

Gemeente Amersfoort
Roerstraat 28-30

Ruimtelijke onderbouwing

December 2023

Kenmerk 0307-15-T02
Projectnummer 0307-15

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Bestemmingsplan Soesterkwartier	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Bestaande situatie	4
2.3.	Bouwplan	5
3.	Relevant beleid	7
3.1.	Nationaal beleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	9
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Structuurvisie Amersfoort 2030	10
3.3.2.	Woonvisie Amersfoort 2011-2020	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3.3.	Parkeernormen Amersfoort	12
4.	Milieu- en overig onderzoek	13
4.1.	Algemeen	13
4.2.	Bodem	13
4.3.	Explosieven	13
4.4.	Archeologie	16
4.5.	Waterhuishouding	16
4.5.1.	Beleid	17
4.5.2.	Aandachtspunten	19
4.5.3.	Gevolgen plangebied	20
4.5.4.	Conclusie	21
4.6.	Flora en fauna	21
4.7.	Geluid	24
4.8.	Bedrijvigheid	24
4.9.	Luchtkwaliteit	25
4.10.	Veiligheid	26
4.11.	Verkeer en parkeren	27

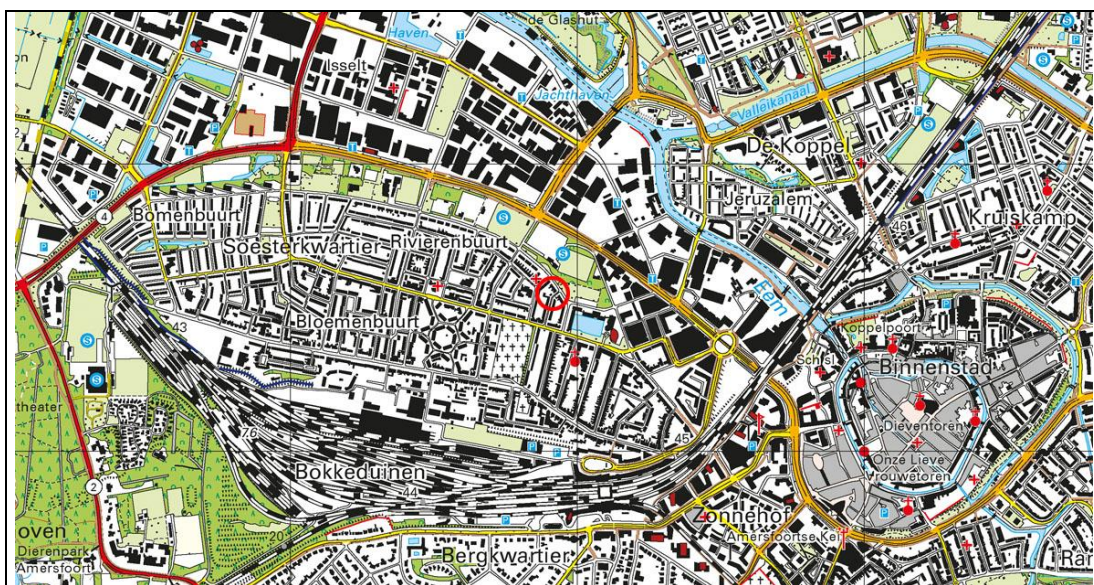
4.12.	Kabels en leidingen	28
4.13.	Vormvrije mer-beoordeling	28
5.	Uitvoerbaarheid	31
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Roerstraat 28 was het kantoor van een aannemingsbedrijf gevestigd. Dit kantoor staat in inmiddels leeg omdat het aannemingsbedrijf naar een andere locatie binnen de gemeente Amersfoort is verhuisd. Op het aangrenzende perceel Roerstraat 36 staat een garagebox. De eigenaar van Roerstraat 28 heeft een overeenkomst met de eigenaar van nummer 36 om die garagebox en een deel van dat perceel te kopen. De bestaande bebouwing op beide percelen zal worden gesloopt. In plaats daarvan zal een twee-aaneengebouwde woning worden gebouwd. De bouw van die woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken, wordt aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort verzocht om op grond van het eerste lid, onder a, sub 3 van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze rapportage omvat de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor die procedure.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen Roerstraat 26 en 36 en ligt aan de rand van het Soesterkwartier. Het perceel wordt aan de oostkant begrensd door de Roerstraat en aan de andere zijde door de achtertuinen van de bestaande woningen.

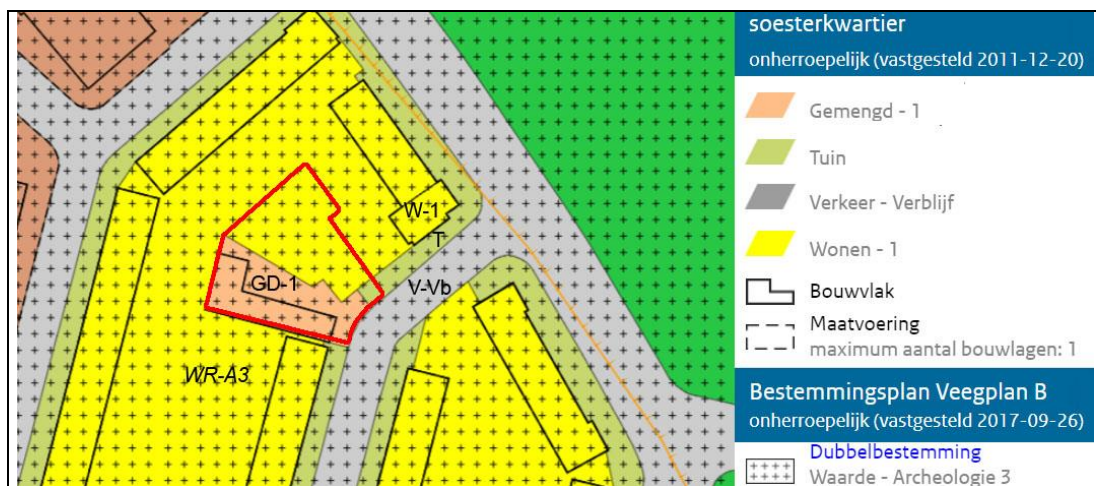
1.3. Bestemmingsplan Soesterkwartier

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Soesterkwartier dat op 20 december 2011 door de gemeenteraad van Amersfoort is vastgesteld. Hierin heeft het plangebied de bestemmingen

"Gemengd-1", "Tuin" en "Wonen-1". De bestemming "Gemengd-1" is onder meer bestemd voor algemene detailhandelsdoeleinden, administratieve, financiële, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, bedrijven uit milieucategorie 1 en staat verder uitsluitend woningen op de verdieping toe. Het aantal bouwlagen is gemaximeerd op 1. De bestemming "Wonen-1" maakt alleen aaneengebouwde woningen mogelijk. Op de locatie van de beoogde woningen is geen bouwvlak opgenomen. Er zijn derhalve verschillende redenen waarom het bouwplan niet in het bestemmingsplan past.

Voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming is het Veegplan B 2017 van toepassing, dat is vastgesteld op 26 september 2017. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie categorie 3". Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplannen Soesterkwartier en Veegplan B 2017.



1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van deze ruimtelijke onderbouwing omschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten en overige aspecten worden beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planontwikkeling.

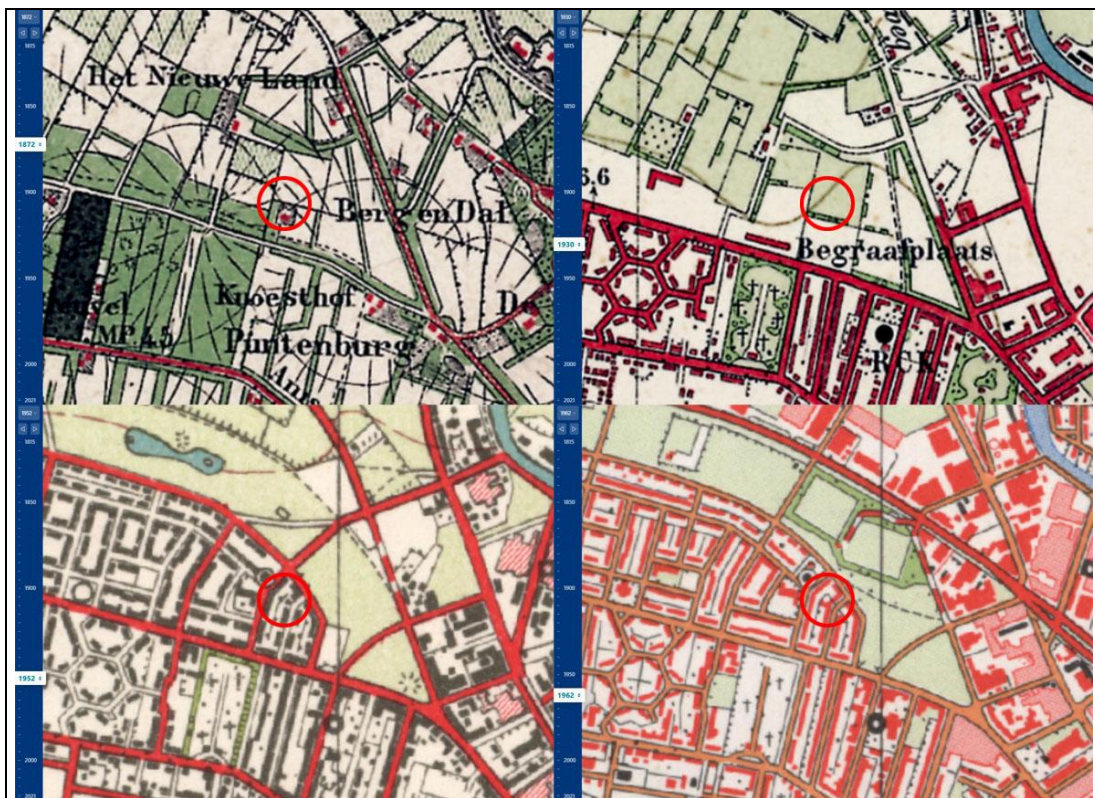
2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

De wijk Soesterkwartier ligt op noordelijke rand van het stuwwallengebied van de Utrechtse Heuvelrug, op het dekzandgebied van de lager gelegen Gelderse Vallei. Ten noorden van het plangebied ligt de Eem, die het dekzandgebied doorsnijdt. Het gebied vormde daardoor oorspronkelijk de geleidelijke overgang van de Amersfoortse Berg, een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug, naar de veel lager gelegen gronden van het buitengebied in Hoogland-West.

Voordat de wijk werd gerealiseerd was het een kleinschalig onregelmatig verkaveld landbouwgebied, tegen het heuvelachtige en overwegend beboste landschap van de naastgelegen Utrechtse Heuvelrug. Het zogenaamde hoevenlandschap van de dekzanden had een kleinschalig en besloten karakter, veroorzaakt door de subtiele reliëfverschillen, de relatief kleine, onregelmatige percelen, de vele (laan)beplanting langs wegen, perceelsgrenzen en erven, en de houtwallen.

Afbeelding 3: Historische topografie.



Oorspronkelijk werd het gebied ontsloten door de 'Oude Zoesterweg' (thans Noordewierweg). In het begin van de 19de eeuw (1815) ontstond een kortere verbinding in de vorm van de 'Straatweg van Zoest' (thans Soesterweg).

De eerste woningen werden in het oosten, dicht bij de stad, gesitueerd aan straten, die haaks op de doorgaande wegen stonden en in feite de oude perceelsgrenzen van de weilanden volgden. Met de bouw van de Sint-Henricuskerk aan de Paulus Borstraat kreeg het Soesterkwartier in 1907 een beeldmerk en een oriëntatiepunt dat van veraf zichtbaar was.

In 1919-1920 werd door de directeur Openbare Werken, C.G. Beltman, een nieuw uitbreidingsplan ontworpen. Het bouwen van lange blokken aan rechte straten, haaks op de doorgaande wegen, werd losgelaten en in aansluiting op de tuinstadgedachte deed het groen meer en meer zijn intrede in de arbeiderswijk. De gemeente bedacht drie stervormige buurten voor het Soesterkwartier. Hiervan is één in 1919 tot stand gekomen in de vorm van de Lelie- en Narcisstraat. Later volgden, in een stedenbouwkundige structuur met kleine pleintjes en zorgvuldig verspringende rooilijnen, nog andere woonwijken rond de Palmstraat, het Anjerplein en de Violenstraat. Naast de door de gemeente ontwikkelde complexen werden veel van deze wijpjes door woningbouwverenigingen, zoals Goed Wonen tot stand gebracht.

In jaren 1930 werden grotere woningen ten noorden van de Noordewierweg, de Rivierenbuurt, gebouwd. Hier vestigden zich vooral de middenstandsklasse. Een forse groengordel met vijverpartijen sloot de wijk in het noorden af.

