100
Bunschoten	100	400	1.400	1.600	300	1.900
Eemnes	0	200	200	400	0	400
Leusden	-200	600	-100	-100	300	300
Nijkerk	400	600	2.700	3.000	700	3.700
Soest	-400	2.000	300	400	1.400	1.800
Woudenberg	100	200	600	800	100	900

¹ Verschillen optelling komen door afronding
² Gereg = gereguleerde huur
³ EGZ = eengezinswoning
⁴ MGZ = meergezinswoning

Bron: EIB

Om die groei te kunnen faciliteren, zijn er gemiddeld zo'n 760 nieuwe woningen per jaar nodig. Amersfoort wil die groei grotendeels binnenstedelijk realiseren. Daarom zijn alle daarvoor in aanmerking komende locaties, waaronder de voorliggende locatie, nodig.

De provincie Utrecht streeft ernaar om dorpen en steden vitaal te houden. In het 'Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024' focust de provincie Utrecht op het realiseren van woningen in binnenstedelijke locaties. Zo wil de provincie de woningbouw versnellen tot 10.000 woningen per jaar waarvan 50% in het sociale- en middeldure segment.

Met het realiseren van woningen op de planlocatie, wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om meer binnenstedelijke woningbouw te realiseren. Gezien de krapte op de Amersfoortse woningmarkt voorziet het voornemen in een behoefte, en valt uit te sluiten dat het realiseren van de 133 appartementen leidt tot leegstand elders. Het bevordert juist de doorstroming en daarmee het vrijkomen van woningen in andere sectoren waar behoefte is. Gezien de hoge vraag naar woningen en de ambitie om deze zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren, is een onderzoek naar alternatieve locaties om deze woningen te realiseren minder zinvol. Ook eventuele alternatieve locaties moeten benut worden om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen.

Om de woningbehoefte in de gemeente Amersfoort te bepalen, is gekeken naar het Delta-plan 'Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad in april 2019 en heeft als doel in 2030 een aantrekkelijke en inclusieve stad te ontwikkelen. Daarbij is ook gekeken naar de locatie waar woonontwikkelingen zich mogen voordoen. Momenteel heeft Amersfoort te maken met een groot woningtekort, waardoor er voor grote delen van de bevolking geen passende woning beschikbaar is. Doorstroming is daarom cruciaal. De gemeente zet in om tot 2030 per jaar ongeveer 1.000 woningen te realiseren.



Binnen het Deltaplan is 'Woningbouwprogrammering Amersfoort tot 2030' opgenomen. In deze programmering zijn demografische ontwikkelingen in kaart gebracht voor Amersfoort tot 2030. Het omvat vestiging en vertrek patronen, verhuiscriteria van woningzoekenden en hun woonvoorkeuren, feitelijk verhuisgedrag en toekomstige (landelijke) trends in de vraag naar woningen. Er is gekeken in hoeverre dit beeld van de vraag richting 2030 in de bestaande woningvoorraad bediend kan worden. Voor zover dat niet het geval is, is nieuwbouw nodig. Het gaat bij de woningbouwprogrammering niet alleen om de juiste aantallen bouwen, maar ook om de juiste type woningen (eengezinswoningen of appartementen) in combinatie met prijs, eigendom (huur of koop) en ligging / woonmilieu. Voor toekomstige ontwikkelingen geldt binnen het Deltaplan dat er appartementen nabij het centrum gerealiseerd dienen te worden. In de volgende afbeelding is de woningbehoefte weergegeven, met rode omlijning voor het woningtype van het beoogde initiatief.

Afbeelding 7: Woningbouwprogrammering Amersfoort tot 2030

	Verfijning	Klantgroepen	Locaties	Programmering
Koop				
Eengezinswoningen < € 185.000	Nieuwe concepten (Tiny Houses, lofts, kantoren) Traditionele rijwoningen	Yuppen en Dinkies Traditionele Gezinnen	Nabij centrum Diverse woonwijken	0 – 5% 10 – 15%
Eengezinswoningen € 185–300.000	Tot € 225.000 Vanaf € 225.000	Traditionele Gezinnen Moderne Gezinnen (vestigers)	Diverse woonwijken Nieuwe (VINEX) woonwijk	10 – 25% 0 – 5%
Eengezinswoningen > € 300.000	Moderne grote woningen op relatief kleine kavels Stadsvilla's Villa's en bungalows, vanaf circa € 500.000	Moderne Gezinnen (vestigers) Levensgenietende, Welgestelde Senioren Gearriveerde Gezinnen en Welgestelde Senioren	Nieuwe (VINEX) woonwijk Nabij het centrum Woonwijken op de Heuvelrug	5 – 10% Circa 5% 0 – 5%
Appartementen	Vanaf € 250.000	Yuppen en Dinkies en Levensgenietende senioren Welgestelde Senioren	Nabij het centrum (en deel in nieuwere wijken) Woonwijken op de Heuvelrug	0 – 5% 0 – 5%
Huur				
Eengezinswoningen sociaal	Accent tot € 635, voorkeur levensloopgeschikt	Traditionele Gezinnen en Wijkgebonden Senioren	Diverse woonwijken	10 – 20%
Meergezinswoningen sociaal	Accent tot € 596	Wijkgebonden Senioren	Diverse woonwijken	15 – 20%
Vrije sector huur	Appartementen tot circa € 600	Stedelijke Starter	Centrum en nabij OV	Circa 5%
	Appartementen € 700 – 1.000 Appartementen > € 1.000	Yuppen en Dinkies en Levensgenietende senioren	Nabij het centrum (en deel in nieuwere wijken)	15 – 20% Niche

Ten behoeve van het behalen van de doelstelling van de gemeente Amersfoort van 1.000 woningen per jaar betekent dit, dat in de programmering van de 1.000 woningen een klein deel (niche) beoogd is als huurappartement vanaf €1.000. Het initiatief voorziet in 133 appartementen. Omdat het een niche is, zijn hier geen algemene beleidslijnen voor uitgewerkt en wordt per geval gekeken hoe medewerking kan worden verleend. Het Uitwerkingsvoorstel van De Nieuwe Stad is reeds vastgesteld door de gemeenteraad. Er wordt vanuit de gemeente open gestaan voor de 133 appartementen uit kamer 10.

Zoals uit bovenstaande beoordeling blijkt, is er sprake van een regionale behoefte. Deze behoefte wordt binnenstedelijk gerealiseerd, er wordt getransformeerd en er vindt herstructurering plaats. Hiermee wordt voldaan aan de eerste twee vereisten van de Ladder Duurzame Stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing is niet noodzakelijk.

Conclusie

Concluderend blijkt dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er bestaat een behoefte aan appartementen in het beoogde segment en aan de te realiseren commerciële ruimten. De provincie Utrecht en gemeente Amersfoort streven naar binnenstedelijke woningbouw, waar het initiatief in past. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de beleidsmatige uitgangspunten, zoals aangegeven in het deltaplan Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort en op de ladder duurzame verstedelijking.

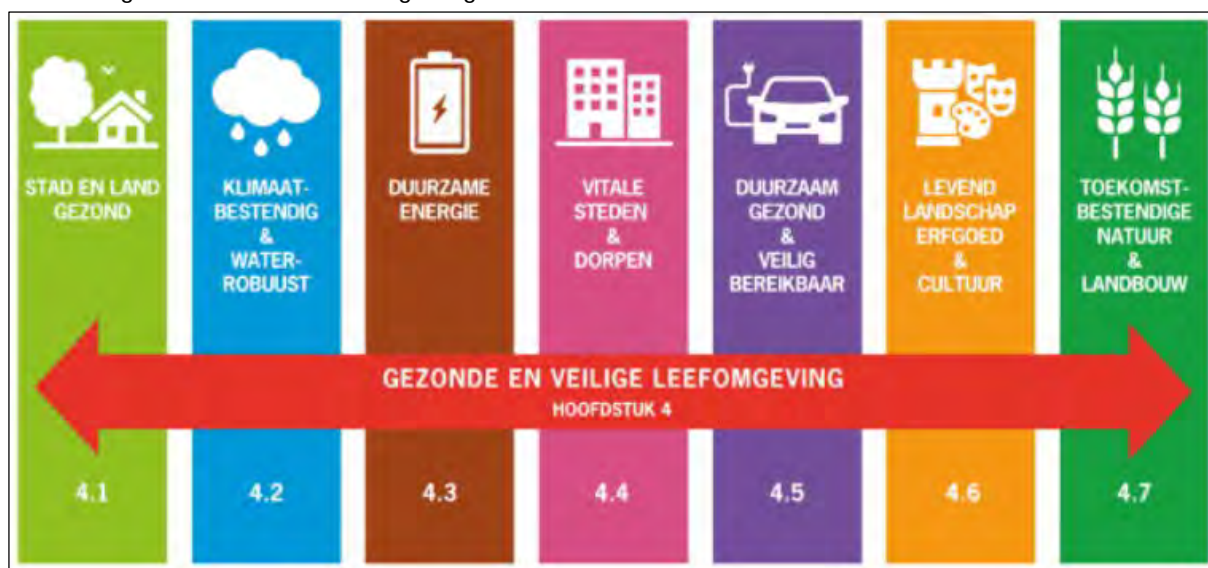


2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de visie staan verschillende beleidsthema's, welke de ambities van de provincie weergeven. Per beleidsthema worden keuzes gemaakt voor de toekomst. Op de onderstaande afbeelding zijn de zeven beleidsthema's van de provincie te zien. Samen zorgen de zeven thema's voor een gezonde en veilige leefomgeving.

