



Omgevingsvergunning Zeldertseweg Naast 20

Concept Toelichting, Juli 2024

Stad met een hart



Zeldertseweg naast 20

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Nieuwe situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijk	15
3.2 Provincie	16
3.3 Gemeente	17
3.4 Conclusie	17
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1 mer-beoordeling	18
4.2 Bedrijven en milieuzonering	19
4.3 Geur	19
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Geluid	20
4.6 Externe veiligheid	21
4.7 Bodem en niet gesprongen explosieven	22
4.8 Water	24
4.9 Ecologie	28
4.10 Archeologie	29
4.11 Duurzaamheid	31
4.12 Conclusie	32
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	33
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, ingediend op 24 juli 2023. De vergunning heeft betrekking tot het perceel bijbehorende bij de Zeldertseweg 20. De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor de sloop van de bestaande opstallen en de bouw van 1 nieuwe vrijstaande woning. Hiervoor zal de initiatiefnemer verschillende gebouwen verdeeld over verschillende adressen slopen (Zeldertseweg 20 en de Coelhorsterweg 2). Om de woning te realiseren dient een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te worden doolopen (Wabo-Projectbesluit).

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) nodig. Dit document dient als de GRO. In deze GRO wordt het project toegelicht op basis van ruimtelijke en milieutechnische aspecten.

Ter informatie

Omdat het initiatief is ingediend voor de intreding van de Omgevingswet, valt het onder de oude wetgeving. Dit betekent dat het overgangsrecht van toepassing is.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Amersfoort, ten noord westen van de stad Amersfoort. Het bijbehorende perceel staat kadastraal bekend als gemeente Hoogland, sectie P, nummer 162. Het perceel is direct aangrenzend met twee woonbestemmingen. Namelijk de Zeldertseweg 16 en 24. Verder wordt het omringd door agrarische gebied.

Op de navolgende luchtfoto's wordt de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de kaart van het projectgebied, dat te vinden is in hoofdstuk 2.



Overzichtsfoto projectgebied (bron Slagboom en Peeters, d.d. 06-01-2023)



Ligging projectgebied t.o.v. Amersfoort (Bron: Google Maps)

1.3 Leeswijzer

De GRO is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het projectgebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het projectgebied en de functies, de kenmerken en de belangen die in het projectgebied aanwezig zijn. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief. Ook worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden toegelicht.

De beschrijving van milieu- en omgevingsaspecten en de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor deze aspecten zijn te lezen in hoofdstuk 4.

2.2 Huidige situatie

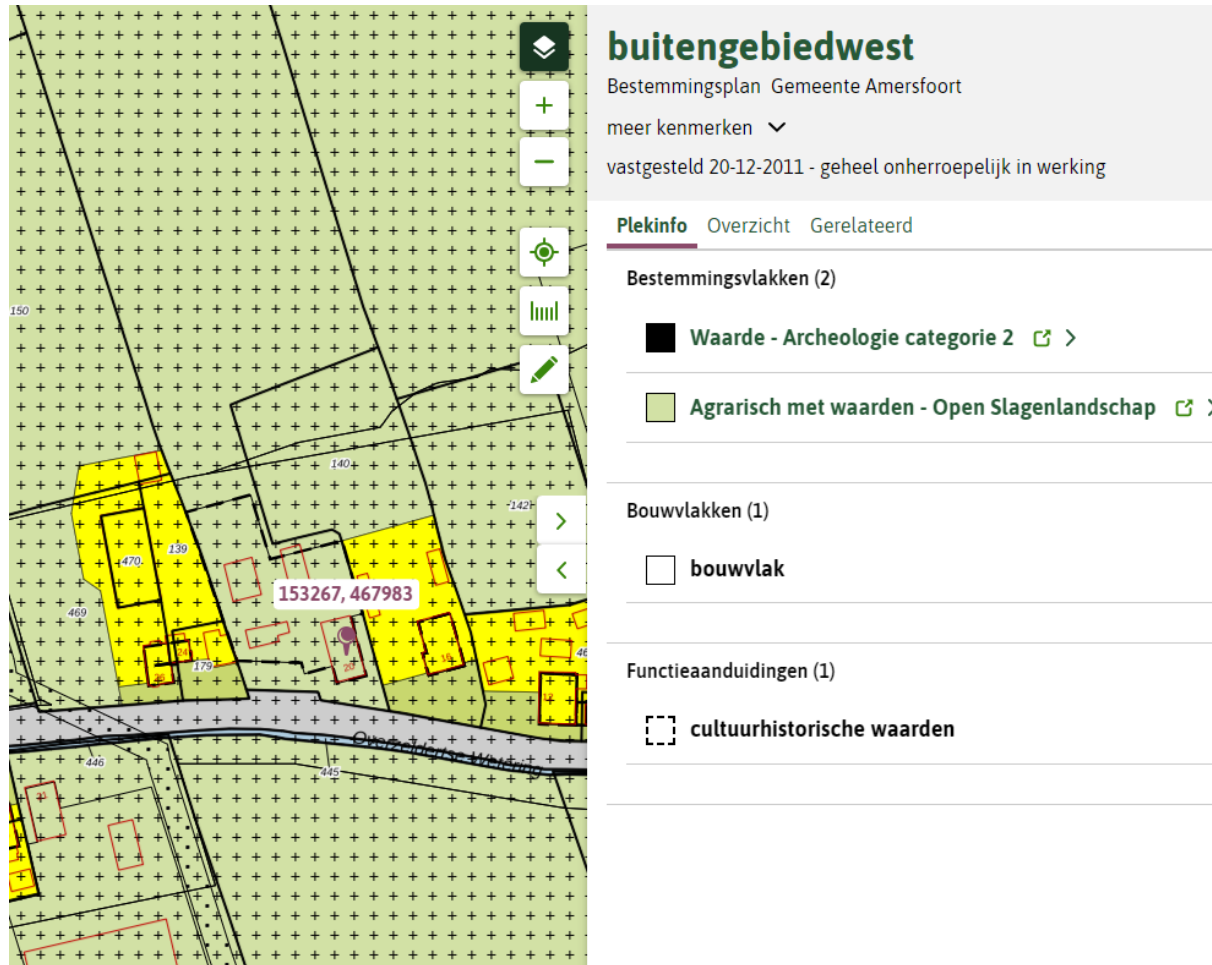
De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het erf van de Zeldertseweg 20 te Hoogland. Het erf heeft een agrarische bestemming, maar wordt op dit moment vooral gebruikt voor wonen. De nieuwe woning zal worden gerealiseerd naast de huidige boerderijwoning op de Zeldertseweg 20. Het erf wordt hiermee gesplitst.