De woningen aan de Roerstraat 26 en 36 dateren uit 1934. Het kantoor van het aannemingsbedrijf dateert uit 1950 (bron: BAG-viewer).

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied en zijn omgeving worden gekenmerkt door de karakteristieke jaren '30 architectuur met steile kappen met daarin veelal twee bouwlagen, grote dakoverstekken, erkers, glas-in-lood, gemetselde bloembakken en op kopgevels vaak verbijzonderingen in de architectuur. De omgeving kenmerkt zich door de donkere roodbruine metselstenen en de rode dakpannen.

Het plangebied ligt in de buitenbocht van de Roerstraat. De bouwhoogte van de bebouwing is lager dan die van de woningen op de belendende percelen. De garage op het perceel Roerstraat 36 heeft voor een deel een steile kap, net als de woning op dat perceel. Het kantoor op Roerstraat 28 is vast gebouwd aan de woning op nummer 26. Aan dat L-vormige kantoor, dat uit één platafgedekte bouwlaag bestaat, is duidelijk een andere bouwstijl af te lezen door de veel eenvoudigere detaillering in de architectuur. Tussen de garage en het kantoor is een toegangsdeur naar het achtergelegen terrein. Voor de garage en die toegangsdeur ligt een oprit. Verder staat aan de wegzijde in de (voor)tuin een tweetal coniferen.

Het perceel Roerstraat 28-30 bestaat uit de kadastrale percelen D6815 (ged.) en D6816 en heeft een oppervlakte van circa 650 m².

Het aannemingsbedrijf is verhuisd naar een andere locatie in Amersfoort.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



2.3. Bouw- en inrichtingsplan

Na het vertrek van het aannemingsbedrijf ligt het niet voor de hand dat een ander bedrijf zich, te midden van de omliggende woningen, ter plaatse vestigt. Bovendien is de bebouwing verouderd. De initiatiefnemer heeft daarom het voornemen om de bestaande bebouwing op het perceel te slopen. In plaats daarvan zal een twee-aaneengebouwde woning worden gebouwd.

De woningen worden in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Roerstraat gesitueerd. Die knik in de Roerstraat is aanleiding geweest om, net als bij de bestaande woningen in de omgeving, een verbijzondering in de architectuur aan te brengen. De voorgevelrooilijn van de woningen zal daarom door een knik meebuigen met de Roerstraat. De woningen krijgen een asymmetrische kap. Aan de voorzijde is sprake van één bouwlaag met een steile kap, aan de achterzijde hebben de woningen twee bouwlagen met een kap. De architectuur refereert aan de omliggende jaren '30 architectuur, waarin er in de steile kap vaak twee bouwlagen zitten. De kleuren in het palet worden uit de omgeving overgenomen. Er wordt veel gebruik gemaakt van roodbruin genuanceerde materialen. De keramische leisteen is een moderne vertaling van de traditionele pan wat het volume een samenhangend geheel maakt.

In het plangebied staan 12 bomen, waarvan er vier (inclusief haag) verwijderd dienen te worden. Drie van die bomen hebben een stamomtrek van meer dan 35 centimeter, het betreffen twee Californische cypressen en één blauwe spar. In het kader van de groencompensatie (zie paragraaf 3.3.4) worden 3 nieuwe bomen aangeplant, waarvan de boomkroon een oppervlakte

heeft van 13 m² per boom over 20 jaar. Daarnaast zal er een haag met een hoogte van 2 meter rond de achtertuin en 0,8 meter rond de voortuin worden ingeplant. De garages krijgen een sedumdak. Dit is ook het geval als de kopers gebruik maken van de optie om een uitbouw aan de woning te plaatsen. Het gazon van beide woningen krijgt een oppervlak van 267 m². Ook zal als optie aan de kopers van de woningen de mogelijkheid om een geveltuin te realiseren worden aangeboden.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



Beide woningen hebben een lange oprit met daarachter een garage. Naast de oprit van de noordelijke woning zal als onderdeel van de planontwikkeling op het perceel Roerstraat 36 ook een lange oprit met garage worden gerealiseerd. Deze garage is vergunningvrij en behoort derhalve niet tot de aanvraag waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is vervaardigd.

3. Relevant beleid

3.1. Nationaal 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 voortvloeiende 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 combinatie-mogelijkheden 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.

Planspecifiek

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 twee woningen 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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

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

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van

verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

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

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Amersfoort behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van twee woningen. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenevend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De provincie streeft naar een inrichting die rekening houdt met demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing (levensloopbestendig). De transformatie van een bedrijfsfunctie in een woon-

wijk naar een woonfunctie binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022¹ in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Amersfoort behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van twee woningen binnen de bebouwde kom past binnen deze aantallen.

Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

Conclusie

De Interim Omgevingsverordening bevat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Amersfoort 2030

De gemeenteraad van Amersfoort heeft de Structuurvisie Amersfoort 2030 op 9 juli 2013 vastgesteld.

In de Structuurvisie zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd. Plannen moeten onder meer een bijdrage leveren aan duurzaamheid, aan de fysieke, sociale of economische kwaliteit

¹ Inmiddels 1 januari 2023

van de stad, moeten bijdragen aan de diversiteit van de stad of voortbouwen op bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Vanuit de wijken zijn optimale verbindingen met het groen in de stad en het landschap buiten de stad van groot belang. Werklocaties zijn voor Amersfoort vitaal en multifunctioneel. De bereikbaarheid daarvan verbeteren we door optimalisering van de infrastructuur. Zo ontstaat een nieuw en duurzaam evenwicht tussen economische dynamiek, de kwaliteit van de leefomgeving en de bereikbaarheid.

Naast de uitgangspunten in de structuurvisie zijn er negen Amersfoortse principes die voor bepaalde plekken in meer of mindere mate van toepassing zijn. Die principes hebben te maken met leefklimaat, bereikbaarheid en economie. Het gaat dan bijvoorbeeld om levendigheid, een goed netwerk van winkels, scholen en ontmoetingsplekken, een gevarieerd woonaanbod, ruimte voor de fiets, keuzevrijheid en mogelijkheden voor vervoermiddelen en functiemenging van wonen en werken.