Afbeelding 8: Beleidsthema's Omgevingsvisie Provincie Utrecht



Voor het onderhavige plan zijn alle beleidsthema's tot zekere hoogte relevant. Per beleidsthema wordt de beschrijving van de provincie weergegeven:

Stad en land gezond:

- “2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee.
- 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
- 2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.
- 2040: wij streven er naar de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder.”

Klimaatbestendig en waterrobuust:

- “2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.
- 2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.



- 2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie, die het bodem- en watersysteem levert, zo optimaal mogelijk benut.
- 2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater, zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
- 2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
- 2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen)."

Duurzame energie:

- "2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie."

Vitale steden en dorpen:

- "2050: het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.
- 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- 2040: iedereen, die in de provincie Utrecht wil wonen, kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
- 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: het realiseren van energie neutrale woningen of woonwijken.
- 2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen."

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

- "2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.
- 2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar."

Levend landschap, erfgoed en cultuur:

- "2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone."



Toekomstbestendige natuur en landbouw:

- “2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.
- 2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.
- 2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.
- 2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.
- 2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.
- 2028: alle nieuwe natuur, die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland, heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.”

Toetsing

De realisatie van Kamer 10 vindt raakvlakken met ieder beleidsthema. Zo wordt bij het plan onder andere gestreefd naar een gezond en veilig leefmilieu, wordt er duurzaam en gasvrij gebouwd, wordt woningaanbod gecreëerd en wordt gebouwd in een bereikbare omgeving. Ook worden cultuurhistorische waarden binnen de omgeving gerespecteerd; De Nieuwe Stad is een zeer geschikt voorbeeld van het combineren van bebouwing en overige aspecten uit de geschiedenis en het hedendaagse. Hiernaast zorgt het commerciële plint voor een toevoeging aan de brede mix van functies en voorzieningen in de omgeving. Het initiatief past zodoende binnen de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim omgevingsverordening is opgesteld, omdat de invoering van de omgevingswet is uitgesteld en de provincie alvast aan de slag wil met de uitvoering van het beleid in de Omgevingsvisie. De Interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de verordening direct werkende regels. Belangrijke onderwerpen met een provinciaal belang zijn:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en water robuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

Toetsing

Het beoogde initiatief is in de interim omgevingsverordening aangeduid als ‘Stedelijk gebied’. In artikel 9.15 en 9.16 zijn hiervoor instructieregels opgenomen met betrekking tot verstedelijking en bedrijventerreinen. Voor woningbouw is in artikel 9.15 lid 2 en 3 bepaald, dat bij een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) moet worden onderbouwd dat de woningbouw past binnen de regionale programmeringsafspraken. Het voorliggende plan voor kamer 10 ligt in De Nieuwe Stad. In De Nieuwe Stad zijn verschillende soorten woningen en (werk)voorzieningen gepland die in lijn zijn met het gemeentelijk beleid.



De woningbouw die gepland is in De Nieuwe Stad, waaronder kamer 10, is opgenomen in de provinciale Planmonitor Wonen en past binnen het belangrijkste basisprincipe voor verstedelijking uit het provinciaal programma Wonen en werk. Dit basisprincipe houdt in dat verstedelijking zo veel mogelijk binnenstedelijk, nabij knooppunten plaatsvindt. De Nieuwe Stad bevindt zich binnenstedelijk en ligt op relatief korte afstand van het centraal station en op korte afstand van belangrijke ontsluitingswegen. Gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief past binnen de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Amersfoort 2030 - 2040

Op 19 december 2023 heeft de gemeenteraad van Amersfoort de Omgevingsvisie Amersfoort 2030 - 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een beeld van hoe de stad er in de toekomst uitziet, in 2030 en verder. In de visie staan ook de belangrijkste doelen voor wonen, werken, groen, mobiliteit, duurzaamheid en ruimte voor cultuur, sport en onderwijs.

Amersfoort is voor veel mensen een aantrekkelijke plek om te wonen, te werken en te recreëren. Om een stad en een thuis voor iedereen te blijven, zijn er meer woningen nodig, vooral betaalbare woningen. Met meer woningen en meer mensen is er ook meer werkgelegenheid nodig en meer scholen en mogelijkheden voor sport en cultuur. Daarnaast is er ruimte nodig voor het opwekken van duurzame energie en voor het voorkomen van overlast door water of hitte vanwege de klimaatverandering. Bij al deze uitdagingen is het belangrijk dat er ook voldoende openbare ruimte en groen is. Zowel voor de mensen als voor de natuur. Om bij de gewenste toekomst van de gemeente te geraken, zijn er zes ontwikkelopgaven opgesteld:

1. een groene stad in een groene omgeving die water omarmt
2. een duurzame en CO₂-neutrale stad
3. een stad met duurzame mobiliteit
4. een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen
5. een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie
6. een stad waarin voorzieningen meegroeien

Toetsing

De ontwikkeling van Kamer 10 past goed binnen de Omgevingsvisie van Amersfoort en draagt bij aan de gestelde doelen van de gemeente. Kamer 10 zorgt voor een positieve impuls aan Amersfoort door de toevoeging van woningaanbod en commerciële functies. Het initiatief draagt bij aan de gewenste groei aan vitaliteit binnen de stad, mede door de mix aan functies. Kamer 10 wordt als één van de bouwstenen van De Nieuwe Stad gezien en van groot belang geacht voor de ontwikkeling van de omgeving.

Visie werklocaties

In de op 26 april 2011 vastgestelde Visie Werklocaties is besloten de leegstand van kantoren aan te pakken door (onder andere) meer ruimte voor functiemenging en transformatie te bieden. De transformatie van leegstaande kantoren moet zoveel mogelijk gefaciliteerd worden. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' heeft de locatie de bestemming 'Kantoor'. In het vigerende bestemmingsplan zijn kantoren toegestaan.



Toetsing

De ontwikkeling van het beoogde initiatief gaat de toekomstige ontwikkeling van solitaire kantoren tegen. Hiermee sluit het initiatief aan op de doelen van de visie werklocaties.

Deltaplan Wonen

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Amersfoort het Deltaplan Wonen vastgesteld. Dit plan bevat een uitbreiding en aanscherping van de strategie sociale woningbouw. Het woonbeleid is erop gericht dat er voldoende, betaalbare en passende woningen worden gebouwd.

Amersfoort wil de lange wachtlijsten voor woningzoekenden oplossen en zorgen dat ook inwoners met een kleinere portemonnee nu en in de toekomst een woning kunnen kopen of huren. Tot 2030 zet Amersfoort daarom in op een groei van 1.000 woningen per jaar, zoals is vastgesteld in het Deltaplan Wonen. Het aandeel binnenstedelijke groei van de 1.000 woningen per jaar is 70%. In totaal worden in de projecten Langs Eem en Spoor tussen de 4.000 en 5.000 woningen gebouwd. Dat betekent dat er in hoge dichtheid gebouwd gaat worden. Vanuit het Deltaplan wordt middels beleid en maatregelen niet alleen gefocust op sociale huur, maar inmiddels ook op speciale doelgroepen.

Bij projecten geldt de verplichting dat minimaal 35% als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Er zijn mogelijkheden voor maatwerk. Daarbij geldt dat binnen de 35% sociale huur minimaal 75% wordt verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens. Daarnaast geldt dat sociale huurwoningen een woonoppervlak moeten hebben van minimaal 40m².

Naast de behoefte aan sociale huurwoningen zijn ook meer woningen nodig in het middensegment voor middeninkomens. Daarom is het bij projecten verplicht om minimaal 20% woningen in het middensegment te realiseren, waarvan minimaal 10% met een lage middenhuur en minimaal 10% met een hoge middenhuur. Aan deze percentages kan ook worden voldaan met koopwoningen in het middensegment, mits er afspraken worden gemaakt over antispeculatie. Om een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen, moeten vrijesectorwoningen in het middensegment een woonoppervlak hebben van minimaal 50m².

Voor wat betreft overige nieuw te bouwen vrije sector woningen geldt ook dat deze een minimaal woonoppervlak moeten hebben van 50 m². Als onderdeel van ontwikkelgebied De Nieuwe Stad wordt in het sociale segment gekeken naar een verbreding van de doelgroepen en woonvormen, zoals bijvoorbeeld studentenwoningen en begeleide woonvormen.

Toetsing

Binnen De Nieuwe Stad wordt een toevoeging van in totaal circa 850 woningen beoogd, met een mix van koop, middenhuur en (sociale) huur. Kamer 10 voorziet niet in sociale huurwoningen, maar in huur appartementen uit de vrije sector. Wel maakt Kamer 10 onderdeel uit van De Nieuwe Stad, waar in beoogde Kamers 5 en 6, alle benodigde sociale huurwoningen (minimaal 35% van het totaal aantal woningen in De Nieuwe Stad) gerealiseerd gaan worden. Door de realisatie van 133 appartementen in Kamer 10 wordt bijgedragen aan de woningopgave binnen de gemeente.