2.2.1 Planologische situatie

Het geldende bestemmingsplan is 'buitengebied west'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open Slagenlandschap' is de realisatie van een zelfstandige woning niet toegestaan. De te realiseren woning betreft een vrijstaande woning en is niet ondergeschikt aan de agrarische bestemming. Op basis hiervan is het plan strijdig. De enige type woning dat op de bestemming gerealiseerd kan worden is één bedrijfswoning. Daar is echter bij dit plan geen sprake van. Aanvullend is de bedrijfsvoering van het bedrijf gestopt.

Omdat het plan niet passend is, dient er een planologische procedure te worden doorlopen. Voor dit plan geldt een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit). Dit zal gedaan worden conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Verder staan er in het bestemmingsplan meerdere wijzigingsbevoegdheden die betrekking hebben tot dit plan. Normaliter worden deze wijzigingsbevoegdheden gebruikt om een wijzigingsplan te realiseren. Het is echter niet meer mogelijk om een wijzigingsplan te maken, aangezien een wijzigingsplan gepubliceerd had moeten worden voor de invoering van de Omgevingswet. Dat is niet gebeurd bij dit plan. Wel worden er naar deze wijzigingsbevoegdheden gekeken, aangezien het kan dienen als toetsingskader. Aangezien de wijzigingsbevoegdheden een kader geven om plannen te toetsen aan het ruimtelijke beleid. Hieronder wordt gemotiveerd dat het plan past binnen de wijzigingsbevoegdheden en daarmee kan beargumenteert worden dat het plan op basis van ruimtelijk beleid wenselijk is.



Bestemmingsplan Buitengebied West (Bron: Regels op de kaart)

Wijzigingsbevoegdheden

Bij het opstellen van bestemmingsplan kan gekozen worden om wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Dit betekent dat het college de mogelijkheid heeft om een bestemmingsplan na vaststelling nog te wijzigen of verder uit te werken. Om dit te doen worden in het bestemmingsplannen voorwaarden opgenomen. In het bestemmingsplan 'buitengebied west' zijn meerdere wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Twee van deze wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking tot dit plan. Beide wijzigingsbevoegdheden worden hieronder benoemd.

De mogelijkheid om een bestemmingsplan te wijzigen is komen te vervallen onder de omgevingswet. Het is dus niet mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen doormiddel van de wijzigingsbevoegdheden. Wel kunnen de wijzigingsbevoegdheden worden meegenomen in de beoordeling van een plan. Er kan van uit worden gegaan dat plannen die passend zijn binnen de wijzigingsbevoegdheden, wenselijk zijn.

Wijzigingsbevoegdheid monumentale waarden

In artikel 31.4 is een wijzigingsbevoegdheid monumentale waarden opgenomen. Hierin staat het volgende:

"Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de verbeelding wijzigen door het laten vervallen en/of toevoegen van aanduidingen:

- a. voor 'monumentale boom' ten behoeve van overeenstemming met de registers waarin de betreffende objecten zijn opgenomen;
- b. voor 'cultuurhistorische waarden' indien uit onderzoek blijkt dat het betreffende object niet gehandhaafd kan worden."

In de wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven dat een aanduiding cultuurhistorische waarden kan komen te vervallen, als uit onderzoek blijkt dat het betreffende object niet gehandhaafd kan worden. Uit onderzoek (bijlage 8) is gebleken dat hier sprake van is. Waarbij de aanduiding voor cultuurhistorische waarde voor meerdere gebouwen op het perceel kan komen te vervallen, omdat de gebouwen in verval zijn geraakt. De uitkomst van dit onderzoek wordt nader toegelicht in het hoofdstuk cultuurhistorie (zie hoofdstuk 2.3.2).

Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor ruimte regeling

Aanvullend is in artikel 31.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de ruimte voor ruimte regeling. In de bevoegdheid staat het volgende :

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigingen ten behoeve van de bouw van 1 extra vrijstaande woning, met dien verstande dat:

- a. vooraf vast moet staan dat alle bij de betreffende (bedrijfs)woning behorende bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, waarbij:
 - 1. per (bestaande en/of nieuw te bouwen) woning de in artikel 16, lid 2.2 bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden gehandhaafd;
 - 2. er maximaal 600 m³ aan gebouwen mag worden opgericht indien 1.000 m² bebouwing wordt gesloopt;
 - 3. van de onder 2 genoemde sloopnorm mag worden afgeweken, indien sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst en de provincie daarover positief heeft geadviseerd;
 - 4. 20% van de oppervlakte van kassen mag worden meegeteld bij het bepalen van de onder 2 genoemde 1000 m²;
 - 5. bij een op de verbeelding aangegeven 'cultuurhistorische waarden' geen waardevolle bebouwing mag worden gesloopt, waarbij van het meerdere van de oppervlakte als bedoeld onder 1, de helft in mindering mag worden gebracht op de sloopnorm;
 - 6. betrokken wordt de nog bestaande en bij de betreffende woning / het perceel behorende bebouwing zoals die aanwezig was op het moment van de tervisielegging van het plan;
- b. vooraf vast moet staan dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten

van het gebied worden verbeterd, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichtings- en beheerplan;

c. alleen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt als de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet op onevenredige wijze wordt gehinderd, waarbij met name kan worden gedacht aan de milieu-aspecten;

d. de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde in acht moet worden genomen;

e. de afwijkingsregel in artikel 30, lid 1. c (de zogenaamde 10% regeling) alleen voor de maximale inhoud van de nieuwe woning mag worden toegepast als sprake is van een aanzienlijke extra kwaliteitswinst, bijvoorbeeld door het verwijderen van een relatief grote oppervlakte aan kuilplaten en sleufsilo's."

Voor dit initiatief wordt invulling gegeven aan de ruimte voor ruimte regeling door 1035m² aan bebouwing te slopen om een woning van 654m³ te realiseren. Hiermee wordt er ook gebruik gemaakt van de bovengenoemde 10% regeling, genoemd in punt e. In het hoofdstuk nieuwe situatie (zie hoofdstuk 2.3) zal gemotiveerd worden waarom er bij dit plan sprake is van een significante kwaliteitswinst.

2.2.2 Sloopmeters

Met de omgevingsvergunning wordt het mogelijk om een nieuwe vrijstaande woning van 654m³ te realiseren op het perceel. De woning heeft geen agrarische functie, en wijkt hiermee af van de huidige bestemming op het perceel. De woning mag zelfstandig bewoond worden en is niet ondergeschikt aan de boerderij op de Zeldertseweg 20.

