



Omgevingsvergunning Soesterweg 461-463

Ontwerp Toelichting, December 2024

Stad met een hart



Soesterweg 461-463

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Bestemmingsplan 'Soesterkwartier'	5
1.4 Doelstelling	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Ruimtelijk beleid	10
3.2 Conclusie	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Flora en Fauna	18
4.3 Stikstof	20
4.4 Archeologie	20
4.5 Bodem	21
4.6 Onontpofte oorlogsresten	23
4.7 Trillingen	24
4.8 Bedrijven- en milieuzonering	25
4.9 Externe veiligheid	26
4.10 Geluid	28
4.11 Water	30
4.12 mer	33
4.13 Duurzaamheid	34
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	35
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in verband met een aanvraag omgevingsvergunning, ingediend op 11 oktober 2023, inzake het planologisch mogelijk maken van 2 appartementen en een woning met bedrijfsruimte op de Soesterweg 461-463 te Amersfoort (kadastraal bekend als gemeente Amersfoort, sectie D, nummer 8303). Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Soesterkwartier' dient een planologische procedure te worden doorlopen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), op grond van artikel 2.12, lid 1, onder sub a. onder 3. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'planologisch strijdig gebruik'. De bouwactiviteit maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de voorliggende omgevingsvergunning. Wat wel onderdeel van deze omgevingsvergunning uitmaakt, is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende onderbouwing betreft de GRO, waarin het plan aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Soesterweg 461-463 in het Soesterkwartier, ten westen van de binnenstad en ten noordenwesten van het centraal station Amersfoort. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Amersfoort, Sectie D, nummer 8303. Op afbeelding 1 wordt het plangebied aangegeven binnen de rode cirkel. Afbeelding 2 en 3 geven de huidige situatie weer van het plangebied.



Afbeelding 1: Plangebied t.o.v. de binnenstad. Locatie is rood omcirkeld. Bron: Google Maps.



Afbeelding 2: Bovenaanzicht planlocatie. Bron: Geopoort.

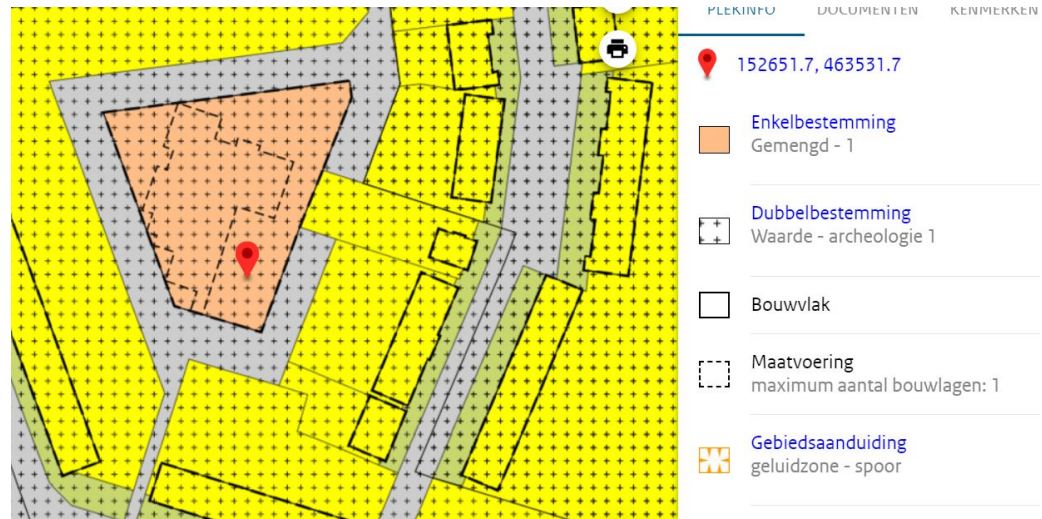


Afbeelding 3: Zijaanzicht planlocatie. Bron: Geopoort

1.3 Bestemmingsplan 'Soesterkwartier'

Het geldende bestemmingsplan 'Soesterkwartier' heeft het plangebied aangeduid als

'Gemengd-1'. Volgens deze bestemming is wonen mogelijk op de verdieping(en). Echter geldt voor deze locatie ook een maatvoering van 'maximum aantal bouwlagen: 1' waardoor het realiseren van drie woningen met verdiepingen niet mogelijk is. De strijdigheid met het bestemmingsplan zit in het feit dat er ook op de begaande grond gewoond gaat worden en dat de woning meer dan 1 bouwlaag wordt. Ook wordt een deel van de woningen buiten het bouwvlak gesitueerd. Het plangebied heeft ook een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - spoor'.



Afbeelding 4: Huidige planologische situatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Doelstelling

De voorliggende omgevingsvergunning heeft als doelstelling het planologisch mogelijk maken van het voorliggende plan. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het realiseren van deze wooneenheden past binnen een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de activiteit voor het bouwen niet wordt geregeld in deze omgevingsvergunning, dient dit separaat aangevraagd te worden. Binnen deze ruimtelijke onderbouwing worden verschillende (milieu)thema's uiteengezet, aan de hand van gedane onderzoeken. Eventuele conclusies die bouwtechnische gevolgen hebben voor de ontwikkeling van dit plan, worden als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning horende bij deze ruimtelijke onderbouwing. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit van het slopen en bouwen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Afbeelding 3 in paragraaf 1.2 geeft de huidige situatie van het plangebied goed weer. Op de planlocatie zijn momenteel garageboxen gevestigd. De garageboxen staan op een binnenterrein. Het binnenterrein wordt omringd door de tuinen van de woningen op de Soesterweg, Asterstraat en Populierstraat. Op afbeelding 2 van paragraaf 1.2 is linksonder de toegangsweg naar het binnenterrein zichtbaar. De toegangsweg is in verbinding met de Soesterweg.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de huidige bebouwing in de vorm van de garageboxen gesloopt. Op het binnenterrein worden drie wooneenheden gerealiseerd. Dit zijn twee appartementen en één woning met bedrijfsruimte. Eén van de appartementen is bedoeld voor de huisvesting van senioren, de andere voor starters. Beide appartementen zijn enkellaags. Dat betekent dat het appartement voor de senioren zich op de begaande grond bevindt, en het andere appartement op de eerste verdieping. De woning met bedrijfsruimte is de meest rechter woning op afbeelding 5. De woningen worden aan de linker kant tegen de bestaande bebouwing gesitueerd. Dit betekent dat de huidige garageboxen worden gesloopt. Aan de rechterkant wordt de bedrijfsruimte tegen de schuren van de omliggende tuinen gesitueerd. De toekomstige bebouwing splitst het binnenterrein in tweeën, waardoor aan de achterkant ruimte ontstaat voor een tuin. De twee appartementen worden 163 m² en de woning 202 m².



Afbeelding 5: De te bouwen wooneenheden. Bron: initiatiefnemer



Afbeelding 6: Plattegrond toekomstige situatie. Bron: initiatiefnemer.

2.2.1 Stedenbouw aspecten

Het plan omvat de inbreiding van drie woningen op een binnenterrein, met een bouwhoogte van twee verdiepingen en sheddaken, die niet hoger zijn dan de omliggende bebouwing (maximaal 8 meter). Hiermee sluit de bebouwing aan op de omliggende bebouwing. De beoogde bebouwing loopt af richting de tuinen, waardoor wordt verwacht dat de schaduwwerking minimaal is.

Er is een zonnestudie (bijlage 1) ingediend. Uit de zonnestudie blijkt dat de schaduwwerking gedurende het jaar minimaal is. Vanaf maart tot en met september valt de schaduw in de ochtend op het buurtcentrum. Gedurende het middaguur is de schaduwwerking in deze periode minimaal. Alleen in december wordt schaduwwerking verwacht. Echter kan gesteld worden dat de reeds aanwezige bebouwing al zorgt voor schaduwwerking door de gemiddeld laag staande zon rond de periode van december. De toegevoegde extra schaduw van de bebouwing kan daarom als minimaal worden geacht.