Hoogbouwvisie Amersfoort

In juli 2019 is de Hoogbouwvisie Amersfoort door de gemeenteraad vastgesteld. De hoogbouwvisie biedt een ruimtelijk kader, waarmee wordt beoordeeld welke rol hoogbouw speelt binnen de gemeente en hoe de hoogbouw kan bijdragen aan de ambities en een toegevoegde waarde kan zijn. Binnen de stad zijn gebieden uitgezet waar hoogbouw gewenst is en waar het juist gewenst moet worden.

Hoogbouw biedt naast voldoende woningen, ruimte voor groen en voorzieningen en door haar dichtheid ook kansen voor energietransitie en efficiënte mobiliteit. Vanwege de nadrukkelijke aanwezigheid van hoogbouw is aandacht voor de architectonische kwaliteit van groot belang, daarbij legt de gemeente de lat hoog. Door de realisatie van hoogbouw hoopt Amersfoort in te lopen op lange wachtlijsten voor huurwoningen, en de vermindering van de stijging van prijzen voor koopwoningen.

Vertaald in een harde doelstelling betekent dit dat Amersfoort streeft naar de bouw van 1.000 woningen per jaar tot aan het jaar 2030. Hier is het doel om de groei van wonen, werken en voorzieningen te faciliteren en de kwaliteit en de leefbaarheid van de stad te waarborgen.

Toetsing

Kamer 10 kan binnen de Hoogbouwvisie aangemerkt worden als 'hoogbouw +'. Een gebouw maakt onderdeel uit van hoogbouw+ wanneer het meer dan 17 bouwlagen heeft (> 50 meter). In de Hoogbouwvisie wordt gesteld dat vanaf negen bouwlagen een Hoogbouw effect-rapportage (HER) opgesteld dient te worden, dit is voor Kamer 10 derhalve benodigd. Omdat het plan onder de hoogbouw+ categorie valt, is extra aandacht nodig om het stadssilhouet van Amersfoort niet negatief te beïnvloeden door de ontwikkeling. Voor het gehele terrein, De Nieuwe Stad, is een HER uitgevoerd waar de verdere hoogbouwaspecten en de toetsing aan de Hoogbouwvisie plaatsvinden. Kamer 10 wordt in het onderzoek nader onder de loep genomen. De HER maakt deel uit van de bijlagen.

Hogere bebouwing op de planlocatie draagt op verschillende manieren bij aan de Amersfoortse ambities, inpassing hoogbouw en beeldkwaliteitsaspecten, door middel van:

- de nieuwe, eigen identiteit van het gebied;
- de binnenstedelijke woningbouwopgave;
- de beleving en duurzame inrichting van het openbaar gebied;
- de duurzaamheidsambities.

De Nieuwe Stad ligt in het Ja, mits gebied ten westen van het centrum, waar hoogbouw aangemoedigd wordt door de gemeente. De Nieuwe Stad zorgt voor een aantrekkelijk nieuw gebied binnen Amersfoort, opgedeeld in kamers. Dit komt mede door de mix van functies welke beoogd zijn binnen het plangebied. Hiernaast speelt het in op de grote vraag naar woningen. De keuze voor hoogbouw is op deze plek essentieel om een groot aantal woningen te realiseren, terwijl de hoeveelheid openbare ruimte in de omgeving behouden blijft en kwalitatief versterkt wordt door substantieel groen toe te voegen, passend bij het beoogde ecosysteem en natuurinclusief te bouwen. De plinten van de kamers worden voornamelijk ingezet voor publieke en commerciële voorzieningen.

De Nieuwe Stad zorgt voor een blijvende verbinding met het industriële verleden door zichtbare karakteristieke aspecten binnen het plangebied te behouden en een nieuwe plek te geven. Ook belangrijk is de inpassing van De Nieuwe Stad in de omgeving met als hoogtepunt de zichtbaarheid van de Onze Lieve Vrouwetoren in het centrum van Amersfoort.



De toren blijkt in de meeste gevallen zichtbaar te blijven wanneer deze wordt bekeken vanuit de panorama driehoek. Dit is voornamelijk het geval wanneer deze wordt bekeken vanuit het verlengde van de Amsterdamseweg. Vanaf deze locatie blijft de toren tot in de verte te zien.

Op gebouwniveau is de inpassing van het gebouw in de omgeving en de beleving op straat eveneens van groot belang. Hierbij spelen de aantrekkelijke entrees voor de woningen en de commerciële plint in de gebouwen een rol. Deze zorgt, in combinatie met (groene) zitgelegenheden buiten de plint, voor een verzachtende overgang naar de straat. De goed bereikbare ondergrondse fietsparkeervoorzieningen zorgen ervoor dat het straatbeeld open blijft. Van de beoogde gebouwen, ofwel kamers, worden vijf kamers geclassificeerd als hoogbouw, wegens het aantal aanwezige lagen van negen of meer. Vier hiervan krijgen een totale hoogte tussen de 60 en 70 meter. Hierdoor moet ook bij aanvraag van de omgevingsvergunning een Hoogbouw Effect Rapportage worden gevoegd, ondanks de samenvatting die hieronder al wordt gegeven over de effecten.

Het is van belang om de effecten van de hoogbouw op de wind en de bezonning inzichtelijk te maken. Voor windhinder blijkt dat het windklimaat over het algemeen goed tot matig is voor slenteren. Daar waar het windklimaat matig is voor doorlopen. Voor functies als verblijven of windgevoelige functies zoals entrees zullen maatregelen getroffen moeten worden. Er wordt door de wind geen overschrijding van het gevaarcriterium verwacht.

Voor de effecten van De Nieuwe Stad op de bezonning in de omgeving, geldt dat sommige gevels aan de Amsterdamseweg te maken krijgen met een afname van het aantal bezonningsuren tot onder de lichte TNO-norm. Dit is echter binnen de huidige bestemmingplan mogelijkheden ook al het geval. Verder is rond 19 februari een afname aan bezonningsuren te verwachten aan de overzijde van de Eem. In de zomer is dit niet het geval.

Optimale bezonning van De Nieuwe Stad en haar omgeving is het uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van de verschillende kamers. Desondanks neemt de bezonning op de openbare ruimte gedeeltelijk af op de toetsingsperiode van 27 april. De afname aan bezonning heeft voornamelijk invloed op het Oliemolenhof, wegens de schaduwwerking van Kamer 10. Daarnaast is er een beperkte invloed van Kamer 1 aan de oostzijde en Kamer 6 op de zuidoosthoek van het plein. Met inachtneming van het bijgevoegde onderzoek past het initiatief in de Hoogbouwvisie van de gemeente Amersfoort.

Horecabeleid

Met de Horecanota Amersfoort 2013 streeft de gemeente naar een ruimhartig en flexibel vestigingsbeleid om waar het kan nieuwe initiatieven te faciliteren. Bij het vestigings- en vergunningenbeleid voor horeca wordt rekening gehouden met de verschillende kenmerken van diverse typen horecagelegenheden. In de eerste plaats is er het onderscheid naar de potentiële overlast en veiligheidsrisico's voor de omgeving. Horeca als restaurants en lunchrooms zijn potentieel weinig overlastgevend, dan is er sprake van 'zachte horeca'. Deze vorm van horeca wordt aangeduid als horeca 1. Horeca als cafés en discotheken zijn in potentie meer overlastgevend, dan gaat het over 'harde horeca', aangeduid met horeca 2. Het gemeentelijk vestigingsbeleid voor horeca 1 blijft ruimhartig en flexibel, waarbij we met name in het Stadshart ruimte voor horeca bieden. Op bedrijventerreinen, nabij snelwegen en in het buitengebied willen wij ruimhartig omgaan met initiatieven voor horeca, mits passend in de omgeving. Woonwijken zijn horeca stiltegebieden (hier is in principe geen horeca mogelijk). Alleen op plaatsen in woonwijken waar al meerdere andere functies (bijvoorbeeld winkels) aanwezig zijn of in stadsparken, wil de gemeente via maatwerk ook ruimte bieden.



Toetsing

Op de begane grond van kamer 10 wordt een horecafunctie mogelijk gemaakt. Dit zal 'zachte horeca' zijn (horeca 1). Horeca 1 bedrijven zijn bedrijven waarbij de nadruk ligt op eten en minder op het serveren van alcoholische dranken. Het gaat dan bijvoorbeeld om een restaurant, eetcafé of lunchroom. Het mogelijk maken van horeca op deze plek past binnen het horecabeleid.

Groencompensatiebeleid

Op 31 mei 2022 heeft de raad het Groencompensatiebeleid vastgesteld. Het Ontwikkelkader voor De Nieuwe Stad was voor die tijd al vastgesteld, en het uitwerkingsvoorstel enkele maanden erna.