Op basis van afspraken gemaakt in 2009, 2010 en 2016 met betrekking tot saldering en de ruimte voor ruimte regeling, kan een vrijstaande woning worden gebouwd. De gesloopte schuur op de Coelhorsterweg 2 wordt ook meegenomen ter compensatie van de realisatie van de woning. De gesloopte schuur was 485 vierkante meter. In 2016 heeft de gemeente Amersfoort toestemming gegeven aan de initiatiefnemer om de gesloopte meters voor een later initiatief in te zetten onder de ruimte voor ruimte regeling. Aanvullend aan de sloop van deze schuur worden de bijgebouwen op het perceel gesloopt. De bijgebouwen zijn samen 550m². Dat betekent dat er 1035 vierkante meter aan gebouwen totaal wordt gesloopt om dit initiatief mogelijk te maken. Door dit aantal te slopen kan er gekeken worden naar de ruimte voor ruimte regeling die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De gebruikte sloopmeters zijn vastgelegd in een overeenkomst. De volgende gebouwen zijn of worden gesloopt om de woning te realiseren:

- Schuur op de Coelhorsterweg 2 van 485m² (conform overeenkomst uit 2009)
- Schuur 1 op de Zeldertseweg 20 (47 m²)
- Schuur 2 op de Zeldertseweg 20 (82m²)
- Schuur 3 op de Zeldertseweg 20 (129 m²)
- Schuur 4 op de Zeldertseweg 20 (132 m²)
- De hooiberg (gebouw 5) op de Zeldertseweg 20 (54m²)
- Schuur 6 op de Zeldertseweg 20 (94m²)
- De melktank op de Zeldertseweg 20 (12m²)



2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Stedenbouw

Voor de inpassing van de nieuwe woning zijn voorwaarden vanuit de gemeente meegegeven aan de initiatiefnemer. Ten eerste moet er een compact ensemble worden gerealiseerd. Dat betekent dat de bouw van de nieuwe woning wordt afgestemd met de al bestaande boerderij op het erf. Waarbij de al bestaande boerderij vanaf de weg als middelpunt wordt gezien van het erf. Ook moet het een gezamenlijk erf blijven. Het erf dient namelijk vanouds als een gezamenlijk erf, waarbij het verharde gedeelte een belangrijke ontmoetingsplek is. Verder is het van belang om het oude boerderij als hoofdgebouw van het erf te behouden. Daarom dient er een ingetogen en eenvoudige woning gerealiseerd te worden. Alle punten zijn verwerkt in het huidige plan en hiermee is het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar. Ook is het plan op 5 maart 2024 voorgelegd bij de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit(GAO) met betrekking tot welstand. De commissie is akkoord gegaan met het plan.



Visualisatie nieuwe situatie (Bron BOXXIS architecten)

2.3.2 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat het erf een aanduiding cultuurhistorische waarden heeft. De aanduiding is gebaseerd op een onderzoek dat gedaan is in 2003 door de stichting Historisch Boerderij-Onderzoek. Dit onderzoek dient ter inventarisatie van alle (voormalige) boerderijen met een mogelijke cultuurhistorische waarde in het buitengebied van de gemeente. Het doel van dit onderzoek is om uiteindelijk de meest waardevolle boerderijen tot gemeentelijk monument aan te wijzen en dient hierbij als basis voor mogelijk verder onderzoek. De Zeldertseweg 20 is in dit onderzoek aangeduid als het hebben van cultuurhistorische waarde, omdat de boerderij met de hooiberg en de originele houten bijschuren een compleet beeld geven van een boerenbedrijf.

In 2022 is het erf beoordeeld op de bouwkundige toestand en op de erfgoedwaarden. De conclusie is dat de bijgebouwen op het erf in slechte staat zijn en deels zijn ingestort. Alleen de boerderij is in goede staat en hiermee behoudenswaardig. Vanwege de slechte staat van de bijgebouwen kan medewerking worden verleend met de sloop van de bijgebouwen.

Om de cultuurhistorische waarden te behouden in de nieuwe situatie zijn een paar voorwaarden meegegeven. Van belang is dat de nieuwe vrijstaande woning ondergeschikt wordt aan het huidige boerderij gebouw op het perceel. Dit wordt in het plan verwerkt door het delen van de huidige oprit en door de nieuwe woning op een ondergeschikte positie te realiseren. Ook heeft de nieuwe woning de uitstraling van een schuurwoning. Door de nieuwe woning op deze manier te realiseren, wordt er een gebouw gerealiseerd dat qua bouw ondergeschikt is aan de beeldbepalende boerderij op de Zeldertseweg 20. Hiermee wordt er bij dit plan rekening gehouden met de oorspronkelijke cultuurhistorische waarde van het erf.

2.3.3 Landschap

Het omliggende landschap is een open weidegebied ligt dat gekenmerkt wordt door het slagenlandschap (langgerekte percelen). Door het ontbreken van bomen langs de perceelsafscheidings en wegen heeft het slagenlandschap een weids en open karakter. Op en rondom de verschillende (boeren)erven, waaronder het projectgebied, staat erfbeplanting. Deze beplanting dient van oorsprong ter beschutting tegen weer en wind en als nutshout.