Het realiseren van twee woningen past binnen de uitgangspunten en principes die voor Amersfoort gelden. Het project draagt bij aan het vergroten van het aanbod van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3.2. Deltaplan Wonen

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad het Deltaplan Wonen vastgesteld. Dit plan bevat een uitbreiding en aanscherping van de strategie sociale woningbouw. Het woonbeleid is erop gericht dat er voldoende, betaalbare en passende woningen worden gebouwd: Door de grote vraag is er schaarste aan woningen. Om de schaarste aan te pakken wil de gemeente Amersfoort groeien met ongeveer 1.000 woningen per jaar tot 2030. De woningen die worden gebouwd moeten passen bij de behoefte en financiële mogelijkheden van woningzoekenden. Er wordt prioriteit gegeven aan de inzet voor betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens, passendheid van vrije sectorwoningen en spreiding van de groei. Bij projecten vanaf 12 woningen geldt de verplichting dat minimaal 35% als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Naast de behoefte aan sociale huurwoningen zijn ook meer woningen nodig in het middensegment voor middeninkomens. Daarom is het bij projecten vanaf 12 woningen verplicht om minimaal 20% woningen in het middensegment te realiseren. Voor wat betreft overige nieuw te bouwen vrije sector woningen geldt dat deze een minimaal woonoppervlak moeten hebben van 50 m².

Omdat het project uit slechts 2 woningen bestaat, zijn de eisen over sociale- en middenhuur niet van toepassing. Wel gelden de eisen ten aanzien van de oppervlakte van de woningen van toepassing. De oppervlakte van beide woningen is groter dan 50 m².

3.3.3. Parkeernormen Amersfoort

Burgemeester en wethouders van gemeente Amersfoort hebben op 2 november 2021 de Beleidsregels Toepassing Parkeernormen 2021 vastgesteld. Op basis daarvan gelden de "Parkeernormen Auto 2020".

In de "Parkeernormen Auto 2020" zijn parkeernormen opgenomen voor diverse functies. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, te weten: de binnenstad, de schil om de binnenstad en de rest van Amersfoort. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de rest van Amersfoort. Voor woningen is de parkeernorm afhankelijk van het brutovloeroppervlak (bvo) van de woning. Voor woningen groter dan 160 m² bvo geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning exclusief bezoekersparkeren. Hiervoor zijn 0,3 parkeerplaatsen per woning extra benodigd. Per woning zijn derhalve 2,0 parkeerplaatsen noodzakelijk.

3.3.4. Groencompensatiebeleid

Op 31 mei 2022 is het Groencompensatiebeleid door de gemeenteraad vastgesteld. Het Groencompensatiebeleid is verplicht voor ruimtelijke plannen die niet passen in het bestemmingsplan. Het is bedoeld voor nieuwbouw en herinrichtingen en is niet inzetbaar voor groen met een groene bestemming. Het formuleren van nieuw groencompensatiebeleid volgt uit de Groenvisie en de Toekomst Agenda Milieu. Samen met onder andere de Groenkaart en de Bomenleidraad zorgt het compensatiebeleid voor behoud en versterking van de groene waarden van Amersfoort. Als doelen voor de compensatie zijn genoemd:

- behoud en versterking van groene waarden;
- vergroten biodiversiteit (kenmerkende plant- en diersoorten);
- transparante regels voor initiatiefnemers.

Het Groencompensatiebeleid gaat uit van een aantal uitgangspunten. Zo moet de compensatie passen bij Amersfoort. De grootte van het project en de ingreep bepaalt hoeveel compensatie nodig is. De maatregelen richten zich op planten en dieren die in Amersfoort voorkomen. Dit verschilt per stadsdeel, want de Berg is anders dan Nieuwland en anders dan Randenbroek. Later is daar aan toegevoegd dat het groen dat verdwijnt binnen het plangebied wordt gecompenseerd.

Relatie met voorliggend plan

Conform het Groencompensatiebeleid is de benodigde groencompensatie aan de hand van de 'invultabel groencompensatie' bepaald. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

4. Milieu- en overig onderzoek

4.1. Algemeen

Ten behoeve van een bestemmingsplan en/of een bestemmingsplan dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. De voor Roerstraat 28-30 relevante resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in dit hoofdstuk.

Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Er is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. Enkele parameters zijn in de bovengrond en het grondwater licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Conclusie

De resultaten van het milieukundig bodemonderzoek leveren geen belemmeringen op voor het realiseren van de woningen.

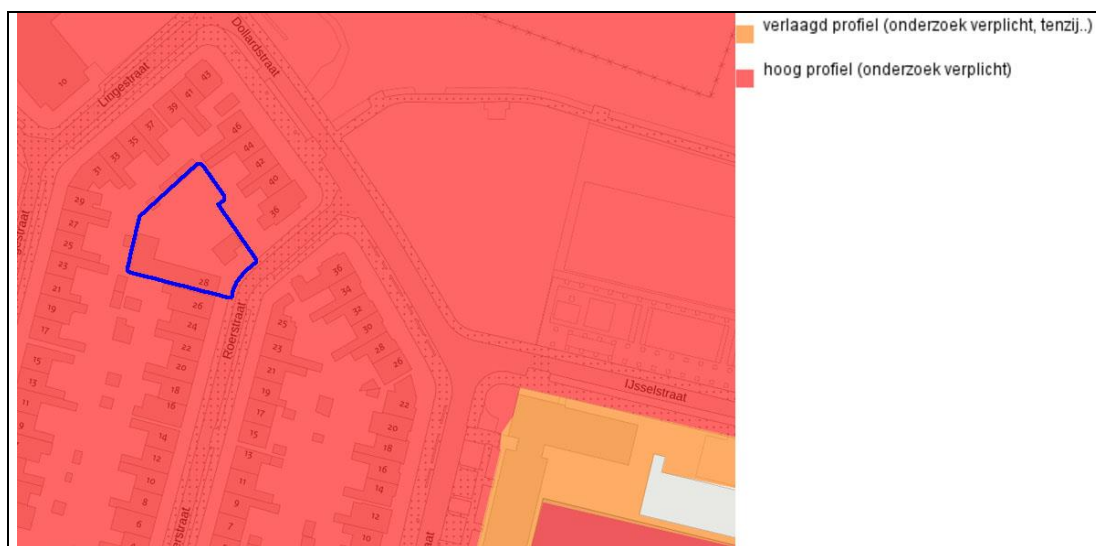
4.3. Explosieven

Omdat en in de Tweede Wereldoorlog in en rondom Amersfoort oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden, mag de aanwezigheid van conventionele explosieven of delen daarvan in principe niet worden uitgesloten. 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. Hieruit blijkt dat het voorliggende plangebied in een verhoogd risicogebied ligt. De bebouwing aan de Roerstraat en op de omliggende percelen was in de Tweede Wereldoorlog ter plaatse al aanwezig. Na de oorlog is er geen aanleiding geweest om maatregelen te nemen in verband met de mogelijke aanwezigheid van explosieven in