Kamer 10 is op dit moment volledig verhard zonder bebouwing. De afscheiding van het perceel bestaat uit een hek van gaas, bekleed met een klimop. Er zijn geen bomen, plantsoenen en hagen aanwezig, slechts een kleine gazonstrook van ca. 50 m².

In het toekomstige plan wordt aan de westzijde van het gebouw een tuin met terras aangelegd. Deze tuin wordt de secret garden genoemd, omdat deze middels een muur onttrokken is van de dynamiek van de Amsterdamseweg en de Brabantsestraat. In deze secret garden worden tientallen bomen geplant, in combinatie met diverse groene beplanting passend bij de arboretums op de Oliemolenhof. In aanvulling hierop wordt een waterelement toegevoegd, welke zorgt voor verkoeling maar ook als watervoorziening voor dieren en insecten.

Tot slot heeft het toekomstige gebouw twee terrastorens, welke ingericht worden met groen. Deze verticale groenstructuur is een grote aanvulling voor de biodiversiteit op deze locatie. De bloemen en planten dienen als voeding voor bijen en andere insecten. Daarnaast worden nestkasten geïntegreerd in de plantenbakken. Specifiek wordt ingezet op nestkasten voor (gier)zwaluwen, huismussen en vleermuizen. De flora en fauna zal aanzienlijk verbeteren door genoemde ingrepen.

Ruimtelijke kwaliteit

De Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan voor Kamer 10 een aantal keer besproken. Er is veel waardering voor het ambitieuze ontwerp, gelegen op de markante hoek van het plangebied. Naar aanleiding van de eerste besprekingen is het ontwerp aangepast, met name de afscheidende muur en de groene oase daarachter zijn nader bestudeerd. Tijdens de laatste bespreking op 6 mei 2023 is door de commissie aangegeven dat het ontwerp akkoord is. Het sterke concept is goed vertaald en er is een helder ontwerp ontstaan. Er is nog wel een ontwerpopgave voor wat betreft de aansluiting op het maaiveld, maar dat kan worden opgepakt in het totale inrichtingsvoorstel voor het gehele terrein.



3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van milieubelastende functies dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten naar de omgeving. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden.

Onderzoek

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamd “gemengd gebied” wegens de aanwezigheid van verschillende bestemmingen en functies rondom het plangebied. In de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 staat dit omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De richtafstanden zijn daarom met een afstandstap verlaagd ten opzichte van de in de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden. Naast de gegeven richtlijnen van de richtafstanden, dient voor bestaande bedrijven op basis van planologische mogelijkheden en feitelijke situaties getoetst te worden of nieuwe milieugevoelige bestemmingen niet leiden tot inperking van de bedrijfsvoering.

Tabel 1: Richtafstanden VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009

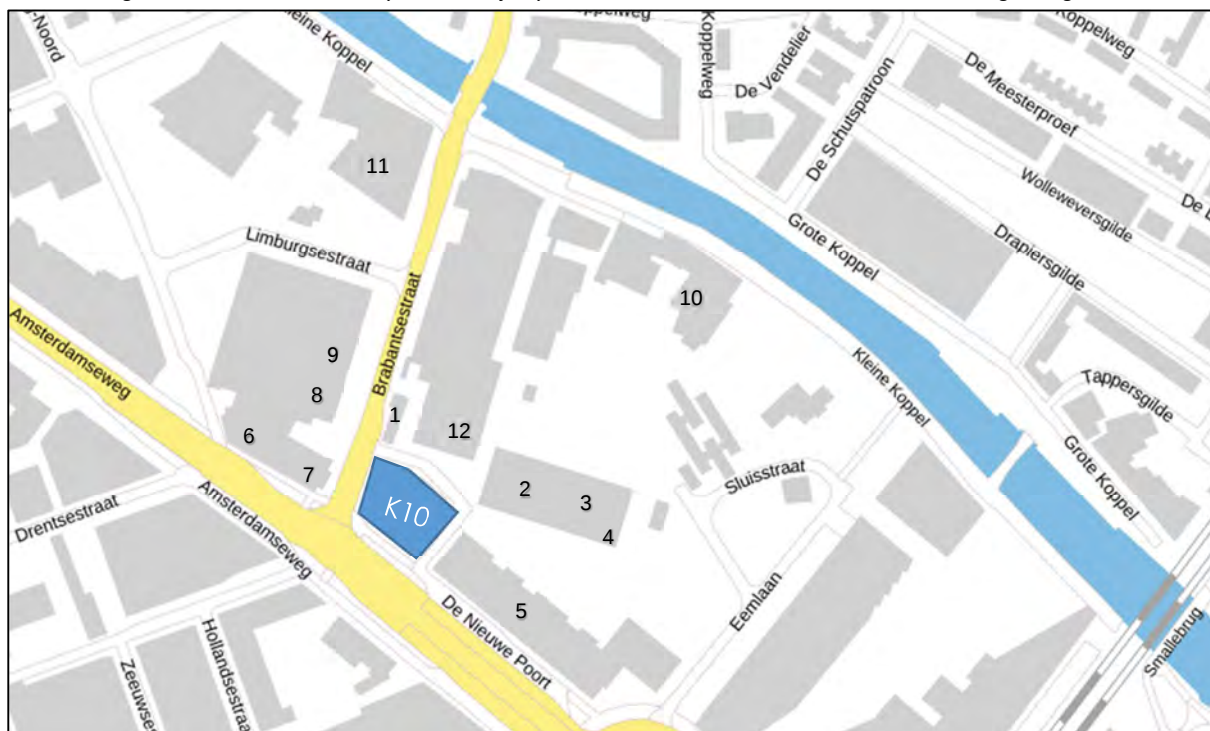
Cat.	Richtafstand 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'	Richtafstand 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m



Inwaartse milieuzonering

De milieubelastende functies in de omgeving van het plan zijn geïnventariseerd en de mogelijke hinder van de milieubelastende functies op de milieugevoelige bestemming binnen het plan zijn in beeld gebracht. Hierbij wordt exclusief gekeken naar de dichte omgeving en het woongedeelte van Kamer 10. In afbeelding 9 zijn de milieubelastende functies in de omgeving weergegeven. In tabel 2 staan de resultaten van de inwaartse zonering.

Afbeelding 9: Locatie Kamer 10 (rood omlijnd) en milieubelastende functies in de omgeving



Tabel 2: Resultaten van de inwaartse milieuzonering

Num-mer	Adres	Bedrijf	Activiteit	Milieucategorie (SBI-code)	afstand tot plangebied* ca.
1	Brabantsestraat 13	Amersfoort Energie	Kantoor	1	13 m
2	Oliemolenhof 22 / Oude fabriekstraat 29	FLUOR	Concertgebouw	2 (9004)*	15 m
3	Oliemolenhof 16	Warmtebedrijf Amersfoort	Energiemaatschappij	2 (35C.1)	50 m
4	Oliemolenhof 14a	Het platform	Kantoor (flexplek)	1 *	70 m
5	De nieuwe poort 21	Hogeschool Utrecht	Onderwijsinstantie	2 (8532, 854, 855)*	10 m
6	Amsterdamseweg 5	Beter Bed	Beddenwinkel	1 (47)	28 m
7	Amsterdamseweg 3	Auren Nederland	Accountingsbureau	1 (9609)	25 m



Num-mer	Adres	Bedrijf	Activiteit	Milieucategorie (SBI-code)	afstand tot plangebied* ca.
8	Brabandsestraat 2	Truste Slaapcom-fort	Beddenwinkel	1 (47)	35 m
9	Brabandsestraat 6	Tulp Keukens	Keukenwinkel	1 (47)	45 m
10	Kleine Koppel 30	ATM Model Art	Constructiewerk-plaats metaalbewer-king	3.1 (251, 331 – 1a) **	165 m
11	Kleine Koppel 112	Brandweer Ka-zerne Amersfoort-Centrum	Brandweerkazerne	3.1 (8425)	112 m
12	Oude fabriekstraat 26	HOOG VUUR	Restaurant	1 (561)*	60 m

* Enkele bedrijven blijken in werkelijkheid mogelijk meer geluid te maken dan waar de VNG handreiking vanuit gaat. Deze bedrijven zijn in tabel 2 aangeduid met een *.

**Op basis van de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" vallen de werkelijke activiteiten van het bedrijf onder milieucategorie 3.1. De huidige activiteiten zijn planologisch niet toegestaan.

Op basis van de richtafstanden, zoals opgenomen in tabel 2, zou de afstand tussen de te realiseren appartementen en de milieubelastende activiteiten voldoende zijn. Omdat er echter ter plaatse van FLUOR (nummer 2), het Platform (nummer 6) en de Hogeschool (nummer 7) en HOOG VUUR (nummer 14) activiteiten en installaties aanwezig zijn die mogelijk tot geluidhinder bij de te realiseren appartementen kunnen leiden, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 15 en wordt nader beschreven onder paragraaf 3.2 van deze onderbouwing.