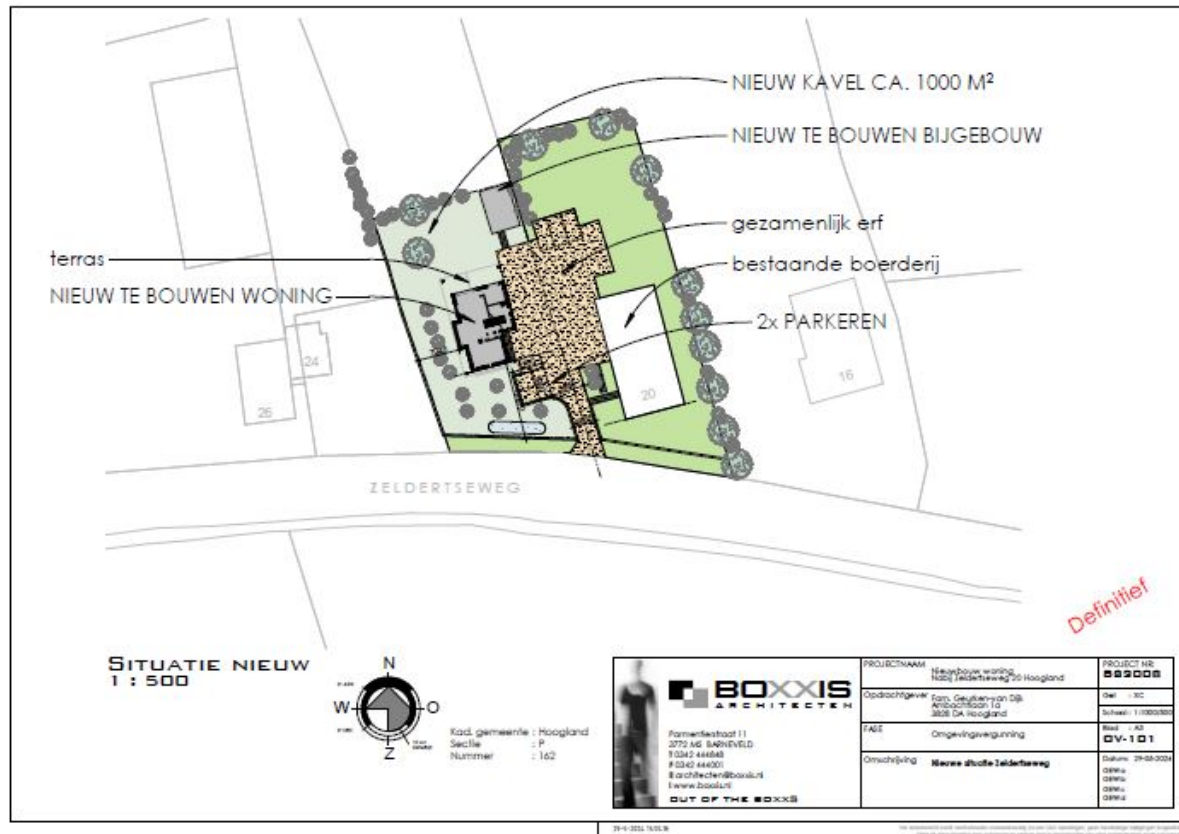
Het open landschap Arkenheem-Eemland wordt gekenmerkt door grasland en weidevogels. Het besloten bebouwingslint van de Zeldertseweg ligt rond de Normaal Amsterdams Peil (NAP) lijn. Aan de weg liggen de boerderijen van oudsher op terpen. De betreffende woning wordt gerealiseerd op de plek van de bestaande schuren binnen het bebouwingslint.

Het plan heeft meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit omdat er schuren gesloopt worden en erfbeplanting wordt aangelegd. Dit bestaat uit een bomenrij, solitaire bomen en een boomgaard en hagen. Groencompensatie is verplicht omdat in afwijking van het bestemmingsplan sloopmeters van elders worden gebruikt. Naast groencompensatie worden natuurinclusieve voorzieningen in de architectuur verwerkt zoals nestkasten. In de bijlage (bijlage 8) is een uitgewerkt landschappelijk inpassings- en beheersplan toegevoegd. Hierin is onder andere de groene inpassing van de nieuwe woning en de erfverharding verwerkt.

Aanvullend is er een herplantplicht geëist voor de 4 eerder gekapte bomen. Deze bomen zijn verwerkt in het nieuwe landschappelijke inpassingsplan.

2.3.4 Verkeer

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning. Nieuwe woning moeten voldoen aan de parkeernormen. Voor dit plan is het daarom van belang om parkeerplaatsen te realiseren. De parkeernorm voor de woning is 1,6 met een aanvullende bezoekersnorm van 0,3. Dit betekent dat er twee parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Deze twee parkeerplaatsen zijn ingetekend in het landschappelijke inpassingsplan. Aanvullend wordt de al bestaande inrit gebruikt om bij de woning te komen. Het plan is hiermee op het gebied van verkeer en parkeren akkoord.



Situatietekening nieuwe situatie Zeldertseweg 20 (Bron: BOXXIS architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor de herontwikkeling van de locatie. Behalve de relevante milieuwetgeving, die komt in hoofdstuk 4 aan de orde. Het beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Aangezien het plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan wordt verwacht dat het plan op hoofdlijnen akkoord zal zijn.

3.1 Rijk

3.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld; deze is op 15 september 2020 bekend gemaakt. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) wordt door deze nieuwe Omgevingsvisie vervangen. De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken. Beschreven wordt een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken?

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. In de uitvoeringsagenda worden de opgaven centraal gesteld aan de hand van vier prioriteiten. De Uitvoeringsagenda beschrijft de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam 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 behoeven 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.

Relevantie voor het plangebied

In de NOVI zijn geen specifieke nationale opgaven voor Amersfoort benoemd die voor deze ontwikkeling van belang zijn. Het plan is niet strijdig met het rijksbeleid.

3.2 Provincie

Sinds 1 maart 2021 werkt de provincie Utrecht met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. In de Omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijke gebied in onderlinge samenhang gezien. De omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht. Dit betekent dat de Omgevingsvisie alleen voor de provincie Utrecht verplichtingen schept. De uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn vertaald in de regels van de Omgevingsverordening. De normen en regels uit de Omgevingsverordening zijn bindend voor inwoners en de gemeente. De omgevingsvisie en de daaruit voortvloeiende Omgevingsverordening vormen samen een belangrijk kader voor dit bestemmingsplan.

Omgevingsvisie

De provincie Utrecht heeft een fijn woon- en leefklimaat. Dat wil de provincie zo houden. Tegelijkertijd is er ruimte nodig voor opgaven als: de groeiende behoefte aan woningen, de aantrekkende economie en de energietransitie. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt. De keuzes die de provincie maakt voor de leefomgeving staan in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat op provinciaal niveau regels voor de fysieke leefomgeving. Hiermee zorgt de omgevingsverordening ervoor dat de doelen en het beleid uit de provinciale omgevingsvisie doorwerken naar derden.

Relevantie voor het plangebied

De projectlocatie ligt volgens de omgevingsverordening van de provincie Utrecht in het landelijk gebied en in het Landschap Eemland. Om de kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied te waarborgen, voert de provincie een terughoudend beleid voor functies die niet aan het landelijk gebied gebonden zijn. Voor vrijkomende agrarische bedrijfspercelen richt de provincie zich op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren, biedt de provincie in ruil voor ruimte één of meer extra woningen (Ruimte voor ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie. Voor plannen in het landelijk gebied is het van belang dat de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden. Waarbij het plan in het landschap Eemland ligt. Dit plan biedt een mogelijkheid om de locatie landschappelijk beter in te passen binnen het landschap Eemland.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040

In de omgevingsvisie bundelt de gemeente de hoofdlijnen van 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.

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

Relevantie voor het plangebied

In de omgevingsvisie staat dat het landelijk gebied rondom Amersfoort over het algemeen een hoge landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarde heeft. De projectlocatie ligt binnen een kernrandzone. Deze zones vormen de overgangsgebieden tussen de stad en het landelijk gebied. Wat betekent dat er binnen deze gebieden een mix is aan functies zoals wonen, bedrijvigheid, sport en begraafplaatsen. Een betere inrichting van de kernrandzones is van waarde. Dit plan voorziet hierin, door verouderde en slecht onderhouden bebouwing te slopen en door de locatie landschappelijk beter in te passen.