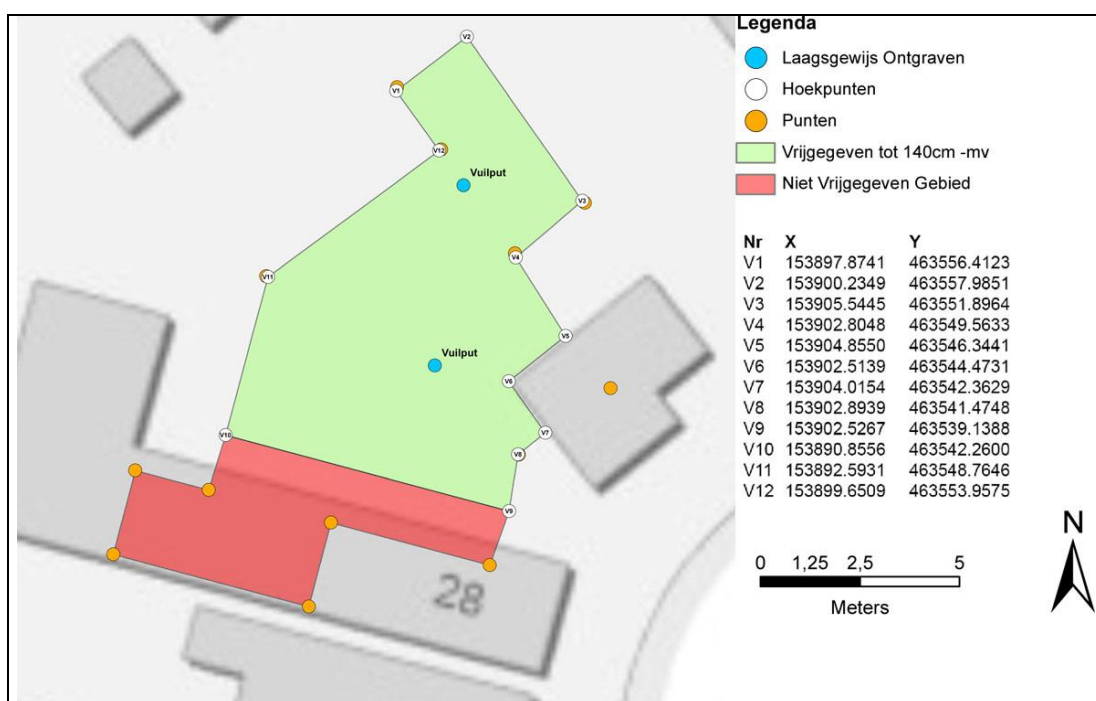
² PJ Milieu, Verkennend bodemonderzoek Roerstraat 28 Amersfoort, kenmerk PJ Milieu BV: 22008601A, Nijkerk, 14 maart 2022

de bodem. Gelet hierop is het zeer onwaarschijnlijk dat er ter plaatse explosieven of delen daarvan in de bodem aanwezig zijn.

Afbeelding 6: Fragment risicokaart niet gesprongen explosieven.

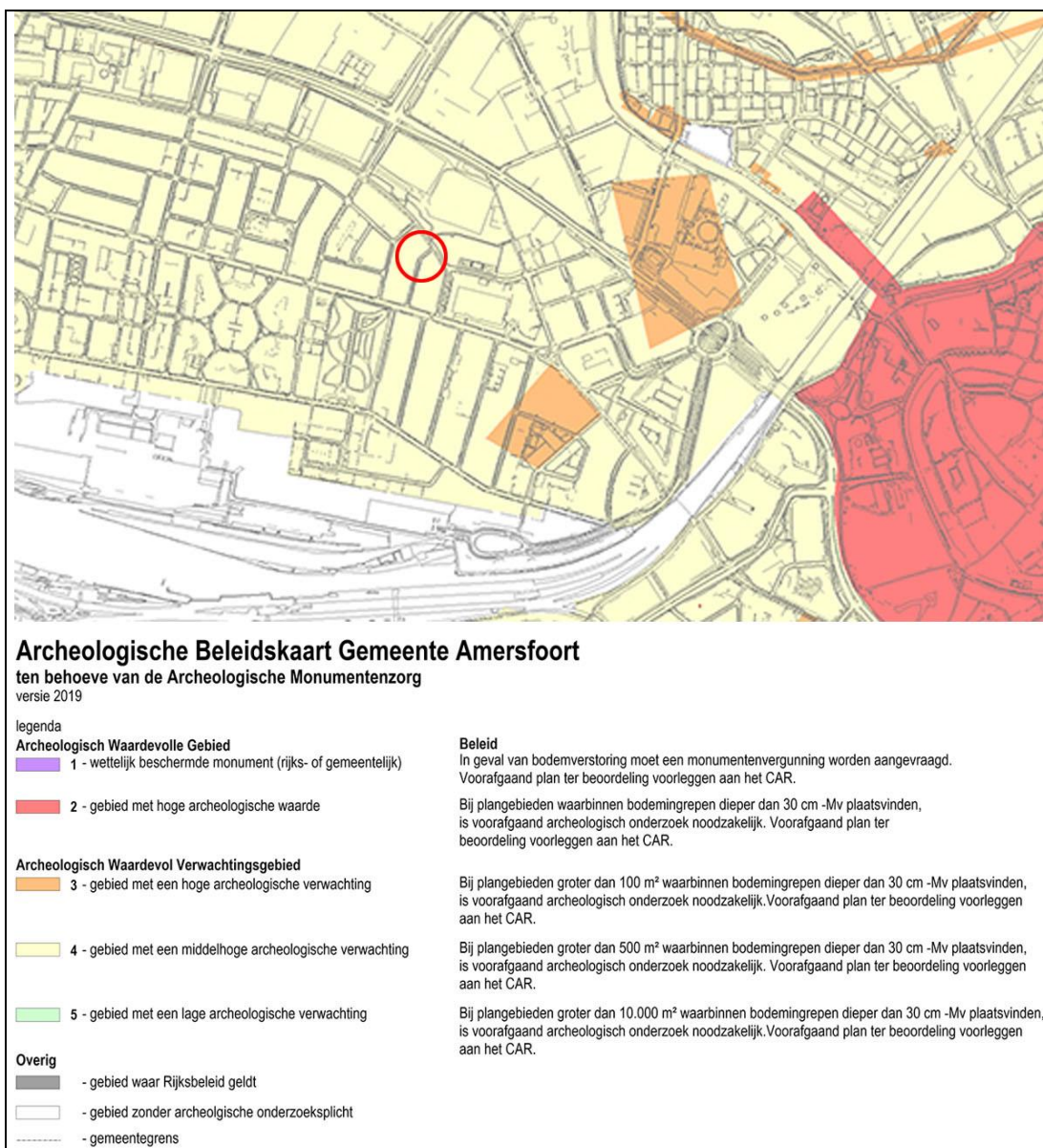


Afbeelding 7: Explosievenonderzoek.