De beoogde bebouwing splitst het plangebied als het ware in tweeën. Hierdoor ontstaat ruimte voor de tuin aan de achterzijde. Vanuit het perspectief van intensief ruimtegebruik wordt geadviseerd een collectieve tuin te creëren in plaats van losse tuintjes. Dit versterkt de sociale cohesie binnen de beoogde ontwikkeling.

2.2.2 Parkeren

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

Het plan betreft 1 woning van 120-160m² bruto vloeroppervlakte en 2 appartementen van 80-120m² bruto vloeroppervlakte. Op basis van de bovengenoemde Nota Parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte voor de nieuw te bouwen wooneenheden 5 parkeerplaatsen. Bij dit plan is er rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages. Dat betekent dat 4 parkeerplaatsen voldoende zijn voor dit initiatief. Hierbij moeten wel alle parkeerplekken toegankelijk zijn voor de bezoekers van de woningen en kunnen de parkeerplekken niet worden toegewezen aan een specifieke woning. Deze voorwaarde wordt in de vergunning meegegeven. Met dit planvoornemen worden uiteindelijk vier parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplekken zijn rechtsonder zichtbaar op de afbeeldingen 5 en 6 in paragraaf 2.2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Ruimtelijk beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Relatie met voorliggend plan

Zowel vanuit de prioriteit dat er een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel is als vanuit die van sterke en gezonde steden en regio's is het van belang dat er op lokaal niveau sprake is van een goed voorzieningenniveau. Vanuit de vier prioriteiten is de bouw van een 3 wooneenheden binnen het bestaand stedelijk gebied voor het overige niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt per 1 juli 2017 als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan 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.

Als er aantoonbaar sprake is van een behoefte aan de betreffende voorziening, kan die in een bestemmingsplan worden gefaciliteerd. In het andere geval kan dat niet en moet die herontwikkeling worden uitgesteld tot het moment waarop de behoefte daaraan wel kan worden aangetoond.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro).

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied én voorziet de stedelijke ontwikkeling in een aantoonbare actuele marktbehoefte dan wordt voldaan aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Relatie met voorliggend plan

De bouw van drie wooneenheden voorziet in een actuele behoefte. Tot 2040 moeten er ongeveer 1.000 woningen per jaar worden gebouwd om in de vraag van mensen naar woonruimte te voorzien. Diverse behoefteberekeningen laten zien dat de bestaande voorraad onvoldoende in de vraag kan voorzien. Nieuwbouw vult de tekorten in de bestaande woningvoorraad aan. Daarom zijn alle daarvoor in aanmerking komende locaties, waaronder de voorliggende locatie op de Soesterweg 461-463 nodig. Het toevoegen van wooneenheden binnen dit plangebied betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die inspeelt op een actuele behoefte. Dit project past daarom binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil dat de provincie Utrecht er in 2050 uitziet. Bijvoorbeeld: hoe wordt omgegaan met de behoefte aan extra woningen, waar kan duurzame energie worden opgewekt en hoe wordt onze natuur beschermd? Belangrijke vragen die elkaar beïnvloeden en die in samenhang moeten worden bekeken.

In de Omgevingsvisie zijn zeven thema's uitgewerkt, zie afbeelding 7. Per thema zijn in de visie belangrijke keuzes gemaakt.



Afbeelding 7: De 7 thema's van de Omgevingsvisie provincie Utrecht. Bron: Provincie Utrecht.

Omdat de ruimte in de provincie beperkt is, móeten er keuzes worden gemaakt. Daarom is het uitgangspunt in de Omgevingsvisie om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met slim combineren wordt bedoeld dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. Zo worden bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes gecombineerd en nieuwe recreatie- en natuurgebieden.

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar.

Relatie met voorliggend plan

Op het perceel van het plangebied staan nu een aantal garageboxen. Op hetzelfde perceel wordt, zonder dat daar extra ruimte voor nodig is, meerdere woonruimtes gerealiseerd. Daarmee wordt de schaarse ruimte intensiever benut. Ook worden de aanwezige parkeerplekken ingetekend en is er geen extra verharding. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.1.4 Omgevingsvisie Amersfoort

In deze omgevingsvisie bundelt de gemeente de hoofdlijnen van al het beleid voor het fysieke domein en de voorgenomen ontwikkelingen tot 2030. Omdat veel ontwikkelingen langer zullen duren en veranderingen langer doorwerken kijken we ook naar de mogelijke situatie in 2040 en grote consequenties op langere termijn, twee generaties vooruit.

De omgevingsvisie geeft richting aan alle keuzes over het gebruik en de inrichting van de ruimte in de stad die we de komende periode te maken hebben. Zo vormt de omgevingsvisie de basis voor beleid en regels die meer gericht zijn op de uitvoering: de omgevingsprogramma's, -plannen en -vergunningen. En zo is de omgevingsvisie het afwegingskader als een ruimtelijk initiatief niet in een bestemmingsplan of het omgevingsplan past.

De omgevingsvisie heeft zes ontwikkelopgaven vastgesteld.

1. Een groene stad in een groene omgeving die water omarmt

Gezond samenleven betekent een stad met voldoende ruimte voor water en groen en een robuust en goed functionerend natuurlijk systeem. Een groene stad in een groene omgeving biedt ruimte voor ontspanning, recreëren, ontmoeten en gezond bewegen. Een gezonde leefomgeving levert een positieve bijdrage aan een gezonde leefstijl, aan sociale cohesie in wijken en een gezonde leefomgeving met ruimte voor rust, stilte en schone lucht. In deze omgeving is er ook ruimte voor de intrinsieke waarde van natuur. We versterken de biodiversiteit met voldoende en goed verbonden water en groen voor mensen en dieren. Om te komen tot een duurzame, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving zijn water en bodem zoveel mogelijk leidend bij de inrichting van de (openbare) ruimte.

De omgevingsvisie beschrijft een aantal deelopgaven om het bovenstaande te bewerkstelligen:

- Een groene stad met water. Amersfoort dient klimaatbestendig te zijn, met een vergrote en robuuste biodiversiteit. Ook dient er ruimte te zijn voor water.
- Bereikbaar en voldoende groen voor mensen en dieren.
- Een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.
- Een gezonde en gevarieerde leefomgeving in het landelijke gebied.

2. Een duurzame CO2-neutrale stad

Er wordt gekozen voor hernieuwbare energie en materialen. Gezond samenleven betekent minder broeikasgassen uitstoten en werken aan schone lucht. Dit draagt bij aan de gezondheid en het welzijn van mensen en dieren. Als we de opwarming van de aarde willen beperken, zullen we moeten veranderen. Dit vraagt een transitie in hoe we naar zaken kijken, hoe we gewend zijn beslissingen te nemen en hoe we ons gedragen. In de toekomst willen we een circulaire stad zijn die niet meer bijdraagt aan de CO₂-uitstoot. We hebben als doel om in 2030 minimaal 55% CO₂ te reduceren en in 2050 100 % CO₂-neutraal te zijn. Om deze doelstelling te realiseren, zal er voldoende hernieuwbare elektriciteit en duurzame warmte gerealiseerd en gebruikt

moeten worden. Daarnaast is een betrouwbare, robuuste infrastructuur van groot belang om de stijgende en veranderde vraag naar energie te kunnen faciliteren. Er vindt in de komende jaren een steeds grotere verschuiving van centraal gestuurde energieoplossingen naar decentrale en lokale initiatieven plaats. Ook is het nodig om grondstoffen in kringloop te houden en afval zo hoogwaardig in de kringloop terug te brengen. Hiervoor is het goed scheiden en inzamelen van stoffen cruciaal. We zorgen voor een inclusieve en zo snel mogelijke transitie van ons energiesysteem en onze omgang met grondstoffen. Hiervoor kijken we per opgave en per situatie naar de beste rol voor de gemeente om zo effectief mogelijk te zijn. Dit gaat van mogelijk maken in regelgeving tot stimuleren tot aan regie nemen en exploiteren.