Met dit plan wordt hiermee invulling gegeven aan een gezonde en gevarieerde leefomgeving in het landelijk gebied.

3.4 Conclusie

Het plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties. Aanvullend past dit plannen binnen de wijzigingskader van het huidige bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is afgestemd met de provincie en het rijk. Aangezien het past binnen het wijzigingsbevoegdheid, kan er van worden uitgegaan dat de gemeente, provincie en rijk akkoord zijn met de ontwikkeling. De realisatie van een vrijstaande woning naast de Zeldertseweg 20 past binnen de relevante beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 mer-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (mer) op te stellen. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De mer onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is mer-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit mer, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een mer-plicht geldt;
- een mer-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit mer-activiteiten worden aangewezen waarvoor een mer-plicht geldt.

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn mer-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een mer-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen mer-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een mer-procedure worden doorlopen.

4.1.2 Planspecifiek

Het voorgenomen project ligt ruim beneden de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (mer). Er is dan ook geen sprake van de wettelijke plicht om 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 mer 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 alleen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als er wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- 1°. Een activiteit met een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. Een activiteit met een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. Een activiteit met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het onderhavige plan omvat de realisatie van één vrijstaande burgerwoning ter plaatsen

van een agrarisch perceel. Hieruit volgt dat het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en behoeft er geen reguliere of vormvrije mer-beoordeling te worden uitgevoerd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wettelijk kader

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hiermee wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

4.2.2 Planspecifiek

In de omgeving vinden agrarische activiteiten plaats, maar aan beide zijden van het perceel zijn al woningen aanwezig. De twee omliggende woningen zijn al afgestemd op de agrarische activiteiten. Daarom worden de agrarische activiteiten niet (verder) beperkt door de komst van de nieuwe woning en zal de nieuwe woning geen hinder ondervinden van de agrarische activiteiten. De agrarische activiteiten op het perceel zelf worden geheel stop gezet. In de paragraaf geur wordt verder ingegaan op geur afkomstig van de agrarische bedrijven.

4.3 Geur

4.3.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeven van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in een concentratiegebied:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³

Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat en of omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Voor het bepalen of bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering wordt de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. Ook kan gesteld worden dat wanneer voldaan wordt aan de normen van de Wgv op de nieuw te realiseren woning er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3.2 Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het mogelijk maken van een woning, welke aangemerkt kan worden als geurgevoelig object. In de nabije omgeving zijn diverse agrarische bedrijfsbestemmingen gelegen. Tussen de agrarische bedrijven en de nieuw te realiseren woningen zijn al burgerwoningen aanwezig. De nieuw te realiseren woning zal dus geen belemmering vormen voor de aanwezige agrarische bedrijven. Deze bedrijven moeten op de aanwezige burgerwoningen al voldoen aan de norm vanuit de Wgv. Op de nieuw te realiseren woning wordt dan ook voldaan aan deze norm. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De 'Wet luchtkwaliteit' is opgenomen in de Wet milieubeheer onder hoofdstuk 5, titel 2. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn vastgelegd. Uit de Wet volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
- Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
- De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

4.4.2 Planspecifiek

De regeling NIBM geeft aan dat een project in ieder geval NIBM is tot 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg of tot 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. De bouw van 1 woning draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Rond het plangebied wordt daarnaast ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (zie Kaart | CIMLK). De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

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 plaatsen 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, zie § 5.8.2) 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 geluidssoort.

4.5.2 Planspecifiek

Het plangebied ligt nabij de Zeldertseweg en de Bunschoterstraat. Voor de toetsing van dit plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlage (Bijlage 3). Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de Wgh en het gemeentelijke geluidsbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Volgens de Wgh ligt de nieuwe woning in een buitenstedelijk gebied. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning vanwege de:

- Bunschoterstraat ruim lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, de Bunschoterstraat vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning;
- Zeldertseweg hoger is dan de voorkeurswaarde maar lager dan de maximale grenswaarde van 53 dB.

Om de woning te kunnen realiseren zal de gemeente Amersfoort, vanwege het wegverkeerslawaaï, hogere waarden tot 51 dB vaststellen. Hierbij wordt opgemerkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden die de gemeente Amersfoort stelt aan de verlening van hogere waarden voor nieuwbouw. De nieuwe woning beschikt over meerdere geluidluwe geveldelen en een geluidluwe buitenruimte. Tegelijkertijd met de vaststelling van dit WABO projectbesluit wordt dit hogere waardenbesluit genomen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wettelijk Kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en busleidingen ten opzichte van:

- kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen)
- beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen);

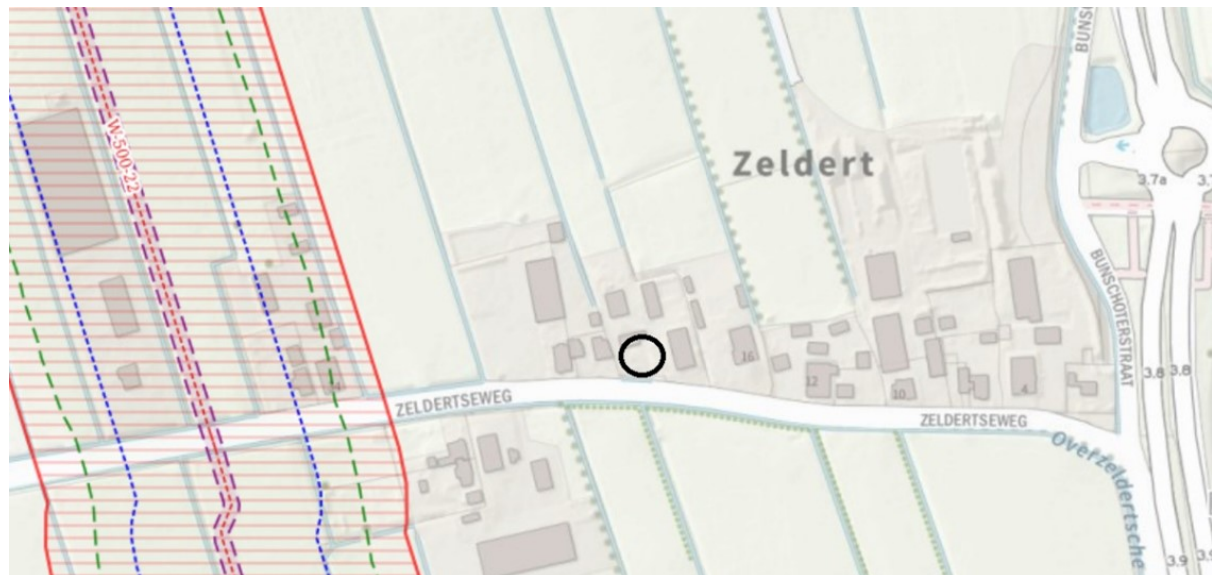
Deze veiligheidsnormen hebben wat betreft het plaatsgebonden risico de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

4.6.2 Planspecifiek

Voor het plangebied is beoordeeld of er sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is er gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg, spoor en water en door leidingen.