Om dit aan te tonen is explosievenonderzoek uitgevoerd op het onbebouwde perceelsgedeelte. Uit dit onderzoek blijkt dat dit perceelsgedeelte kan worden vrijgegeven met betrekking tot niet-gesprongen explosieven. Het explosievenonderzoek voor het resterende perceelsgedeelte zal te zijner tijd in combinatie met de sloop van het bestaande kantoorpand plaatsvinden. Dit aanvullende onderzoek wordt als voorwaarde bij de omgevingsvergunning gesteld.

Afbeelding 8: Fragment archeologische beleidskaart.



4.4. Archeologie

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

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

Uit de archeologische beleidskaart uit 2019 van de gemeente Amersfoort blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachting heeft. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Omdat het perceel een oppervlakte heeft van 620 m² heeft de gemeente Amersfoort aangegeven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In opdracht heeft het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort het archeologisch inventariserend veldonderzoek binnen het plangebied Roerstraat 28, uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd op 4 oktober 2022. Verspreid over het terrein zijn drie kleine proefsleuven aangelegd. In de sleuven zijn enkele sporen van het agrarisch gebruik uit de 20e eeuw gevonden. Dit geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek. Binnen het plangebied is derhalve geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op het moment dat tijdens de graafwerkzaamheden in dit gebied toch zaken worden gevonden, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologisch waardevolle resten gaat, geldt op grond van de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, een meldingsplicht bij het Rijk. Deze melding kan gedaan worden bij de gemeente Amersfoort als bevoegde overheid.

Conclusie

Uit archeologisch onderzoek dient te blijken of er in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn die een beperking kunnen vormen voor het realiseren van de woningen.

4.5. Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is een van de pijlers van het "Waterbeleid voor de 21e eeuw", waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevol-

gen 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.

Het watertoetsproces voor het plangebied Roerstraat 28-30 is op 19 mei 2022 digitaal doorlopen³ via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

4.5.1. Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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

³ www.dewatertoets.nl, Digitale watertoets Roerstraat 28-30, 19 mei 2022

leidsthema's of programma's. Het programma is een vervolg op het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

Blauwe Omgevingsvisie 2050

De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet het waterschap op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt het waterschap integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie genoemde waterprincipes:

- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- maximaal vasthouden en schoonhouden van water;
- partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van het waterschap: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Bodem- en waterprogramma van de provincie Utrecht (2022-2027)

Het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 (BWP) bundelt het provinciaal bodem- en waterbeleid in één programma. In het programma wordt invulling gegeven aan het wettelijk verplichte Regionaal Waterprogramma en worden ambities en beleid uit de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht uitgewerkt.

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 kan-

sen. 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. Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente richtlijnen opgesteld (Richtlijn klimaatbestendige bouw, februari 2020).

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 wordt zoveel mogelijk aansluitend bij de natuurlijke situatie en in verbinding met ander maatschappelijke opgaven uitgevoerd. 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 worden zoveel mogelijk gekoppeld met andere ontwikkelingen in de stad.

Programma Klimaatbestendige en Groene Stad

In het Programma Klimaatbestendige en Groene Stad (2019) van de gemeente Amersfoort wordt bestaand beleid gebundeld en een stap gemaakt naar een uitvoeringsagenda. De ambitie is om in 2050 een waterrobuuste en klimaatbestendige stad te zijn, waarin economie, veiligheid en gezondheid niet of nauwelijks hinder ondervinden van klimaatveranderingen. Amersfoort doet dit door te werken aan het voorkomen van de negatieve effecten van wateroverlast en hittestress, en het zo veel mogelijk tegengaan van verdroging.

4.5.2. Aandachtspunten

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

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

structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

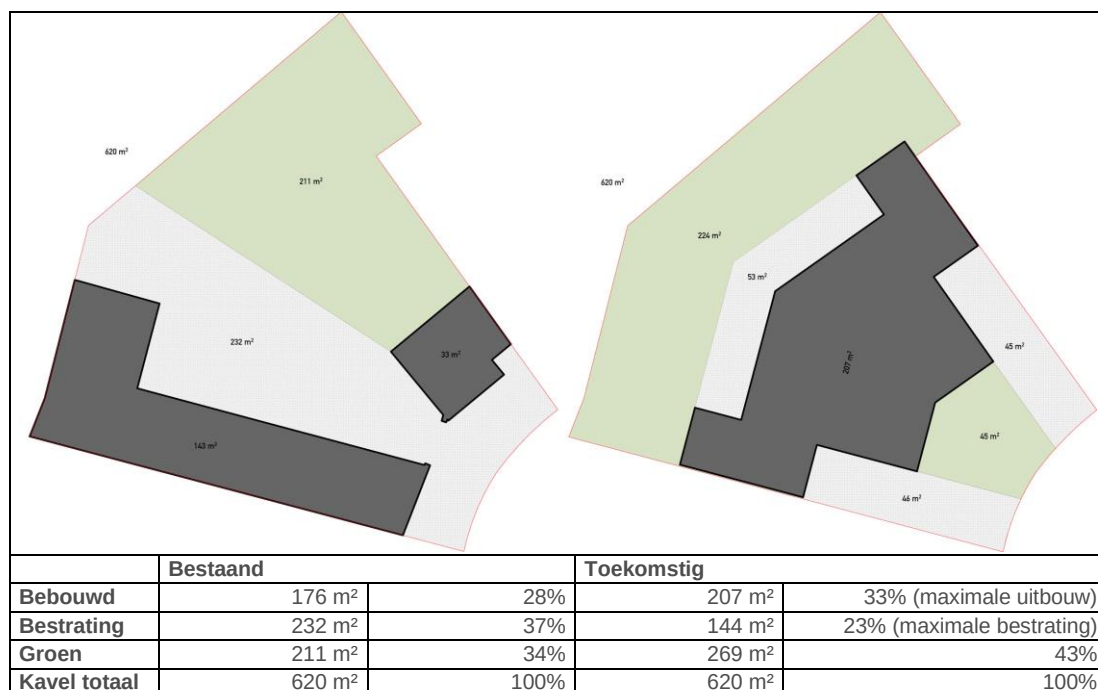
Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