Voor de milieubelastende bestemmingen ten westen van de Brabantsestraat geldt dat deze deel uitmaken van voorbereidingsbesluit 'Kop van Iselt' d.d. 5 juli 2022. Op grond van dit voorbereidingsbesluit is het verboden om het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied, waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, te wijzigen. Hierdoor is het niet mogelijk dat er andere (met een zwaardere milieucategorie) bedrijfsactiviteiten plaats gaan vinden binnen dit gebied tot er nieuw beleid voor dit gebied wordt vastgesteld. De bovenstaande tabel gaat om die reden uit van de maximale invulling.

Uitwaartse milieuzonering

Ten behoeve van de uitwaartse zonering zijn de milieubelastende functies in het plangebied geïnventariseerd. De richtafstanden zijn bepaald (zie tabel 3), vervolgens is bepaald of er milieugevoelige functies in het plan en de omgeving zijn die hiervan hinder kunnen ondervinden.

De milieubelastende functies in het plangebied zijn gelegen/voorzien in de plint van Kamer 10. De exacte invulling is nu nog niet bekend, daarom is in onderstaande tabel uitgegaan van de maximaal mogelijke milieubelasting van de beoogde invulling, zodat in alle gevallen wordt voldaan aan de vereisten van een goed woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde milieugevoelige bestemming buiten het plangebied is de hogeschool, gelegen op 20 meter van het plangebied. De appartementen op de verdiepingen van kamer 10 liggen dichterbij, daarom is in tabel 3 alleen de afstand tot de appartementen in het plangebied opgenomen.



Tabel 3: Resultaten van de uitwaartse milieuzonering (worst-case mogelijke invulling commerciële plint

SBI-2008 code	Omschrijving	Milieucategorie	VNG richtafstand in meters (gemengd gebied)	Werkelijke afstand binnen plangebied
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 0 Gevaar: 10	6,60 meter
931	Sportscholen (zonder muziek), gymnastiekzalen	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	6,60 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor horeca niet zondermeer aan de richtafstanden ten aanzien van gevaar voldaan wordt. Omdat te vestigen bedrijven conform de vereisten van het Activiteitenbesluit in werking moeten zijn, zijn de voorschriften van het Activiteitenbesluit van toepassing. Dat betekent dat bedrijven maatregelen moeten nemen zodat er geen gevaar buiten de inrichting ontstaat, voor de horeca in Kamer 10 wordt hier eveneens aan voldaan. Ten aanzien van geluid afkomstig van een sportschool worden in het gebouw ontwerp voldoende geluidwerende maatregelen voorzien. Een goed woon- en leefklimaat kan dus zowel bij de appartementen boven de commerciële plint als bij de woningen buiten het plangebied gerealiseerd worden.

Evenementen locatie Oliemolenhof

Ter plaatse van de Oliemolenhof is een, binnen het evenementenbeleid, aangewezen evenementen locatie aanwezig. Deze locatie is gelegen op ca. 75 meter van de beoogde bebouwing van kamer 10. De gevoelige functies van kamer 10 (appartementen) komen boven de commerciële plint te liggen, dus de werkelijke afstand is nog iets meer dan 75 meter. Tussen de evenementen locatie en kamer 10 is het kantoorgebouw Oliemolenhof 14a t/m 24 gelegen en tevens de bebouwing Brabantsestraat 15 t/m 29, beide gebouwen schermen kamer 10 vrijwel geheel af van de Oliemolenhof.

Op grond van het geluidbeleid voor evenementen van de gemeente Amersfoort, waarin de Oliemolenhof valt onder "overige locaties" geldt een maximale geluidnorm voor versterkte muziek van 70 dB(A) op de gevel van het dichtstbijzijnde appartement. Voor het organiseren van een evenement is altijd een evenementenvergunning nodig. Voor een evenement dat mogelijk geluidhinder naar de omgeving veroorzaakt, is daarnaast een geluidonthefing nodig. Het aantal evenementenvergunningen en geluidonthefingen is beperkt. Om de effecten van evenementen in beeld te brengen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage 14 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat door de beoogde nieuwbouw van Kamer 10 geluidgevoelige bestemmingen dichterbij de Oliemolenhof worden gerealiseerd. Het beschikbaar maximaal bronvermogen voor evenementen op de Oliemolenhof zal hierdoor enigszins worden ingeperkt ten opzichte van de huidige situatie, maar zal voldoende zijn voor het type evenementen dat hier kan plaatsvinden.



Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan. De bebouwing van kamer 10 wordt door de bestaande gebouwen afgeschermd van evenementen op de Oliemolenhof.

3.2 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid, veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen, geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Gezoneerd industrieterrein: Isselt

De geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Isselt hoeft niet te worden berekend; Kamer 10 en de gehele Nieuwe Stad ligt buiten het gezoneerde industrieterrein. Dit betekent dat het gezoneerde industrieterrein geen belemmering vormt voor het realiseren van Kamer 10.

Wegverkeerslawai

Nabij het plangebied liggen enkele drukke (spoor)wegen. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer.

Het woongebouw Kamer 10 ligt binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een stedelijk gebied. Het plangebied ligt in de geluidzones van de volgende wegen:

1. Amsterdamseweg/De Nieuwe Poort
2. Brabantsestraat
3. Oude Fabrieksstraat
4. Nijverheidsweg-Noord
5. Limburgsestraat
6. Groningerstraat
7. Spoorweg tussen Amersfoort – Apeldoorn



Voor de Overijsselsestraat, de Eemlaan, de Oliemolenstraat en de Parallelweg van de Amsterdamseweg geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, zijn in het onderzoek de geluidbelastingen 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.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de spoorlijn (railverkeer), de Amsterdamseweg/De Nieuwe Poort en de Brabantsestraat zijn hoger dan de voorkeurswaarde, maar niet hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

De geluidbelastingen op de gevels vanwege het verkeer op de 30 km/uur-weg Overijsselsestraat zijn hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Vanwege de 30 km/uur-wegen Eemlaan, Oliemolenstraat en Parallelweg Amsterdamseweg zijn de geluidbelastingen lager dan de voorkeurswaarde, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelastingen vanwege de 30 km/uur-wegen aanvaardbaar zijn. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan (en hoeft) voor de geluidbelastingen van deze wegen geen hogere waarde te worden verleend.

In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat, is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze 30 km/uur-wegen. Dit wordt gedaan door, daar waar nodig, geluidwerende voorzieningen in de gevels te treffen op basis van de gecumuleerde geluidbelastingen.

Aangezien de voorkeurswaarde bij meer dan twintig woningen wordt overschreden, zijn bronmaatregelen overwogen. Hierbij moet gedacht worden aan maatregelen zoals het vervangen van het wegdek, toepassen van raildempers, het verminderen van het (rail-)verkeer, het verlagen van de rijsnelheid, het realiseren van geluidschermen et cetera. Er zijn in deze situatie geen reële maatregelen aan de geluidbronnen of in het overdrachtsgebied mogelijk om de geluidbelasting op alle woningen te reduceren tot de voorkeurswaarde.

Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Amersfoort hogere waarden vanwege de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn, de Amsterdamseweg/De Nieuwe Poort en de Brabantsestraat vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Daar waar zonder aanvullende voorzieningen geen geluidluw geveldeel aanwezig is, worden geluidgedempte muurroosters toegepast. Aan de binnenzijde is dit rooster afsluitbaar met een goed sluitende "deur". Afhankelijk van het merk en type rooster zijn geluidreducties tot circa 13 dB in geopende situatie haalbaar. De geluiddeskundige van de gemeente Amersfoort heeft voor kamers 1B, 2 en 10 aangegeven, dit een gelijkwaardige oplossingen voor geluidluwe gevels te vinden en is akkoord met dit alternatief.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt maximaal 67 dB.



Industrielawaai

Ten aanzien van bedrijven FLUOR, het Platform, de Hogeschool en HOOG VUUR zijn activiteiten en installaties aanwezig die mogelijk tot geluidhinder bij de te realiseren appartementen kunnen leiden. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 15. Uit het onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen gerealiseerd kan worden door het nemen van maatregelen. Maatregelen zijn nodig vanwege de maximale geluidniveaus in de nachtperiode als gevolg van transport met één middelzware vrachtwagen bij FLUOR. Daarnaast veroorzaakt het ventilatiesysteem van FLUOR mogelijk geluidoverlast bij Kamer 10. Om de overschrijving van de geluidseisen door de geluidemissie van de luchtbehandeling en de lichte geveldelen te reduceren, zal de uitblaas van de luchtbehandeling voorzien worden van geluiddemper die een (extra) geluidreductie realiseert van minimaal 2 dB. De lichte geveldelen (ramen/deuren) aan de westzijde van de kleine zaal van FLUOR worden akoestisch gezien circa 5 dB verzwaaard.

Voor de overige bedrijven zijn geen maatregelen nodig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de te treffen maatregelen bij FLUOR, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen standhoudt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend asbest in grondonderzoek geen standhoudt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

Bij het onttrekken van grondwater dient men rekening te houden met de aanwezigheid van het geval van grootschalige grondwaterverontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.



Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi), het “Besluit externe veiligheid transportroutes” (Bevt) en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en “bijzonder kwetsbare objecten”.