Er ligt een gasleiding op 220 meter ten westen van het perceel. Gezien de afstand is dit geen belemmering voor het plan. Over de Bunschoterstraat worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze weg ligt op 250 meter afstand van het perceel. Ook dit levert geen belemmering op.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



signaleringskaart

4.7 Bodem en niet gesprongen explosieven

4.7.1 Bodem

Wettelijk kader

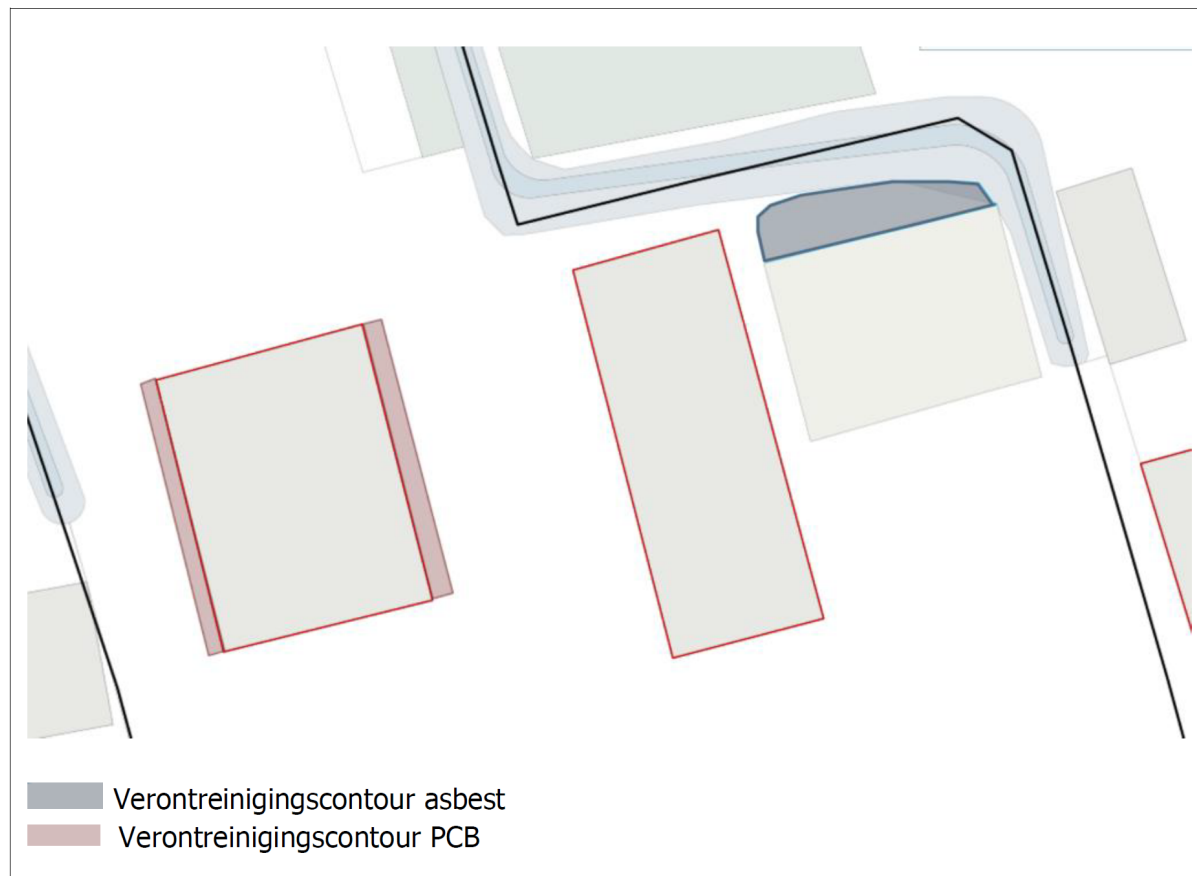
Op grond van de Wet Bodembescherming (hierna Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

In 2021 is conform het Besluit Bodemkwaliteit de Nota bodembeheer gemeente Amersfoort 2021-2031 vastgesteld. Dit bodembeheerplan bevat onder meer een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan voor de gehele gemeente.

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

Planspecifiek

Voor dit plan is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek (PJ Milieu BV, d.d. 6 september 2023) gedaan, conform de geldende richtlijnen. De conclusie van dit onderzoek is dat er sprake is van mogelijke bodemverontreiniging op het perceel. Vanwege de uitkomst is een aanvullend asbest in grondonderzoek uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek bevestigt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging op de locatie, als bedoeld in artikel 29.1, lid 1, van de Wbb. Dit betekent dat het perceel gesaneerd moet worden, zoals bedoeld in artikel 37 van de Wbb. Vanwege de ernstige bodemverontreiniging is een saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan voldoet aan de eisen van artikel 38 van de Wbb. Op basis van artikel 39, lid 2 van de Wbb kan, onder voorschriften, worden meegewerkt met het saneringsplan. Het extra opgenomen voorschrift is dat de er voor de terugsaneerwaarde van PCB, gestreefd dient te worden naar de maximale waarde voor klasse Wonen. Indien uit verificatie van de ontgraving blijkt dat klasse Wonen niet wordt gehaald, dan wordt in overleg getreden met de RUD Utrecht over vervolgstappen. De sanering en de verwijdering van het asbest zal in overleg gebeuren met de RUD.



Figuur bodemverontreiniging op de locatie

4.7.2 Niet gesprongen explosieven

De gemeente Amersfoort heeft een historisch onderzoek laten uitvoeren naar de risico's van de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (hierna NGE) binnen de gemeentegrenzen. Hieruit blijkt dat op veel plaatsen in de gemeente een risico bestaat om NGE aan te treffen uit de Tweede Wereldoorlog. Uit onderzoek gedaan in 2023 blijkt dat de projectlocatie buiten de verdachte gebieden valt.

4.8 Water

4.8.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de zogenaamde watertoets uitgevoerd worden. Hierbij moeten de initiatiefnemer en de waterbeheerder overleg voeren over de waterspecten 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. De gemeente 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.

4.8.2 Planspecifiek

Huidige Situatie

Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen tegenover de Overzeldertse Wetering (B-watergang), zie onderstaand figuur. In de omgeving zijn talrijke sloten en greppels. Het waterpeil in de omliggend gebieden ligt tussen -1,2 m NAP en -0,7 m NAP. Dit wordt geregeld met stuwtjes en gemalen.