Om het bovenstaande te realiseren zijn een aantal deelopgaven opgesteld.

- Bouw aan het energiesysteem van de toekomst met duurzame hernieuwbare elektriciteit en duurzame warmte voor de bebouwde omgeving.
- Realiseer duurzame, CO2-neutrale bouw.
- Sluit de kringlopen, creëer een circulaire economie in 2050.

3. Een stad met een duurzame mobiliteit

Kies voor actieve en duurzame mobiliteit met meer ruimte voor fietsers en voetgangers.

Amersfoort is in de toekomst een bereikbare en leefbare stad die actieve mobiliteit (lopen en fietsen) en openbaar vervoer omarmt. Nabijheid is het sleutelwoord. Door verschillende functies compact en gemengd te bouwen langs levensaders en op centraal gelegen, goed toegankelijke ontmoetingsplekken, in de directe nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoersknooppunten, stimuleren we actieve mobiliteit en het gebruik van openbaar vervoer en beperken we de noodzaak van verplaatsingen met de auto. Om de stad bereikbaar en leefbaar te houden, zetten we ook op systeemniveau in op lopen en fietsen, vervolgens het openbaar vervoer, daarna MaaS en deelmobiliteit en als laatste het gebruik van de privéauto. Om deze omslag te bereiken, zetten we ook parkeerregulering in. Dit leidt samen tot een beter leefklimaat en een lagere parkeerbehoefte, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen en klimaatadaptatie en meer ruimte om te verblijven en gezond te bewegen. Door de fietsers meer ruimte te bieden en het doorgaande autoverkeer door het centrum en door de wijken zoveel mogelijk te beperken, wordt ingezet op de verandering in de keuze van vervoerswijze. Het verstedelijkingsconcept van levensaders en ontmoetingsplekken draagt hieraan bij. Een aantal deelopgaven zijn opgesteld:

- Creëer een bereikbare stad die actieve mobiliteit omarmt;
- Transitie naar emissieloze mobiliteit;
- Versterk landelijke en regionale bereikbaarheid.

4. Een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen

Amersfoort biedt een thuis voor iedereen en we kiezen gezond groeien met voldoende diversiteit. Gezond samenleven betekent dat alle mensen een thuis hebben en zich thuis voelen. Dat geldt voor bestaande inwoners en het grote aantal woningzoekenden. De stad groeit zodat iedereen een thuis kan hebben. Prettig wonen – je thuis voelen – gaat naast het hebben van een betaalbare en passende woning ook over een gezonde

leefomgeving en hoe mensen samenleven. Veel verschillende mensen kunnen hier naast en met elkaar leven, waarbij iedereen zichzelf kan zijn en zich verbonden kan voelen. De deelopgaven zijn als volgt opgesteld:

Gezond groeien en leefbare wijken. Denk aan de nieuwbouw van voldoende woningen, het bouwen aan een compacte stad, inbreiden boven uitbreiden, het aantrekkelijker maken van de bestaande wijken en kansen benutten bij bestaande woningen. Passende ouderenhuisvesting en wonen met zorg. Er wordt gelet op beter passend woonaanbod voor ouderen en zorg en voorzieningen dicht bij huis. Een thuis voor iedereen. Betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens. Voldoende variatie van soorten woningen en ruimte voor vernieuwende woonvormen.

5. Een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie

Het aantal arbeidsplaatsen dient mee te groeien met het aantal inwoners en de economie dient een bijdrage te leveren aan een duurzame, circulaire, inclusieve, gezonde en leefbare stad. Amersfoort is in de toekomst een stad met een veelzijdige economie met werkgelegenheid die goed aansluit bij de kwaliteiten en behoefte van onze eigen inwoners. Met economische activiteiten die bijdragen aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de stad, een hoog voorzieningenniveau én ondernemers die met innovatieve oplossingen bijdragen aan het eerlijk, duurzaam en toekomstbestendig maken van de stad. De uitdaging is om in de verdichtende stad de groeiende ruimtebehoefte voor bedrijven en voorzieningen te faciliteren. De ruimtebehoefte van bedrijven dient zoveel mogelijk in de bestaande stad te worden opgevangen. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik. Daarom dienen duidelijke kaders helderheid te scheppen voor wat het economisch perspectief is voor bedrijvigheid in de stad. Bedrijventerreinen en kantorenlocaties spelen een belangrijke rol bij het huisvesten van Amersfoortse bedrijven. Maar ook het 'werken in de wijk', de binnenstad en de verschillende winkel/recreatiegebieden zijn belangrijk voor bedrijvigheid en werkgelegenheid.

Er zijn deelopgaven opgesteld die het bovenstaande kunnen versterken.

- Een gezonde woonwerkbalans en passend werk voor iedereen;
- Inzet op hoogstedelijke, gemengde interactiemilieus rond de OV-knooppunten;
- Toekomstbestendige bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- Voldoende betaalbare ruimte voor bedrijven in de wijken;
- Een vitale detailhandel in kansrijke winkelgebieden.

6. Een stad waarin voorzieningen meegroeien

De voorzieningen dienen mee te groeien met de groei van het aantal inwoners. Maatschappelijke voorzieningen hebben een belangrijke rol als ontmoetingsplekken in de stad. In een stad met een groeiend aantal inwoners, groeit ook de vraag naar voorzieningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in stedelijke voorzieningen en voorzieningen op buurt- of wijkniveau. De groeiende groep senioren en inwoners met een beperking zorgt voor een extra vraag naar cultuur, recreatie, dienstverlening en zorg. Door de groeiende groep kinderen en jongeren stijgt de behoefte aan onderwijs, opvang en ruimte voor sport en spel. De veranderende vraag naar voorzieningen zal niet overal in de stad gelijk zijn. De deelopgaven zijn als volgt geformuleerd:

- Passende maatschappelijke en sportvoorzieningen dienen voor iedereen toegankelijk, multifunctioneel en goed bereikbaar te zijn;
- Versterken culturele voorzieningen in en rondom het stadshart.

Relatie met voorliggend plan

De voorgenomen ontwikkeling past bij de vierde ontwikkelopgave van de Omgevingsvisie Amersfoort. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande bebouwde locatie, waar ruimte ligt voor een extra wooneenheden. Bovendien zorgen de seniorenwoningen en een woning met bedrijfsruimte voor een variatie van woonmogelijkheden in de Soesterweg en omgeving.

3.1.5 Welstandsnota

De eisen voor welstand zijn vastgelegd in de Welstandsnota en worden daaraan getoetst. In de welstandsnota staan gebiedsgerichte en algemene voorwaarden, maar ook criteria voor kleinere bouwwerken, zoals dakkapellen, aanbouwen, bijgebouwen, gevelwijzigingen en erfscheidingen. Het huidige plan maakt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk. Bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt het plan voorgelegd aan de Stadsbouwmeester en wordt het plan getoetst aan de eisen van welstand.

3.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentebestuur beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten besproken die van belang zijn voor het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Onderwerpen die niet worden behandeld kunnen als niet relevant voor deze ontwikkeling worden aanschouwd.

4.2 Flora en Fauna

Bij werkzaamheden aan een gebouw, of sloop van een gebouw of opstal moet rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om de effecten van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze effecten te bepalen is het noodzakelijk dat onderzoek plaatsvindt naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Dit kan in eerste instantie met een quickscan. Als blijkt dat er mogelijk beschermde dieren aanwezig zijn is een vervolgonderzoek nodig. Dit neemt vaak geruime tijd in beslag (april tot oktober) waarbij het gebied meermaals onderzocht dient te worden op verschillende soort(groep)en. Als uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn, kan de ontwikkeling plaatsvinden zonder verdere voorwaarden t.a.v. beschermde soorten. Wanneer echter beschermde soorten worden aangetroffen en deze negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling is een ontheffing noodzakelijk en dienen maatregelen genomen worden, zoals werken buiten de kwetsbare periode en het integreren van nieuwe nest- en verblijfplaatsen in de plannen. De doorlooptijd van een ontheffing en maatregelen is vaak minimaal 3 maanden. Gemeentelijke vergunningen kunnen pas worden verleend als de provincie een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming heeft afgegeven.