Onderzoek

Ten behoeve van het initiatief is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Dit vanwege de relatieve nabijheid van het NS Emplacement Amersfoort, de spoorlijn Amersfoort en de Amsterdamseweg.

Uit de quickscan blijkt dat het plaatsgebonden risico in geen van de gevallen een belemmering vormt voor de planontwikkeling. Het groepsrisico ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Amersfoort en de Amsterdamseweg blijven na planrealisatie onder de oriëntatiewaarde. Voor het spooremlacement en beide transportroutes voorziet de quickscan in een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is eveneens uitgewerkt in dit hoofdstuk.

Bevt, artikel 7

In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft, binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
2. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.



Ad 1: Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten, ten gevolge van het incident, te beperken of te voorkomen. Deze inzet vindt voornamelijk plaats bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Het plangebied en de bron zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De brandweer van Amersfoort bevindt zich direct naast het plangebied, op ongeveer 150 meter afstand.

Ad 2: Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich, in tegenovergestelde richting van de bron, buiten het invloedsgebied te begeven. Er kan van uit worden gegaan dat volwassenen in het plangebied afdoende zelfredzaam zijn en er voldoende volwassenen aanwezig zijn, die voor begeleiding van de kinderen kunnen zorgen. Bij het scenario toxische wolk is het advies om binnen te schuilen en de ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten.

Bevi, artikel 13

Conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning, in de ruimtelijke onderbouwing het groepsrisico te worden verantwoord. In het onderstaande overzicht zijn per onderdeel in cursief elementen opgenomen voor de verantwoording van het groepsrisico.

- a) de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voor zover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;

Voor de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied is uitgegaan van de in 2015 uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse: QRA ANTEA Group, projectnummer: 260056 150215 - CC08, d.d. 3 juli 2015.

- b) het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de, in dat besluit, toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–7 per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–9 per jaar;

Uit de scenario-berekening volgt dat het groepsrisico met 72 woningen en 1.350 woningen nabij het emplacement niet wordt overschreden.

Ter vergelijking met voorgaande resultaten is de conclusie dat de in de beoogde situatie voorziene aantallen woningen (133) en het beperkt aantal m² aan commerciële functies (873 m² BVO), op een afstand van 325 meter, naar verwachting niet zal leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde.



- c) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Maatregelen welke binnen de inrichting genomen worden ter beperking van het groepsrisico zijn onderdeel van de vergunningprocedure voor die inrichting.

- d) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;

De aanwezige en bestemde bestemmingen binnen het invloedsgebied van het goederenemplacement zijn een gegeven. De realisatie van Kamer 10 heeft naar verwachting geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

- e) de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting, die behoort tot een categorie van inrichtingen ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Zie onder c.

- f) de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Andere mogelijkheden door bijvoorbeeld een verschuiving van het kwetsbaar object binnen het plangebied leiden niet tot een verlaging van het groepsrisico. Het plangebied ligt ten alle tijden binnen de effectafstand van het emplacement. De realisatie van Kamer 10 heeft naar verwachting geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

- g) de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

De realisatie van Kamer 10 heeft naar verwachting geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Aangaande de beperking van een calamiteit binnen Kamer 10; bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen heeft het schuilen in gebouwen de voorkeur. Voor Kamer 10 wordt een mechanische ventilatie geadviseerd die kan worden afgesloten, om te voorkomen dat een toxisch gas (rook) naar binnen wordt gezogen. De werking van de ventilatie dient duidelijk gemaakt te worden aan de gebruikers van het pand.

- h) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

Voor het emplacement is een bedrijfsnoodplan opgesteld. Dit wordt gevormd door een calamiteitenplan rail, een treinincidentenmanagementplan (TIM-plan) en een vaste set met instructies aan het personeel.



- i) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet;

Kamer 10 is gelegen op een ruime afstand (325 meter) van het emplacement. Aangenomen mag worden dat aanwezigen binnen Kamer 10 voldoende zelfredzaam zijn, en dat minder zelfredzame personen onder begeleiding kunnen vluchten. Er zijn voldoende vluchtwegen in van het emplacement af.

Aanvullend is door de Veiligheidsregio Utrecht op 7 september 2023 advies uitgebracht over het beoogde initiatief. Uit het advies blijken geen opmerkingen te zijn voor het aspect externe veiligheid. Wel wordt de initiatiefnemer erop gewezen dat ondanks alle getroffen maatregelen er altijd (brand)veiligheidsrisico's bestaan die niet volledig zijn uit te sluiten. In de bijlage "risicogerichte beoordeling" van het advies wordt de initiatiefnemer op extra mogelijkheden gewezen om deze risico's te verkleinen. Het advies is bijgesloten in de quickscan externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het bepalen van eventuele hinder door de verkeersaantrekkende werking is een verkeerstoets uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage 6. In de verkeerstoets wordt onder andere ingegaan op verkeersveiligheid, verkeersstromen en verkeersaantrekkende werking voor Kamers 2 en 10. Omdat er in de bestaande situatie een parkeerplaats voor omliggende voorzieningen aanwezig is kan dit worden beschouwd als de referentiesituatie. Tabel 4 geeft een weergave van de verkeersgeneratie van Kamer 10 per etmaal.

Tabel 4: Verkeersgeneratie beoogde situatie (mv-per werkdag) (bron Royal Haskoning)

Functie	Kamer 10
Vrije sector koopwoningen (appartementen duur, midden en goedkoop)	
Vrije sector huurwoningen (huurappartement midden/goedkoop)	266
Horeca	134
Retail	
Bedrijf	9
Kantoor	15
Totaal	424

Aan- en afvoer van producten gebeurt met vrachtwagens. Ten opzichte van de referentiesituatie is sprake van een lichte toename in transport-bewegingen. Uit de verkeerstoets blijkt dat Kamer 10 goed te ontsluiten is via de Eemlaan, de Brabantsestraat en via het hoofdwegennet.



Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Amersfoort is vastgelegd in de 'Parkeernormen Auto Gemeente Amersfoort 2020', vastgesteld bij raadsbesluit op 24 maart 2020. Hoe er met de parkeernormen wordt omgegaan, staat omschreven in de 'Beleidsregel toepassing parkeernormen 2021'. In de bijlage van deze onderbouwing is een parkeernormberekening voor de beoogde situatie weergegeven. Uit de parkeernormberekening blijkt dat er in de toekomstige situatie sprake is van een parkeervraag van 139,5 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de ontwikkelingen binnen De Nieuwe Stad worden tijdelijke parkeerterreinen gerealiseerd in aanloop tot de realisatie van een parkeergebouw (Kamer 8). De tijdelijke parkeerterreinen zijn weergegeven in de volgende afbeelding.

Afbeelding 10: Tijdelijke parkeerterreinen



Van de tijdelijke parkeerplaatsen is terrein 3 uit de bovenstaande afbeelding reeds bestaand. Gebruikers en bezoekers van De Nieuwe Stad gebruiken dit terrein in de huidige situatie. Terreinen 1 en 2 worden gerealiseerd ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van Kamers 2 en 10. In totaal kunnen ter plaatse van terreinen 1 en 2, 177 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Terrein 3 blijft eveneens beschikbaar, ten behoeve van de huidige functies in het gebied.

Kamer 2 heeft een parkeervraag van afgerond 37 parkeerplaatsen. Met het benodigde aantal parkeerplaatsen van Kamer 10, komt het totale aantal benodigde parkeerplaatsen op afgerond 177 plaatsen. Bij gebruik van parkeerterreinen 1, 2 en 3 is er ruimte voor meer dan 177 parkeerplaatsen, waardoor de parkeervraag van kamers 2 en 10 binnen deze terreinen opgevangen kan worden.

Fietsparkeren

Het plan voorziet in een ondergrondse fietsparkeerkelder, waarbij is uitgegaan van twee fietsparkeerplekken per woning. Deze zullen per woning worden genummerd. De fietsparkeerkelder is voorzien van een luie trap met een dubbele fietsgoot.



Naast de fietsparkeerplekken onder kamer 10 wordt er in kamer 8 een mogelijkheid gemaakt om fietsen tegen betaling in een kluis te stallen, dit geldt voor de gehele Nieuwe Stad. Voor scootmobielen is een ruimte voorzien naast de liften van kamer 10. De afmetingen van voornoemde parkeer en stallingsplekken voldoen aan de vereisten van de Amsterdamse bouwbrief met betrekking tot fietsparkeren.

Conclusie

Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 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.