Figuur 1 Oppervlaktewater naast plangebied (bron: Legger watersysteem, waterschap Vallei en Veluwe)

Hemelwater

In de bestaande situatie is het plangebied deel bebouwd. Hemelwater loopt af richting de aanwezige watergangen.

Afvalwater

In de Zeldertseweg ligt een persriool. Hier mag huishoudelijk afvalwater op geloosd worden.

Nieuwe situatie

Oppervlaktewater

Ongewijzigd

Hemelwater

Het hemelwater dat in het plangebied valt, dient, net als in de huidige situatie, zoveel mogelijk op het perceel verwerkt te worden of afgevoerd te worden richting de watergangen. Om schade door water op straat te voorkomen dient het vloerpeil van bebouwing ruim boven de kruin van de openbare weg te worden gerealiseerd.

Grondwater

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

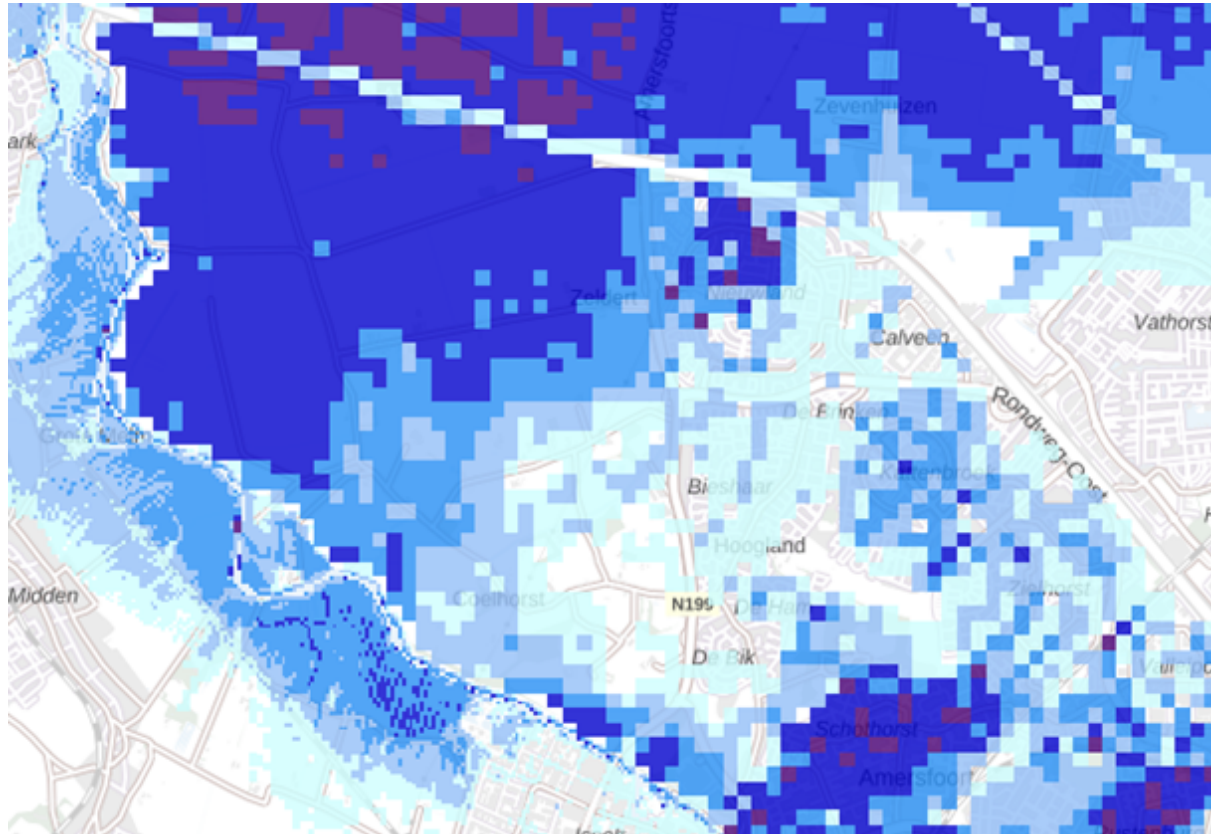
Afvalwater

Afvalwater vanuit het plangebied van huishoudelijke aard kan worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijke persriool.

Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter waterkeringen. Hierbij bestaat in extreme situaties een kans op overstroming. De maximale waterdiepte in het plangebied wordt ingeschat op 0,5 meter (doorbraak Grebbedijk). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep. De tijd tot overstroming is lang, omdat het gebied ver van de waterkering af ligt.

Bouwen in overstroombare gebieden brengt bepaalde risico's met zich mee. Bij de ontwikkeling van het plangebied kan rekening worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Qua maatregelen kan gedacht worden aan het voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil, verhoogde drempels bij bebouwing en een zodanige inrichting van gebouwen dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt.



Figuur 2 Maximale waterdiepte na een dijkdoorbraak (bron: Atlas Leefomgeving)

Reactie Waterschap Vallei en Veluwe

De digitale watertoets is op 9 april 2024 ingevuld. Hieruit kwamen geen bijzonderheden.

4.9 Ecologie

4.9.1 Flora en fauna quickscan

Bij werkzaamheden aan een gebouw, of sloop van een gebouw 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 bestemd voor 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 verblijfsplaatsen 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.

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 bijvoorbeeld het inbouwen van vleermuisverblijven, het inmetelen van

gierzwaluwstenen en/of het vergroenen van de omgeving van een gebouw.

Planspecifiek

Voor dit plan is een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er mogelijk beschermde soorten binnen en rondom de aanwezige bebouwing zijn. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus, gierzwaluw, steenuil, kerkuil en de vleermuis. Uit nader onderzoek zal blijken welke maatregelen passend zijn binnen de voorgenomen ontwikkeling. Indien niet alle schade voorkomen kan worden, zal het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn.

4.9.2 Stikstof

Als een activiteit of project stikstofneerslag kan veroorzaken op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, moet de initiatiefnemer van de activiteit onderzoeken of er effecten zijn op deze natuurgebieden. Dit speelt een rol bij bijvoorbeeld woningbouwprojecten en de ontwikkeling van bedrijvigheid.

Planspecifiek

Vanwege de ligging nabij een Natura 2000 gebied is voor dit plan een stikstofonderzoek uitgevoerd. Waarbij het onderzoek moet aantonen dat de realisatie van het plan geen negatieve gevolgen heeft op de omliggende natuurgebieden. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

De uitkomst van het stikstofonderzoek is dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor een stikstofbijdrage gelijk aan of lager dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op de beschermde Natura 2000-gebieden.