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

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

Naast wat er moet vanuit de wet zijn er aan en in gebouwen allerlei mogelijkheden om wat voor natuur te doen. Op de website www.checklistgroenbouwen.nl zijn voorbeelden te vinden van bv inbouwen van vleermuisverblijven, het in metselen van gierzwaluwstenen en/of het vergroenen van de omgeving van een gebouw.

Verbouw of renovatie in het Soesterkwartier

Bij een bestemmingsplanwijziging dient normaliter onderzoek te worden gedaan naar beschermde flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek is ook een ontheffing nodig om het bestemmingsplan uit te mogen voeren, bijvoorbeeld bij sloop en nieuwbouw.

Gemeente Amersfoort heeft een Soortmanagement Plan (SMP) op laten stellen voor het Soesterkwartier ten behoeve van renovaties van woningen door woningcorporaties in dit stadsdeel. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende initiatieven individueel plannen maken, ontheffingsprocedures doorlopen en compenserende maatregelen

nemen. Doel van het SMP is de gunstige Staat van Instandhouding (SvI) van beschermde gebouwbewonende soorten in het Soesterkwartier te borgen. De werking van een SMP berust op drie pijlers:

1. Door voorzieningen voor soorten aan te brengen bij nieuwbouw, renovatie en na-isolatie verbetert het aanbod van nest- en verblijfplaatsen.
2. Door nest- en verblijfplaatsen in beeld te brengen en te werken buiten kwetsbare periode van dieren wordt voorkomen dat dieren worden verwond of gedood.
3. In de functionele leefomgeving worden de randvoorwaarden voor de soorten geoptimaliseerd en knelpunten en bedreigingen zoveel mogelijk weggenomen.

In het kader van het SMP zijn in 2017 gerichte onderzoeken naar beschermde gebouwbewonende soorten in het Soesterkwartier verricht. Op grond van het SMP en de resultaten van de gerichte onderzoeken is door provincie Utrecht een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) verleend voor werkzaamheden aan gebouwen. Initiatiefnemers kunnen gebruik maken van deze ontheffing indien ze aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt aangegeven welke voorzieningen voor welke beschermde dieren worden getroffen.
- Werkzaamheden worden op de juiste wijze en in de juiste periode uitgevoerd:
- Aan gebouwen waarvan bekend is dat er gierzwaluwnesten voorkomen worden geen werkzaamheden verricht in de periode van 15 april tot 15 augustus;
- Aan gebouwen waar het voorkomen van nesten van huismus bekend is worden geen werkzaamheden verricht in de periode van 15 maart tot 15 augustus (tenzij nestplaatsen voor 15 maart ontoegankelijk zijn gemaakt);
- Voor gebouwen waarvan het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen bekend is wordt in overleg met een ecoloog maatwerk toegepast (m.b.t. de planning en maatregelen).

Omdat in het kader van het SMP een ontheffing is afgegeven waarvan onder voorwaarden gebruik kan worden gemaakt, is nader ecologisch onderzoek en een mogelijke ontheffing Wnb niet noodzakelijk. De eerste voorwaarde is dat gewerkt wordt volgens een plan dat schade aan beschermde soorten uitsluit. De tweede voorwaarde betreft het realiseren van voldoende en ecologisch zinvolle voorzieningen om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van het SMP.

Natuurbeschermingswet

Er zijn geen Natura2000 gebieden in de omgeving en het plan ligt buiten de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen is de conclusie dat realisatie van het plan geen negatieve invloed heeft op wezenlijke waarden en kenmerken van beschermde gebieden of doelsoorten.

4.2.1 Relatie met voorliggend plan

Aan de hand van het in 2017 uitgevoerde gerichte onderzoek in het kader van het SMP blijkt dat er geen beschermde diersoorten aan de Soesterweg 461-463 worden verwacht. Met inbegrip van de in paragraaf 4.2 genoemde voorwaarden horende bij het SMP vormt flora en fauna geen belemmering voor de haalbaarheid van het voorliggend plan. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Stikstof

Als het plan negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof of andere effecten (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming), is een passende beoordeling en een natuurvergunning nodig. Maar als voor het plan op voorhand kan worden uitgesloten dat er stikstof neerslaat op gevoelige gebieden, is er geen passende beoordeling en natuurvergunning nodig. Met een voortoets moet bepaald worden of er negatieve effecten te verwachten zijn, of dat dit op voorhand kan worden uitgesloten (waarmee er dus ook geen natuurvergunning nodig is).

4.3.1 Relatie met voorliggend plan

Initiatiefnemers van bouwplannen tot 40 woningen of appartementen hoeven geen onderbouwing te leveren voor het aspect stikstofneerslag. Gemeente Amersfoort heeft volgens de methode van de voortoets al onderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat er geen negatieve effecten zijn. Bij andere initiatieven (bv vestiging van bedrijven) of grotere projecten is -als eerste stap- een voortoets naar de effecten op Natura 2000 gebieden wel noodzakelijk. Mogelijk is dan ook een natuurvergunning noodzakelijk. In dat geval kunt u pas met (bouw-) activiteiten starten als deze vergunning verleend is. Voor dit plan hoeft dan ook geen voortoets (Aerius berekening) te worden uitgevoerd.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleid

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Naast archeologie op het land en onder water heeft de Erfgoedwet betrekking op museale objecten, musea en monumenten. Samen met de in 2019 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de raad verplicht rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de archeologische beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De archeologische beleidskaart is samen met de erfgoedverordening door de gemeenteraad op 12 maart 2019 vastgesteld. Deze beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke ondergrondse monumenten zijn er gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting. Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet is

ook in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Amersfoort-Oost een regeling ten aanzien van de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen opgenomen, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet.

4.4.2 Archeologie in relatie tot het projectgebied

Archeologische waardevolle gebieden

Binnen het projectgebied bevinden zich geen wettelijk beschermde archeologische monumenten of bekende archeologische waarden. Wel zijn er archeologische verwachtingen.

Archeologische waardevolle verwachtingsgebieden

Het projectgebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting (Archeologische waardevol verwachtingsgebied 4). In geval van ontwikkelingen van terreinen groter dan 500 m² en met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Afbeelding 8: Planlocatie binnen de zwarte cirkel op de archeologie beleidskaart.
Bron: gemeente Amersfoort.

4.4.3 Relatie met voorliggend plan

Met dit initiatief wordt de grond met niet meer dan 500 m² geroerd. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.5 Bodem

4.5.1 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)

Volgens het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek (laten) verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe functies dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd.

4.5.2 Wet bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De spoedeisendheid, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Gemeente Amersfoort in beeld gebracht. In een aantal gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met een geval van ernstige bodemverontreiniging moet gebeuren. Nadat er is gesaneerd, kunnen er restverontreinigingen aanwezig zijn. Soms zijn er gebruiksbeperkingen.

4.5.3 Relatie met voorliggend plan

Verkenkend bodemonderzoek

Om de stand van zaken betreffende de kwaliteit van de bodem aan te tonen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlage. Er zijn sterke verhoogde gehalten van minerale olie en PAK aangetoond. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Een vervolgonderzoek is noodzakelijk.