- **Schoon houden - scheiden - schoon maken**
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

4.5.3. Gevolgen plangebied

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak met 58 m². Alhoewel daarvoor voor de planontwikkeling geen extra watercompensatie noodzakelijk is heeft de initiatiefnemer het voornemen om het hemelwater, dat in de huidige situatie wordt afgevoerd via de riolering, af te koppelen en door middel van infiltratiekratten vertraagd af te voeren naar de bodem of volledig vast te houden en te infiltreren. De wijze waarop dit exact gebeurt, zal bij de nadere uitwerking van het bouwplan worden bepaald. De droogweerafvoer zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

Afbeelding 9: Bebouwd en verhard oppervlak (bestaand en toekomstig).



In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van min. 0,7 meter gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de kruin van de weg in de openbare ruimte. Om grondwateroverlast te voorkomen moeten eventuele kelders en parkeergarages tot aan maaiveld + drempel waterdicht zijn. Onderzoek naar klimaatgevolgen heeft uitgewezen dat de grondwaterstand ten gevolge van klimaatontwikkelingen op verschillende locaties in Amersfoort 0,2 tot 0,3 meter gaat stijgen.

Uit de risicokaart blijkt dat er voor het plangebied geen overstromingsrisico is. Daarom is het niet noodzakelijk een overstromingsrisicoparaagraaf in deze ruimtelijke onderbouwing op te nemen.

4.5.4. Conclusie

Uit het beleid zijn er geen aspecten naar voren gekomen, die een belemmering vormen voor de planontwikkeling. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom onderzoek⁴ verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones). Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, Arkemheen, ligt op circa 8 kilometer ten noorden van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied is Oostelijke Vechtplassen op bijna 16 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en schaal van de ingreep zijn effecten op doelstellingen van

⁴ FF Solutions, Quicksan Wet natuurbescherming Roerstraat 28-36 te Amersfoort, 22QS01-22, Nijkerk, 17 februari 2022

Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden is niet nodig.

Het dichtstbijzijnde gebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op circa 1,4 kilometer meter ten westen van het perceel Roerstraat 28-30. De ingrepen vinden plaats buiten deze provinciaal beschermde gebieden en hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen. Gezien de afstand tussen de planlocaties en de gebieden van het natuurnetwerk is er geen sprake van externe werking (geen toetsingskader). Tevens geldt voor Belangrijke Weidevogelgebieden dat externe werking geen toetsingskader is.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen stikstofemissie alleen voor de gebruiksfase relevant. De woningen worden conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NO_x-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen.

Wanneer een 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. Wanneer 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. Initiatiefnemers van bouwplannen tot 240 woningen of appartementen hoeven geen onderbouwing te leveren voor het aspect stikstofneerslag. Gemeente Amersfoort heeft volgens de methode van de voortoets, onderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat er bij projecten van deze omvang geen negatieve effecten zijn. Op 23 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders dit ook in een besluit vastgelegd. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde veld- en bureauonderzoek is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied geschikt habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Er verblijven mogelijk beschermde soorten binnen en rondom de aanwezige bebouwing. Om te schade te voorkomen dient of nader onderzoek te worden uitgevoerd of dient een zogenaamd soortenmaangementplan (SMP) te worden vervaardigd, waarbij door natuurinclusief bouwen wordt voorkomen dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden:

- Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus en gierzwaluw. Nader onderzoek kan vaststellen of dan wel welke populatie de projectlocatie en de directe omgeving benutten en welke functionaliteiten deze heeft voor de soorten. Hierin zijn het bepalen van het aantal nestplaatsen, populatie en locatie van nest- en rustplaatsen van belang. Er zal eveneens nader onderzoek gedaan moeten worden of vleermuizen verblijven in de bebouwing (garagebox), en of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is. Nader onderzoek kan ook beoordelen of en welke maatregelen passend zijn binnen deze voorgenomen ontwikke-

ling. Indien niet alle schade voorkomen kan worden, zal het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn.

- Het plangebied ligt in het gebied waarvoor het SMP mogelijk van toepassing is. Indien de ontwikkelingen passen binnen de reikwijdte van het SMP, kan conform de eisen van het SMP, een activiteitenplan worden opgesteld omtrent beschermde soorten. Dit activiteitenplan wordt ter beoordeling gelegd bij de beoordelaar / bevoegd gezag (vergunninghouder), waarna na een positief resultaat de werkzaamheden conform het plan uitgevoerd kunnen worden. In dat geval wordt gebruik gemaakt van de algemene ontheffing van de gemeente Amersfoort.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan heeft overleg plaatsgevonden met medewerkers van de gemeente Amersfoort. In een brief van 11 april 2022 (kenmerk CVO-1025350) is aangegeven dat gebruik gemaakt mag worden van die algemene ontheffing van de gemeente Amersfoort mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- in de aanvraag dient te worden aangegeven welke voorzieningen worden getroffen. Per wooneenheid is de richtlijn twee voorzieningen;
- de werkzaamheden dienen op de juiste wijze en in de juiste periode te worden uitgevoerd. De kwetsbare perioden zijn uitgewerkt in onderstaande natuurkalender. Concreet betekent dit dat:
 - aan gebouwen waarvan het voorkomen bekend is van nesten van gierzwaluw worden geen werkzaamheden verricht in de periode 15 april tot 15 augustus;
 - aan gebouwen waarvan het voorkomen bekend is van nesten van huismus worden geen werkzaamheden verricht in de periode 15 maart tot 15 augustus, tenzij de nestplaatsen vóór 15 april ontoegankelijk zijn gemaakt;
 - voor gebouwen waarvan het voorkomen bekend is van verblijfplaatsen van vleermuizen, wordt in overleg met een ecooloog maatwerk toegepast. Dit maatwerk heeft betrekking op maatregelen in tijd en ruimte.

In het bouwplan voor beide woningen worden per woning minimaal twee vleermuizenkasten ingebouwd.