4.10 Archeologie

4.10.1 Wettelijk kader

Als gevolg van het Verdrag van Malta zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de Monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving, gaat over naar de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. In het overgangsrecht van de Erfgoedwet is bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, waaronder de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening, blijven dus onverminderd van kracht.

Archeologische beleidskaart

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 28 september 2010 vastgesteld. In 2020 heeft er een update plaatsgevonden van de archeologische beleidskaart.

De archeologische 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.



Archeologische Beleidskaart Gemeente Amersfoort

ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg

versie 2019

legenda

Archeologisch Waardevol Gebied

1 - wettelijk beschermde monument (rijks- of gemeentelijk)

2 - gebied met hoge archeologische waarde

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied

3 - gebied met een hoge archeologische verwachting

4 - gebied met een middelhoge archeologische verwachting

5 - gebied met een lage archeologische verwachting

Overig

- gebied waar Rijksbeleid geldt

- gebied zonder archeologische onderzoeksplicht

- gemeentegrens

Beleids

In geval van bodemverstoring moet een monumentenvergunning worden aangevraagd. Voorafgaand plan ter beoordeling voorleggen aan het CAR.

Bij plangebieden waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voorafgaand plan ter beoordeling voorleggen aan het CAR.

Bij plangebieden groter dan 100 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voorafgaand plan ter beoordeling voorleggen aan het CAR.

Bij plangebieden groter dan 500 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voorafgaand plan ter beoordeling voorleggen aan het CAR.

Bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voorafgaand plan ter beoordeling voorleggen aan het CAR.

Regeling in bestemmingsplan

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming.

Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van

primair belang is. De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

4.10.2 Planspecifiek

Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. In het bestemmingsplan heeft het gebied de aanduiding Archeologie categorie 2. Dat betekent dat ontwikkelingen van terreinen groter dan 100m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld een voorafgaand archeologisch onderzoek dienen uit te voeren.

Tijdens het archeologisch vooronderzoek dienen de eisen zoals geformuleerd in het Programma van Eisen (IVO-P Hogeweg 170, datum 8-12-2022) te worden gevolgd. Aan de hand van dit onderzoek zal worden bepaald of er een vervolgonderzoek moet plaatsvinden, of dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat behoud van de resten ter plaatse (in situ) nodig is. Een laatste mogelijkheid is dat het gebied kan worden vrijgegeven voor archeologisch vervolgonderzoek. De resultaten en het advies over een eventueel vervolg zal in een rapport worden vastgelegd. Dit rapport moet bij de vergunningaanvraag worden bijgevoegd.

Conclusie

Een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd door de gemeente. Uit de uitkomst blijkt dat het terrein op een dekzandrug ligt, zoals ook is aangegeven op de geomorfologische kaart. Op basis van deze kaart en de historische gegevens was de verwachting dat er mogelijk resten uit de steentijd en de Middeleeuwen te vinden zijn. Uit het onderzoek blijkt echter dat er geen natuurlijke bodemopbouw meer aanwezig is. Dat betekent dat de verwachting voor een vindplaats uit de steentijd laag is.

Ook blijkt uit de hoogtegegevens dat er geen terp aanwezig is op de planlocatie. Uit de bodemkundige boringen blijkt bovendien dat het dekzand zodanig laag is, dat er niet zonder natte voeten gewoond kan worden in de Middeleeuwen. Er moest dus een terpje worden aangebracht. Aangezien die niet aanwezig is, is de verwachting eveneens laag resten uit de Middeleeuwen aan te treffen. Dat betekent dat er ter plaatse van de nieuwbouw bij Zeldertseweg 20 geen archeologisch onderzoek nodig is.

Aan de nieuwbouwplannen zijn geen archeologische vergunningsvoorwaarden verbonden.

Wel geldt de meldingsplicht archeologische toevalsvondsten. Indien bij bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, is diegene verplicht dit direct te melden.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is een term die staat voor milieuvriendelijk, gezond en toekomstbestendig bouwen. Energiebesparing en duurzame energie is een van de belangrijke onderdelen van het duurzaam bouwen.

4.11.1 Amersfoort en duurzaamheid

Amersfoort werkt aan een toekomstbestendige en duurzame stad. Nieuwe ontwikkelingen zijn bij uitstek een kans om dat zo toekomstbestendig mogelijk te doen. De norm in Amersfoort is dat nieuwbouw energieneutraal is en circulair wordt gebouwd en dat nieuwe plannen klimaatbestendig zijn en de biodiversiteit bevorderen.

De initiatiefnemer levert een plan, waarin wordt onderzocht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ambitie van de gemeente Amersfoort. Zie hiervoor ook <https://www.amersfoort.nl/ambitie-duurzame-woningbouw-amersfoort>.

Uitgangspunten zijn raadsbrief RIB 2019-067 (uitvoering energieneutraliteit, energielevering en circulariteit in nieuwbouw), het Convenant Toekomstbestendige woningbouw en de Richtlijn Klimaatbestendige Bouw. Hierin wordt het uitgangspunt gegeven ten aanzien van de verschillende duurzaamheidsthema's en hoe hier afspraken over gemaakt worden.

4.11.2 Planspecifiek

Het plan betreft de sloop van meerdere vervallen schuren om één nieuw woning te realiseren. Hiermee wordt er meer bebouwing weggehaald, dan er wordt teruggelegd. Aanvullend wordt het perceel groener ingericht en is er sprake van meer biodiversiteit op het perceel. Ook wordt de nieuwe woning groen ingericht en worden natuurinclusieve voorzieningen in de architectuur verwerkt. Met betrekking tot het energie aspect zal het plan voldoen aan de BENG normen.

4.12 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan aangenomen worden dat aan de Zeldertseweg 20 te Hoogland sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waardoor het mogelijk is een omgevingsvergunning te verlenen voor de sloop van de bijgebouwen op het erf en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Na het doorlopen van de procedure kan de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Indien hier geen bezwaren uit voort komen, waaruit blijkt dat het plan moet worden aangepast, kan de initiatiefnemer het gewenste bouwplan uitvoeren.

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. Omdat het plan passend is binnen de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, is er bij voorliggend plan geen belangen van andere gemeenten, waterschappen, provincie of Rijk in het geding. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten. Wel is het RUD betrokken geweest bij dit plan ter advisering van milieuaspecten zoals asbest.

5.2.2 Betrokkenheid buurtbewoners

De initiatiefnemer heeft met de omwonenden overleg gehad en heeft hiervan een verslag aangeleverd. Hieruit blijkt dat de omwonenden positief staan tegen de ontwikkeling.

5.2.3 Terinzagelegging

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vanaf **XX** voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Dit is voorgeschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht. **Er zijn gedurende dit termijn wel/geen zienswijzen ingediend.**

p.m.



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