Nader bodemonderzoek

Uit het verkennend en nader bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond op specifieke plekken sterk verontreinigd is met PAK, minerale olie, koper en zink. De sterk verontreinigde baksteen- en sintelhoudende bovengrond is naar verwachting aanwezig over een oppervlakte van 220 m². Buiten de sterke verontreiniging is in de baksteen- en sintelhoudende bovengrond van boring 1 een matig verhoogd gehalte PAK aangetoond. Ingeschat wordt dat hier grond verontreinigd is boven de Maximale waarde voor bestemming Wonen over een oppervlak van circa 50 m². Tijdens het nader onderzoek is ter plaatse van boring 103 in de ondergrond een kolenhoudende laag aangetroffen welke sterk verontreinigd is met PAK. Vermoedelijk betreft het hier een spot van geringe omvang met een maximale oppervlakte van 10 m² (circa 2 m³). De vastgestelde verontreiniging betreft hiermee geen geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreinigingen dateren naar schatting van vóór 1987, gezien de bebouwingsgeschiedenis sinds 1930. Momenteel zijn de verontreinigingen afgedekt en vormen ze geen direct risico, waardoor spoedige sanering niet noodzakelijk is. Echter, in het kader van herinrichtingsplannen wordt sanering in beperkte mate noodzakelijk om de locatie geschikt te maken voor beoogd gebruik.

Bij werkzaamheden in de grond ter plaatse van het geval van bodemverontreiniging is er

sprake van een 'saneringssituatie' omdat gewerkt wordt aan/met sterk verontreinigde grond. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden. Indien wordt overgegaan tot sanering in het kader van de herinrichting van de locatie dient een saneringsplan danwel BUS-melding opgesteld te worden. Hierin wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het saneringsplan / de BUS-melding dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de voorliggende omgevingsvergunning. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit dient het saneringsplan in orde te zijn.

4.6 Onontpofte oorlogsresten

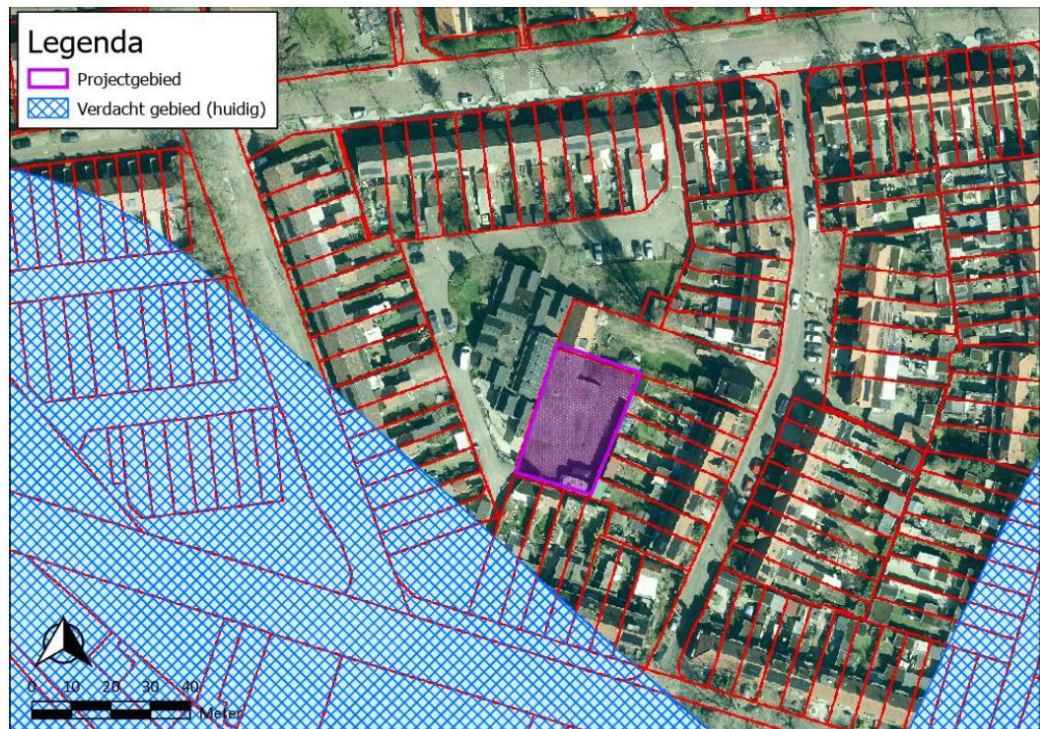
De gemeente Amersfoort heeft voor haar gehele beheersgebied een historisch vooronderzoek laten uitvoeren om in een vroeg stadium belanghebbenden te kunnen informeren over potentiële risico's. De kaart behorende bij dit onderzoek is op de gemeentelijke website te vinden. Op afbeelding 9 is een uitsnede van de explosievenkaart zichtbaar. De X weergeeft de planlocatie.



Afbeelding 9: Onontpofte oorlogsresten en de planlocatie. Bron: Gemeente Amersfoort

4.6.1 Relatie met het voorliggende plan

De planlocatie ligt in een rood weergegeven gebied. Dit betekent normaliter dat een onderzoek noodzakelijk is. De initiatiefnemer heeft een vooronderzoek laten uitvoeren (zie bijlage). De gemeente heeft in dit onderzoek de huidige verdachte gebieden aangeleverd. Deze verschilt op een aantal plekken met de onontpofte oorlogsresten kaart. Uit de aanpassing van de onontpofte oorlogsresten kaart blijkt dat het plangebied niet langer als verdacht wordt beschouwd (zie afbeelding 10). Hierdoor vervalt de onderzoeksplicht voor het plangebied.



Afbeelding 10: planlocatie t.o.v. de huidige OO kaart. Bron: Gemeente Amersfoort.

De initiatiefnemer kan de geplande werkzaamheden regulier uit te voeren zonder verdere maatregelen op het gebied van de onontploffte oorlogsresten. Wel wordt geadviseerd om personeel op het project te voorzien van het 'Protocol spontaan aantreffen van onontploffte oorlogsresten'.

4.7 Trillingen

Omdat het plangebied op korte afstand van het spoor is gelegen, is in het kader van deze omgevingsvergunning een quickscan trillingshinder uitgevoerd. Deze is terug te vinden in de bijlage. Om vast te stellen of er in het plangebied een kans is op trillingshinder als gevolg van spoorverkeer. Hierbij is getoetst aan de SBR B-richtlijn voor trillingshinder. Daarom wordt, conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, een quickscan uitgevoerd naar de kans op trillingshinder van treinverkeer.

4.7.1 Relatie met het voorliggende plan

Uit het onderzoek volgt dat trillingshinder niet kan worden uitgesloten voor deze locatie. De trillingen zijn vooral het gevolg van goederentreinen over de wissels in de nabijheid van de ontwikkellocatie. Omdat trillingshinder in de toekomstige bebouwing niet kan worden uitgesloten, is nader onderzoek naar trillingen noodzakelijk. Dit onderzoek dient te bestaan uit een combinatie van meet- en modelonderzoek, conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. In deze quickscan is namelijk nog worst-case (bovengrens) gerekend, omdat er geen locatiespecifieke metingen zijn uitgevoerd en detailinformatie over de bebouwing ontbreekt. Door die informatie toe te voegen in vervolgonderzoek, neemt de onzekerheid in de trillingen af en kan worden vastgesteld of er ook echt een kans is op trillingshinder op deze locatie.

Het huidige plan betreft alleen het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling. Bouwtechnische elementen, bijvoorbeeld door het gevolg van trillingen,

worden in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit opgenomen. In de voorliggende omgevingsvergunning wordt het indienen van het vervolgonderzoek trillingshinder, zoals hierboven beschreven, opgenomen als voorwaarde. Het planvoornemen kan alleen worden uitgevoerd wanneer bij de bouwaanvraag een trillingshinder onderzoek is bijgevoegd.

4.8 Bedrijven- en milieuzonering

Voor de beoordeling van de vraag hoe de nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot eisen van goede ruimtelijke ordening, is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). De bestemmingen op omliggende percelen zijn hierbij van belang. De ontwikkeling dient geen negatieve gevolgen voor de omliggende percelen te veroorzaken en vice versa dient de omgeving geen belemmering te veroorzaken voor de realisatie van twee kantoorruimtes. De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden voor milieubelastende activiteiten tot gevoelige bestemmingen.