Onderzoek

Het initiatief bestaat uit de realisatie van een gebouw van 70 meter hoog met een levendige plint bestaande uit diverse functies, onder andere een restaurant en commerciële ruimten, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 873 m² BVO). Daarnaast op de begane grond een woonlobby en vervolgens negentien woonlagen met 133 appartementen. Op basis van deze zelfstandige ontwikkeling, waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, valt de ontwikkeling binnen de begrenzing van de Regeling NIBM. Echter, in artikel 5 van het Besluit NIBM is een anticumulatiebepaling opgenomen. Deze bepaling is opgesteld om te voorkomen dat projecten opgeknipt kunnen worden om zo onder de NIBM-grens te blijven. Doordat Kamer 10 valt binnen het ontwikkelgebied 'De Nieuwe Stad', moet Kamer 10 voor wat betreft luchtkwaliteit beschouwd worden als één project dat onderdeel is van De Nieuwe Stad. In het kader van het gehele overkoepelende initiatief 'De Nieuwe Stad' is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd dat is opgenomen als bijlage van dit rapport. Uit het onderzoek blijkt dat het plan op basis van een worstcase scenario niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging en in dat opzicht niet in betekenende mate is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



3.7 Ecologie

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is de uitvoering van een quickscan ecologie niet relevant. Er is ter plaatse van het plangebied sprake van volledig verhard terrein zonder bebouwing of bomen. Hiernaast wordt het terrein intensief gebruikt en is er geen verbinding met oppervlaktewater of beschermde natuurgebieden in de omgeving. Wel is het effect van het initiatief op Natura 2000 gebieden onderzocht.

Natura 2000

Vanwege de grote afstand gemeten vanaf het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Arkemheen op circa 7,8 kilometer ten noorden van het plangebied) kan worden gesteld dat het initiatief geen (negatieve) effecten heeft op de natuurlijke kenmerken, instandhoudingsdoelstellingen van kwalificerende soorten en habitattypen in het bijzonder. Arkemheen is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Oostelijke Vechtplassen) ligt op circa 17 kilometer ten westen van het plangebied.

Ter plaatse van natuurgebieden in de omgeving is de stikstofdepositie voor de gebruiksfase en de aanlegfase als gevolg van de beoogde ontwikkeling berekend met behulp van de AE-RIUS calculator. De stikstofberekening is uitgevoerd voor het gehele overkoepelende project 'De Nieuwe Stad'. Hieruit volgt dat er geen stikstofdepositie is te verwachten ter plaatse van Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositieberekeningen zijn bijgesloten in de bijlage van deze rapportage.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 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 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hierop is onder meer de Monumentenwet 1988 aangepast. Inmiddels is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle onderdelen van de Wamz zowel voor de monumentenzorg als voor de omgang met erfgoed in de ruimtelijke ordening overgenomen.



Archeologie - planspecifiek

Uit archiefonderzoek van de gemeente is aangegeven, dat de locatie grotendeels is verstoord door bouwactiviteiten in de tweede helft van de 20e eeuw en door sloopactiviteiten rond 2002. Voor het plangebied geldt een archeologische verwachting op resten van het landgoed Berg en Dal/Ma Retraite/Boesenberg/'t Hoogje. De bouw- en sloopactiviteiten hebben deze archeologische resten dermate verstoord, dat archeologisch onderzoek ten behoeve van de nieuwbouw niet noodzakelijk is. Ondanks deze vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt wel de wettelijke meldingsplicht voor het aantreffen van archeologische vondsten.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen bebouwing, het terrein wordt intensief gebruikt als parkeerplaats. Zodoende speelt cultuurhistorie geen rol binnen de grenzen van het plangebied.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

3.9 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één 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 orderingsproces 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. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Onderzoek

Ten behoeve van het beoogde initiatief is een watertoets uitgevoerd welke onderdeel uitmaakt van de bijlagen. Wegens een toekomstige hoeveelheid verhard oppervlak van 1.375 m² binnen het plangebied dient vanuit de gemeente Amersfoort 122 m³ waterberging gerealiseerd te worden. Vanuit het Waterschap Vallei en Veluwe is geen compensatieverplichting aangezien de toename aan verharding minder dan 1.500 m² bedraagt.

In het onderzoek worden de mogelijkheden beschreven waarop water geborgen kan worden om te voldoen aan de eis van de gemeente Amersfoort. Eveneens is uitgewerkt hoeveel m³ aan berging gerealiseerd dient te worden bij een T=10, T=100 en een T=250 bui. Omdat de gehele ontwikkeling van De Nieuwe Stad een ontwikkeling van particulier gebied betreft, dient enkel aan de T=10 bergingsopgave voldaan te worden, welke vertraagd afgevoerd dient te worden naar het gemeentelijke stelsel. Aan deze eis wordt voldaan door de realisatie van een groenblauw dak, een waterbergend en infiltrerend krattenpakket, het onverharde maaiveld en water wat oppervlakkig binnen het plangebied op de verharding geborgen wordt.



Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.10 Duurzaamheid

Een duurzaam project realiseren, is de samenhang vinden op ruimtelijk, sociaal-cultureel, economisch en ecologisch vlak. De lange termijnopgaven, zoals klimaatbestendigheid, beheersing van de verkeersdruk en energieneutrale gebouwen moeten in zicht blijven.

Aandacht voor duurzaam en milieubewust bouwen in alle stadia van het ontwerp en bouwproces is belangrijk. Al vroeg in de planvorming is door de initiatiefnemers “innovatieve duurzaamheid” benoemd als een van de pijlers voor planvorming. Daarbij is de ambitie om het plan zoveel mogelijk energie- en stromen neutraal te realiseren. Daarbij is het uitgangspunt circulaire bouw, duurzame mobiliteit en klimaatadaptatie.

Duurzame energie

Door de realisatie van een aansluiting op het bestaande warmtenet en het plaatsen van zonnepanelen op Kamer 10. Voor de actieve koeling van de woningen, (ook voor de rest van het gehele gebied) wordt een duurzaam koudenet gerealiseerd, gevoed door water uit de Eem.

Circulaire bouw

De nieuwe gebouwen in het plan, waaronder kamer 10, worden met een hoge mate van flexibiliteit en multifunctioneel gebruik ingevuld, zodat functies in de toekomst kunnen veranderen. Zo zijn er extra hoge verdiepingshoogten toegepast. Voor de gebouwen van De Nieuwe Stad is als basis een MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van minimaal <0,80 waarbij gestreefd wordt naar 0,75 en gekeken wordt of verdere verlaging mogelijk is.

Duurzame mobiliteit

Bij De Nieuwe Stad wordt uitgegaan van autogebruik in plaats van autobezit, het mobiliteitsplan volgt de krimp van het autobezit en de groei van deelauto's. In het nieuw te realiseren parkeergebouw voor De Nieuwe Stad kan dit flexibel worden opgevangen. Daarnaast is er reeds een laadplein voor elektrische voertuigen in De Nieuwe Stad. Om het aantal paketritten te minimaliseren, is door Schipper Bosch een pilot gestart waarbij de pakketten vanuit een hub buiten de stad middels duurzaamvervoer één maal per dag worden bezorgd in pakketwanden in de appartementencomplexen van De Nieuwe Stad. Op deze wijze wordt het aantal paketritten en de emissies naar de lucht als gevolg daarvan sterk verminderd.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering speelt in toenemende mate een rol bij gebiedsontwikkeling en heeft dan ook betekenis bij het formuleren van kaders en ambities in het plangebied De Nieuwe Stad. Kernbegrippen in het kader van klimaat zijn compensatie en adaptatie. Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit gebeurt door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken van materialen uit vernieuwbare bronnen.



Adaptatie is het aanpassen aan de zich wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijis. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag en meervoudig gebruik van de bodem. In de gebouwde omgeving zijn voor energiegebruik en oververhitting de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren. Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en groen oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

Door het realiseren van groene terrastorens in Kamer 10 wordt een bijdrage geleverd aan klimaatadaptatie. Er wordt waarde voor planten en dieren gecreëerd en een functie voor waterberging gecreëerd (zie watertoets). Bovendien helpen groene gevels en balkons hittestress te voorkomen en vangen ze fijnstof, wat een positief effect heeft op de luchtkwaliteit. Daarnaast worden voldoende schaduwplekken gecreëerd, samen met groene pocketparken in het gebied. Om voldoende waterberging te creëren wordt water geborgen op het dak en onder straatniveau, dit water wordt onder andere ingezet om de groene beplanting te verzorgen. Het inzichtelijk maken van hittestress en waterbergingsmogelijkheden in het gehele gebied is gedaan met behulp van het softwarepakket Tygron.

Biodiversiteit

Om letterlijk en figuurlijk een groeiend en bloeiend stadsdeel te maken, is biodiversiteit een belangrijk thema. Schipper Bosch heeft een groenvisie opgesteld, waarin we beschrijven welke doelen we willen halen, aan welke concrete eisen alle nieuwbouw moet voldoen en hoe er wordt getoetst. Op of om ieder gebouw wordt tenminste één groot groen gebaar gemaakt. Dit groen moet beeldbepalend zijn voor De Nieuwe Stad en bestendig zijn in de tijd. Dit behelst onder meer dat Schipper Bosch zelf het onderhoud ervan ter hand neemt.

Bij de keuze voor de (inheemse-) beplanting wordt rekening gehouden met voeding voor wilde bijen en vogels. Verder geeft ieder gebouw op meerdere plekken ruimte aan dieren die in dit gebied voorkomen, bijvoorbeeld door nestkasten voor vogels en vleermuizen te plaatsen.

Conclusie

De duurzame maatregelen die nu al voorzien zijn in het plan vormen samen met de ambities om te kijken wat verder nog mogelijk is een basis die voldoet aan de ambities van de gemeente.