Als aan de richtafstanden voldaan wordt is het aannemelijk dat er geen hinder zal ontstaan voor de omgeving. Als niet aan de richtafstanden kan worden voldaan is een nadere onderbouwing nodig om te bepalen of aan een goede ruimtelijke ordening kan worden voldaan.

4.8.1 Relatie met voorliggend plan

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat in de omgeving en de activiteiten te kunnen maken, is voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden/milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies.

De VNG-publicatie omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder een stappenplan. Hierin worden in eerste instantie (stap1) richtafstanden tussen geluidbronnen en geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk.

Indien stap 1 niet toereikend is, dan moet worden aangetoond dat de geluidbelasting op de gevel van de woningen voldoet aan de richtwaarden geldend in een rustige woonwijk. Deze bedragen 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, 65 dB(A) voor het maximale geluidniveau en 50 dB(A) ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking (stap 2).

Naast het plangebied ligt een perceel met de bestemming 'Gemengd'. Hierbinnen is volgens het geldende bestemmingsplan 'Soesterkwartier' de volgende bedrijfsgerelateerde activiteiten mogelijk:

1. algemene detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, grove bouwmaterialen en tuinrichtingsartikelen en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting;
2. administratieve, financiële, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening;
3. bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1.

Voor deze bestemming is ten hoogste categorie 1 toegestaan. In een rustige omgeving geldt conform de VNG publicatie hiervoor een richtafstand van 10 m. Het bouwplan bevindt zich binnen deze richtafstand. Stap 2 is hier van toepassing.

Op het perceel met de bestemming 'gemengd' is op dit moment een buurthuis gevestigd. Het buurthuis is geopend van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.00 uur. De activiteiten zijn rustig en kleinschalig. Er is geen sprake van een relevante geluidproductie. Er zijn enkele technische installaties aanwezig. Dit betreffen met name ruimteafzuiging en keukenafzuiging. Gezien de kleinschaligheid en de beperkte bedrijfsduur wordt hier geen relevante geluidhinder van verwacht. Ook is er geen sprake van een relevante verkeersaantrekkende werking. De aanwezige parkeerplaatsen zijn zeer beperkt en grotendeels in gebruik door bewoners van omliggende woningen. Bezoekers van het buurthuis zullen grotendeels te voet of per fiets komen.

Er kan gesteld worden dat voldaan kan worden aan de richtwaarden geldend voor stap 2, waarmee voor de toekomstige bewoners van de in het plan voorziene woningen wat betreft het aspect geluid ten gevolge van het buurthuis een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geldt. In het verlengde hiervan geldt voor het buurthuis dat deze door de komst van de woningen niet zal worden belemmerd in de bedrijfsuitoefening. Op basis van de situatietekening kan worden bepaald dat de gevels van de toekomstige woningen op minstens 15 meter van de aanwezige afzuiging komen. Hierdoor is verwachting dat het buurthuis aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit kan voldoen. Hiermee is de situatie voldoende in beeld gebracht. Het is niet aannemelijk dat de drie nieuwe woningen geluidhinder gaan ondervinden van het buurthuis De Nieuwe Sleutel.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. De grensen richtwaarden voor de risico's van bedrijven met gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi). Voor transportroutes en buisleidingen zijn dit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.9.1 Relatie met voorliggend plan

Inventarisatie risicobronnen

De risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd. Het plangebied bevindt zich op circa 125 meter van het doorgaande spoor richting Diemen (Baarn). Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het transport van gevaarlijke stoffen het spoor valt onder de werkingssfeer van het Bevt. Daarnaast bevindt zich op ongeveer gelijke afstand het emplacement waar ketelwagons met gevaarlijke stoffen gerangeerd worden. Dit emplacement valt onder de werkingssfeer van het Bevi. Een risicobron is vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant voor een ontwikkeling als deze binnen het invloedsgebied ligt. Het invloedsgebied van zowel het spoor als het emplacement ligt tot over het plangebied.

Naast voorgenoemde risicobron bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen, transportroutes of buisleidingen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de realisatie van de plannen.

Veiligheidsrisico's

Het doorgaande spoor richting Baarn maakt onderdeel uit van het Basisnet Spoor. Voor sporen die hier onderdeel van uit maken kan een berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven en kan worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit de regeling Basisnet. De veiligheidsafstand van het spoor ter hoogte van het plangebied aan de Soesterweg bedraagt 7 meter. Deze afstand ligt niet tot over het plangebied. Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op voor de ontwikkeling.

Voor het spoor ter hoogte van het plangebied geldt er een plasbrandaandachtsgebied tot 30 meter van de buitenste spoorstaven. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand en er gelden daarom geen aanvullende eisen met betrekking tot brandveiligheid.

De huidige bestemming van de locatie is 'gemengd'. Met de realisatie van de 3 woningen en de bedrijfsruimte kan beredeneerd worden dat het aantal personen, dat door de wijziging van de bestemming aanwezig kan zijn, beperkt wijzigt en het groepsrisico van het doorgaande spoor daarom niet toeneemt. Er kan daarom ook voor het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Voor het emplacement geldt dat de maatgevende risicocontour PR10⁻⁶/jaar vrijwel geheel binnen de inrichtingsgrens ligt op geruime afstand van het plangebied. Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op.

De risico volle activiteiten op het emplacement vinden op geruime (>200 meter) afstand van het plangebied plaats. Door de afstand en de kleine wijziging in het aantal aanwezige personen wijzigt het groepsrisico van het emplacement niet. Er zijn praktisch geen mogelijkheden binnen de plangrenzen om het groepsrisico (verder) te verlagen.

Het maatgevende scenario voor het plangebied is een explosie als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen en het vrijkomen van een wolk met schadelijke of giftige gassen die bij ongunstige wind tot over het gebied kan komen.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding en bereikbaarheid

Vanwege de korte ontwikkelduur van explosies zijn er geen mogelijkheden tot primaire effectbestrijding. De inzet van de brandweer zal vooral gericht zijn op beperken van secundaire branden. De locatie is vanaf de Soesterweg en/of de Plataanstraat goed bereikbaar. Op circa 1,5 km van het plangebied bevindt zich de brandweerkazerne Amersfoort-centrum. Het ziekenhuis Meander bevindt zich op 2 km vanaf het gebied.

Zelfredzaamheid

De aanwezige personen in de woningen en de omgeving zijn niet primair gericht op verminderd zelfredzame personen. De locatie kan ontvucht worden in meerdere richtingen via de Soesterweg en de Plataanstraat. Bij het toepassen van mechanische ventilatie dienen deze afsluitbaar te worden uitgevoerd, zodat in het geval van een dreigende ramp deze kunnen worden gesloten en toetreding van schadelijke of giftige gassen kunnen worden beperkt.

Conclusie

Bouwtechnische eigenschappen, zoals genoemd onder het kopje 'zelfredzaamheid', worden als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Externe veiligheid staat de haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.10 Geluid

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-) wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten. Bij vaststelling van een bestemmingsplan of een afwijking daarvan komen in de volgende gevallen de regels van de Wgh aan de orde:

- het bestemmen van gronden voor nieuwe of gewijzigde geluidsgevoelige objecten nabij (spoor-) wegen en industrieterreinen;
- het bestemmen van gronden voor de realisatie of wijziging van (spoor-) wegen (met 25 uitzondering van rijksinfrastructuur) en industrieterreinen;
- het wijzigen van zonegrenzen van industrieterreinen.