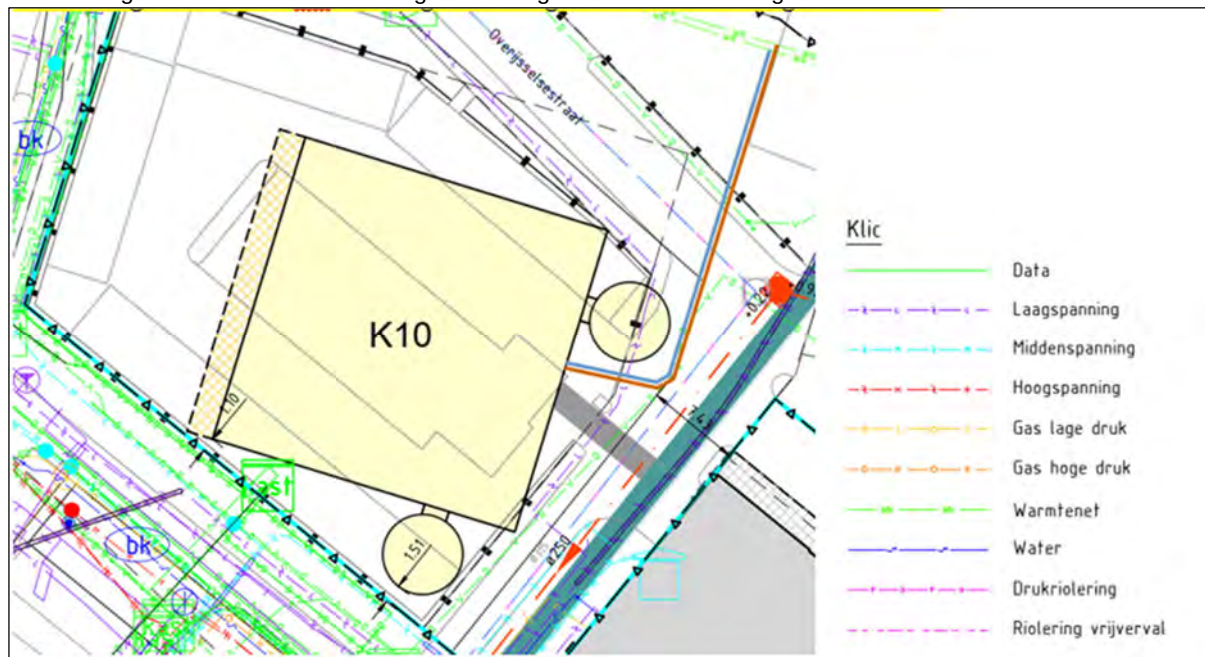
3.11 Kabels en leidingen

Veel distributie en transport in Nederland vindt plaats via kabels, leidingen en elektromagnetische straling. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de invloedssfeer van deze boven- en ondergrondse infrastructuur. Zo mag bijvoorbeeld boven bepaalde kabels en leidingen niet gebouwd worden, omdat ze voor onderhoud toegankelijk moeten blijven. Leidingen voor het transport van brandstof kennen daarnaast veiligheidszones waarbinnen ook niet gebouwd mag worden.



Ter plaatse van de beoogde bebouwing zijn er op dit moment geen kabels en leidingen aanwezig. Net naast de beoogde bebouwing aan de oostzijde zijn een laag- en een middenspannings-, een warmtenet en een waterleiding aanwezig. Ten noorden van het plan ligt een laagspanningsleiding en een waterleiding (onder de Overijsselsestraat). Zie afbeelding 11.

Afbeelding 11: Uitsnede klic-melding en beoogde kabels en leidingen kamer 10



In bijlage 13 bij deze ruimtelijke onderbouwing is de beoogde infra weergegeven. Omdat heel De Nieuwe Stad gasloos wordt aangelegd, zullen er geen gasleidingen worden gerealiseerd. De overige leidingen (water, riool,) en kabels, worden in het nutstracé aangelegd dat ten oosten van kamer 10 is voorzien. De warmte en koude leiding wordt eveneens aan de oostzijde van kamer 10 voorzien, iets dichterbij de bebouwing.

Conclusie

De zone waar leidingen en kabels zijn voorzien blijft met beoogde bebouwing voldoende bereikbaar, het gebied is privé terrein van Schipper Bosch. De bestaande- en nieuwe kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het plan.

3.12 M.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan mer-plicht, project mer-plicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.



Onderzoek

Doordat Kamer 10 valt binnen het ontwikkelgebied 'De Nieuwe Stad', moeten de activiteiten van Kamer 10 voor wat betreft de m.e.r. beschouwd worden als een activiteit dat onderdeel is van een totale activiteit onder De Nieuwe Stad. In het kader van het gehele overkoepelende initiatief 'De Nieuwe Stad' is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld, dat is opgenomen als bijlage van dit rapport. Uit de aanmeldnotitie m.e.r. blijkt dat het verschil tussen de milieueffecten van de aangevraagde situatie en de milieueffecten van de huidige situatie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Er zijn geen essentiële milieueffecten die door middel van een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden. Er is derhalve geen m.e.r. procedure noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.13 Niet Gesprongen Explosieven

Onderzoek

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 van niet gesprongen explosieven. Uit dit onderzoek blijkt dat er voor wat betreft de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven, in een deel van het plangebied risicoprofiel 'hoog' geldt. Om deze reden is een rapportage opgesteld met nader maatwerkadvies ten aanzien van De Nieuwe Stad, welke deel uitmaakt van de bijlagen. Ter plaatse van Kamer 10 geldt het risicoprofiel 'verlaagd t.o.v. 1945'.

Uit het nadere maatwerkadvies volgt dat binnen De Nieuwe Stad geen sprake van een verhoogde kans op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven is. Alle grondroerende werkzaamheden binnen dit gebied kunnen daarom zonder aanvullende veiligheidsmaatregelen worden uitgevoerd. Omdat het terrein na oorlogs al meerdere keren intensief geroerd is en er mogelijk ook grond is aangevuld bestaat een kleine kans dat niet gesprongen explosieven vanaf een andere locatie ongemerkt zijn aangevoerd. Hoewel hiervoor geen concrete aanwijzingen zijn, wordt geadviseerd om personeel dat betrokken is bij de grondroerende werkzaamheden op het project te voorzien van het protocol 'spontaan aantreffen NGE'.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.



4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door de initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1, onder c, in samenhang met 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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. Deze ruimtelijke onderbouwing en de overige bijbehorende documenten worden door de gemeente gedurende zes weken ter inzage gelegd, waartegen een ieder een zienswijze kan indienen.

Betrokkenheid eigenaren en gebruikers van omliggende percelen

De ambitiedocumenten, welke de basis vormen voor de uitwerking van de kamers van De Nieuwe Stad, zijn veelvuldig besproken met belanghebbenden en omwonenden tijdens verschillende informatieavonden. De eerste gesprekken met de omgeving dateren uit 2013. Toen in 2016 de plannen concreter werden, zijn deze met de bewoners en belanghebbenden in de omgeving van het plan besproken. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 16. Er is gestart met een informatiebijeenkomst (september 2016) waarbij allen in de omgeving zijn uitgenodigd per brief en tevens via de stadsberichten. Vervolgens zijn er bijeenkomsten geweest met de klankbordgroep. In februari 2022 is er een rondwandeling geweest door het gehele plangebied van De Nieuwe Stad. Omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden waren aanwezig. In december 2022 zijn omwonenden, belanghebbenden en de gemeenteraad rondom de Maquette van de gehele Nieuwe Stad geïnformeerd over het voorlopig ontwerp van kamer 10.

In Maart 2023 is het definitieve ontwerp voor kamer 10 per e-mail verstrekt aan allen die tijdens eerdere bijeenkomsten aangegeven hadden op de hoogte te willen blijven. Allen zijn ook uitgenodigd voor een spreekuur over het plan. Tijdens het spreekuur is met vier bewoners gesproken. In de bijlage is het participatieverslag van Kamer 10 weergegeven.



6. CONCLUSIE

Aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is de beoogde realisatie van een nieuwbouwproject bestaande uit een gebouw met een commerciële plint met diverse functies, met tussenverdieping en negentien woonlagen met in totaal 133 appartementen. Het nieuwbouwproject is onderdeel van ontwikkelingsgebied 'De Nieuwe Stad' in Amersfoort en staat bekend als 'Kamer 10'. Het plan past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen', vastgesteld d.d. 12 september 2014, omdat ter plaatse van Kamer 10 de enkelbestemming 'Kantoor' aanwezig is. Binnen deze enkelbestemming zijn geen woningen toegestaan. Ook past het initiatief niet binnen de ter plekke geldende maatvoering. Om die reden dient voor het plan een ruimtelijke procedure gevolgd te worden. In het kader van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin diverse ruimtelijke en milieuaspecten worden behandeld.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat:

- de ontwikkeling in lijn is met het Rijks-, provinciaal - en gemeentelijk beleid;
- de functie passend en verrijkend is in de omgeving;
- op basis van toetsing aan de omgevingsaspecten het plan geen nadelige effecten heeft voor het milieu.

Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.