De Wgh werkt met een systeem van voorkeursgrenswaarden en maximaal toegestane geluidsbelastingen. Indien een voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Hierbij mag de geluidsbelasting nooit hoger zijn dan de maximaal toegestane geluidsbelasting. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

4.10.1 Wegverkeerslawaaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (Wgh art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. In geval van een nieuwe of gewijzigde weg of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt in de meeste gevallen 48 dB (Lden). De maximaal toegestane geluidsbelasting bedraagt 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

4.10.2 Relatie met voorliggend plan

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Soesterkwartier heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'Geluizone - spoor'. Volgens artikel 26.1 mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gesitueerd binnen de geluidzone. Artikel 26.2 bepaalt dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 26.1, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Rondom de planlocatie bevinden zich twee wegen: De Soesterweg en de Asterstraat. Beide wegen hebben een maximum snelheid van 30 km per uur. Een geluidsgevoelige bestemming (zoals wonen) die gerealiseerd wordt langs een 30 km-weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder. De planlocatie is op een binnenterrein. Hierdoor wordt de planlocatie omringt door bestaande bebouwing, waarachter de eerdergenoemde wegen zich bevinden. Dit is zichtbaar gemaakt op afbeelding 11. De planlocatie is zwart omcirkeld. De groene wegen zijn allen 30km per uur wegen, waarbij de weg naar de planlocatie smal is en doodloopt. Alleen bestemmingsverkeer zal deze weg gebruiken. Het plan maakt vier extra parkeerplekken mogelijk. De toename van het verkeer is daardoor gering.



Afbeelding 11: Planlocatie met omliggende 30km wegen. Bron: Google Maps.

4.10.3 Gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor'

Op ca. 135 meter afstand van het plangebied is een spoorweg. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Soesterkwartier' de gebiedsaanduiding geluidzone - spoor. Het artikel horende bij deze geluidszone (artikel 26.1) geeft aan dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor' geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder mogen worden gebouwd.

Artikel 26.2 van het geldende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om af te wijken van de in artikel 26.2 gestelde regel, indien wordt voldaan aan de Wet geluidshinder. De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) heeft berekend wat de te verwachten geluidswaarden zijn voor de beoogde ontwikkeling. Deze waarden zijn terug te vinden in de bijlage. Om aan de Wet geluidshinder te voldoen, mag de maximale verwachte waarde bij railverkeer niet meer bedragen dan 55 db. De maximaal verwachte waarde is 50,8 db. Hiermee past het plan binnen de Wet geluidshinder en hebben de burgemeester en wethouders van Amersfoort de mogelijkheid om af te wijken van het in in artikel 26.1 gestelde verbod.

Geluidsoverlast kan ook worden veroorzaakt door aanwezige activiteiten en bedrijvigheid rondom de planlocatie. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.7 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Het huidige plan omvat de bouw van drie woningen, geluidgevoelig objecten. Het Soesterweg, waarlangs de ontwikkeling plaatsvindt, is een 30 km/u weg over de volledige lengte. Conform de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor wegen met een snelheidslimiet van 50 km/u of hoger. Hoewel er vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening alsnog een onderzoek vereist kan zijn, is het goed te onderbouwen dat de verkeersintensiteit laag is. Daarnaast is er geen industriële aanwezigheid die invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Verder bevindt zich op 135 meter afstand van het plangebied een spoorweg. Volgens artikel 106, eerste lid, onderdeel c, van de Wet geluidhinder, is de maximale zonebreedte gemeten in meters vanaf het buitenste spoor 100 meter. Het plangebied valt dus buiten deze geluidszone.

4.11 Water

4.11.1 Beleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de zogenaamde watertoets uitgevoerd worden. Hierbij moeten de initiatiefnemer en de waterbeheerder overleg voeren over de wateraspecten die verband houden met de voorgenomen ontwikkeling. Naast de watertoets spelen de volgende beleidslijnen een rol.

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het programma is vastgesteld in 2021 en anticipeert op de Omgevingswet. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Voor de periode 2022-2027, maar ook verder vooruit. Doel is werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptatief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het Nationaal Waterprogramma is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021.

Bodem- en waterprogramma 2022-2027

Het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 (hierna BWP) is vastgesteld in 2021. Hierin zijn de ambities voor bodem en water uit de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht uitgewerkt. Onderdeel van het programma is het wettelijke verplichte Regionaal Waterplan onder de Waterwet. Het plan voldoet aan de eisen van een Regionaal Waterprogramma volgens de Omgevingswet. In het BWP wordt uitvoering gegeven aan vier verplichte Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Ook actuele thema's, zoals omgaan met toenemende periodes van droogte en wateroverlast, en toenemende drukte in de ondergrond, zijn onderdeel van het BWP. Verder wordt beschreven wat de relatie is met andere provinciale beleidsthema's of programma's. Het programma is een vervolg op het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 geeft Waterschap Vallei en Veluwe inzicht in de doelen en maatregelen die het waterschap in deze periode van zes jaar gaat bereiken. De maatregelen zijn hierin op hoofdlijnen beschreven. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) is eind 2021 vastgesteld en is de opvolger van het waterbeheerprogramma. Het BOP is de gebiedsgerichte doorvertaling van de

BOVI2050. Het BOP is het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. Het waterbeheerprogramma is resultaatsverplichtend en zelfbindend. Voor het Eemland zijn gebiedsdoelen/-programma's vastgesteld. Deze laten zien waar het waterschap voor staat ten aanzien van waterveiligheid en schoon en voldoende oppervlaktewater.

Watervisie gemeente Amersfoort 2021-2040

De watervisie is het kader voor integraal en duurzaam waterbeheer in Amersfoort. De ambitie is dat Amersfoort een gezonde, groene stad is met mogelijkheden om te groeien. Een goede waterhuishouding is elementair voor een afgewogen inrichting en beheer. Ook speelt een goede waterhuishouding een belangrijke rol in (recreatief) gebruik, economie, cultuurhistorie, groenblauwe structuren, biodiversiteit en toekomstbestendige (klimaat)oplossingen. Het klimaat verandert, er ligt een grote binnenstedelijke woningbouwopgave en het gebruik van de openbare ruimte zal intensiveren. Daarom zijn extra inspanningen nodig op het gebied van het waterbeheer om de stad leefbaar te houden. Met name bij nieuwe ontwikkelingen liggen hiervoor kansen. Daarbij wil de gemeente Amersfoort om kunnen gaan met de gevolgen van klimaatverandering en de natuur meer kansen geven. In de watervisie hebben we aandacht voor biodiversiteit, maar voor beleving, beweging en vermindering van hittestress. Amersfoort hanteert voor de duurzame ontwikkeling van nieuwbouwplannen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. Specifiek voor water zijn aanvullende uitgangspunten opgesteld (Uitgangspunten Klimaatadaptief Bouwen, dec. '23).

Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2031

In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is beschreven hoe de gemeente de komende jaren invulling geeft aan de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Centraal doel is het behouden en versterken van een vitale en gezonde leefomgeving. Het inzamelen en verwerken van hemelwater dat redelijkerwijs niet op particulier terrein kan worden verwerkt is een taak van de gemeente. Daarnaast treft de gemeente op doelmatige wijze maatregelen tegen structurele grondwateroverlast en verwerking van ingezameld grondwater. De uitvoering van deze taken doen we zoveel mogelijk aansluitend bij de natuurlijke situatie en in verbinding met ander maatschappelijke opgaven. In het landelijke Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is afgesproken dat Nederland in 2050 klimaatbestendig is. Op basis van het basisrioleringsplan zijn maatregelen benoemd om regenwateroverlast tot een acceptabel niveau te beperken. De uitvoering van deze maatregelen koppelen we zoveel mogelijk mee met andere ontwikkelingen in de stad.

Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040

Uitgangspunt van het programma Groen-Blauw 2040 (vastgesteld jan. '24) is een groene stad in een groene omgeving die water omarmt. In het omgevingsprogramma zijn duidelijke afspraken vastgesteld hoe groen te behouden en te laten meegroeien. Zo kan Amersfoort een groene en gezonde gemeente zijn en blijven

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding

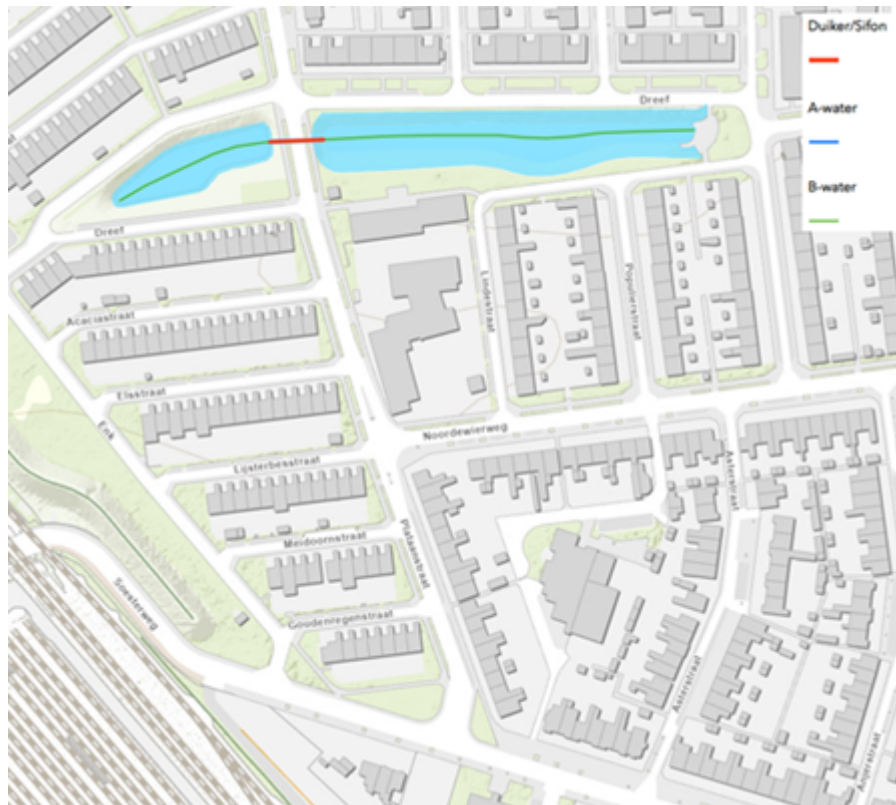
staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Voor dit initiatief is een digitale watertoets afgenomen. De watertoets geeft geen aanleiding tot acties en is terug te vinden in de bijlage.

4.11.2 Water in relatie tot het plangebied

4.11.2.1 *Huidige situatie*

Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De regenwaterriolen in de omliggende straten lozen op deze watergang.



Afbeelding 12. OpperMaktewater nabij het plangebied (bron: Legger watersysteem, waterschap Vallei en Veluwe)

Grondwater

Op 100 meter afstand van het plangebied, aan de Soesterweg, staat een gemeentelijk grondwatermeetpunt. De grondwaterstand fluctueert daar tussen de 3,0 m +NAP en 5,0m +NAP.

Hemelwater

In de bestaande situatie is het plangebied grotendeels bebouwd. Hemelwater loost waarschijnlijk op het gemengde riool in de Noordewierweg.

Afvalwater

In de Soesterweg en de Noordewierweg ligt een gemengd riool. De Soesterweg ligt een meter hoger dan de Noordewierweg. Onder vrij verval kan het gebied dus afwateren richting de Noordewierweg. Het huishoudelijk afvalwater van nieuwe woningen mag op

het gemengde riool worden geloosd.

4.11.2.2 *Nieuwe situatie*

Oppervlaktewater

Voor wat betreft het oppervlaktewater is de de nieuwe situatie ongewijzigd.

Grondwater

Kelders en andere ondergrondse voorzieningen dienen tot aan maaiveld waterdicht te zijn om grondwateroverlast te voorkomen.

Hemelwater

Het hemelwater dat in het plangebied valt, dient zoveel mogelijk op het perceel verwerkt te worden. Hemelwater mag niet worden afgewenteld op aangrenzende percelen. Voor berekening van de benodigde berging kunnen de Uitgangspunten Klimaatadaptief bouwen (dec. '23) van de gemeente worden gevolgd.

Om schade door water op straat te voorkomen, dient het vloerpeil van bebouwing ruim boven de kruin van de openbare weg te worden gerealiseerd.

Afvalwater

Afvalwater vanuit het plangebied van huishoudelijke aard kan worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijke gemengde riool. Als een nieuwe (vrijval) rioolaansluiting richting het hoofdriool in de Noordewierweg nodig is, kan een rioolvergunning worden aangevraagd via de gemeente.

Overstromingsrisico

In het plangebied is geen kans op overstroming vanuit zee, meren of rivieren. Overstroming in de omgeving kan wel invloed hebben op voorzieningen binnen het plangebied.

Reactie Waterschap Vallei en Veluwe

De digitale watertoets is op 31 juli 2023 ingevuld. Hieruit kwamen geen bijzonderheden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het beleid en staat de haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.12 mer

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

In het voorliggende geval is die met de bouw van drie wooneenheden dusdanig beperkt, dat kan worden gesteld, dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Weliswaar is sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en verandert

gedeeltelijk het gebruik van het perceel, maar het ruimtebeslag is relatief klein. Hieruit volgt dat het planvoornemen niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en behoeft er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De paragrafen van hoofdstuk 4 over de milieutechnische uitvoerbaarheid geven voldoende inzicht over de potentiële gevolgen voor het milieu.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Beleid

De ambities van de gemeente Amersfoort zijn te vinden in de Leidraad duurzame nieuwbouw Amersfoort. Hoofdthema's gaan over Energie(transitie), Klimaatadaptatie (hittestress in de stad, ecologie en water) en Circulaire economie.

In de Richtlijn klimaatbestendige bouw (amersfoort.nl) staat de ambitie van de gemeente Amersfoort. Er wordt van nieuwbouw verwacht dat o.a. wateroverlast wordt voorkomen volgens het principe 'vasthouden – bergen – afvoeren'. Verwacht wordt dat er inzicht wordt gegeven in hoeverre het bebouwde grondoppervlak toeneemt. Als dit toeneemt dan worden berekeningen verwacht die aantonen dat er met verschillende (extreme) neerslagsituaties rekening is gehouden en er voldoende hemelwaterberging is.

4.13.2 Relatie met voorliggend plan

Voor nieuwbouw heeft de gemeente Amersfoort hoge duurzaamheidseisen en wensen. Dit plan lijkt een mooi voorbeeld van duurzame inbreiding te zijn. Bij dit initiatief neemt verharding af. Waarbij de stad wordt vergroend en hiermee is het ook voldoende aannemelijk dat er geen sprake zal zij van wateroverlast.

Aanvullend zijn er eisen met betrekking tot duurzame bouw. Het uiteindelijk ontwerp moet voldoen aan de BENG-berekeningen en aan de MPG-score. Het huidige plan maakt alleen de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk. Bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt het plan voorgelegd aan de adviseurs met betrekking tot duurzaamheid.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat mogelijk uit te keren tegemoetkoming in planschade bij de initiatiefnemer kan worden verhaald. De door de gemeente gemaakte en de te maken plan- en apparaatskosten zijn ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Op grond van de artikelen 6.18 Bor en 3.1.1. Bro wordt over een project overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Bij voorliggend plan zijn geen belangen van andere gemeenten, waterschappen, provincie of Rijk in het geding. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

5.2.2 Betrokkenheid buurtbewoners

De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden meermaals geïnformeerd over het planvoornemen middels een wijkbrief. In deze brief werd de mogelijkheid geboden om in direct contact te komen met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft laten weten dat er vanuit de omwonenden geen bezwaren kenbaar zijn gemaakt. Het participatieverslag is terug te lezen in de bijlage.

5.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Soesterweg 461-463 heeft met alle bijbehorende stukken van donderdag **XXX** t/m **XXX** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen naar voren gebracht.



Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke ontwikkeling en
Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14 033
i www.amersfoort.nl