Tijdens de voorgenomen ontwikkelingen dient altijd rekening gehouden te worden aan de zorgplicht voor soorten die voor kunnen komen binnen het plangebied. Met het oog hierop dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, danwel dient een deskundige het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden te schouwen op aanwezige actieve nestplaatsen en andere aanwezige dieren bijvoorbeeld onder struikgewas of in bladhopen en overhoeken. Verder wordt tijdens de werkzaamheden de rijsnelheid van machines zo afgesteld dat dieren zo veel mogelijk kunnen wegvluchten. Vluchtwegen dienen zoveel mogelijk te worden open gelaten.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt in een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Op basis van het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' en het gemeentelijk geluidbeleid worden 30 km wegen wel in de beoordeling en afweging betrokken. De Roerstraat is een eenrichtingsweg met een lage verkeersintensiteit. Hierdoor is de kans op hinder gering en is onderzoek hiernaar niet noodzakelijk.

4.8. Bedrijvigheid

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de

vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

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

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Situatie in het plangebied

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er geen bedrijven of voorzieningen in de omgeving van uw plangebied aanwezig zijn, waarvan de richtafstand tot die woningen reikt. Nader onderzoek naar dit aspect is niet noodzakelijk.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen knelpunten voor de realisatie van de woningen.

4.9. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen.

Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

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

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14,0 microgram per m³) en fijn stof (16,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,2 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

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

4.10. Veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig onge-

val vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

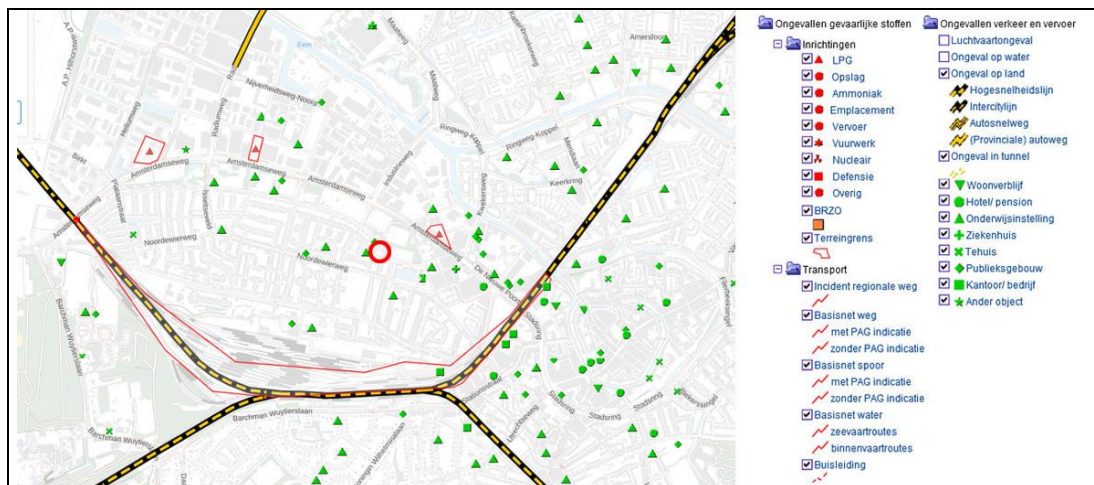
- **Plaatsgebonden risico (PR):**

Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- **Groepsrisico (GR):**

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen, buisleiding en/of bedrijven aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid noodzakelijk.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.11. Verkeer en parkeren

De Roerstraat is een eenrichtingsweg. De woningen worden ontsloten via de Roerstraat.

Voor beide woningen zijn in totaal 4,0 parkeerplaatsen noodzakelijk. Dit aantal is gebaseerd op de volgende berekening: 2x 1,7 parkeerplaatsen op basis van grondgebonden woningen kleiner dan 160 m² bvo + 2x 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Op beide percelen is de lange oprit (> 11 meter) geschikt voor 2 auto's. Bovendien kan er in de garage nog een auto worden ge-

parkeerd. Op grond van de Beleidsregel Toepassing Parkeernormen 2021 zijn in dat geval per perceel theoretisch weliswaar 3,0 parkeerplaatsen/woning aanwezig, maar geldt een berekeningsaantal van 2,0 parkeerplaatsen/woning. De binnenmaat van de garage moet dan minimaal 2,8 meter breed en 6,0 meter lang zijn voor alleen een auto. Om fietsen te kunnen parkeren is een minimale binnenmaat van 3,30 vereist. Ook aan die eis wordt bij beide woningen voldaan. Derhalve zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Voor de woning op de Roerstraat 36 zijn in totaal 3,0 parkeerplaatsen noodzakelijk. De parkeernorm voor een grondgebonden woning groter dan 160 m² bvo is 1,7 parkeerplaatsen. Het bezoekersparkeren wordt in zowel de huidige als in de toekomstige situatie opgelost in het openbaar gebied en wordt hier dus niet apart berekend. Op het perceel is de lange oprit (> 11 meter) geschikt voor 2 auto's. Op grond van de Beleidsregel toepassing parkeernormen 2021 zijn in theorie daardoor weliswaar 3,0 parkeerplaatsen aanwezig, maar geldt een berekeningsaantal van 2,0 parkeerplaatsen. Derhalve zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

4.12. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.13. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde

van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

De consequentie van deze regeling is echter ook dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term vormvrije mer-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing dient te worden uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Op basis van deze onderzoeken naar milieuaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

Kenmerken van het project

Het initiatief bestaat uit de bouw van een twee-aaneengebouwde woning op een locatie waar nu onder mee een kantoor van een aannemingsbedrijf is gevestigd. De bestaande bebouwing wordt daarom gesloopt. Er is geen sprake van cumulatieve effecten met andere projecten. Het project betreft geen bedrijfsinstallatie of de inwerkingtreding daarvan. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water en het afvoeren van huisvuil en rioolwater. Er is geen sprake van overige verontreinigingen of hinder voor de omgeving. De woningen worden 'gasloos' gerealiseerd. Hierdoor zal de uitstoot van rookgassen worden beperkt ten opzichte van traditionele woongebieden. Er is geen sprake van enige vorm van risico van ongevallen als gevolg van de aanwezigheid van de woningen.

Plaats van het project

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Amersfoort en ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op circa 16 kilometer afstand. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen.

Kenmerken van het potentiële effect

De relatieve kleinschaligheid van het project leidt ertoe dat het project uitsluitend effect heeft op de directe omgeving. Internationale, nationale, regionale en lokale effecten treden dan ook niet op. Omdat er een kantoorfunctie wordt vervangen, zal het woon- en leefklimaat van omwonenden verbeteren.

Conclusie

De in het voorgaande beschreven criteria geven aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten, dan wel door mitigerende maatregelen worden ondervangen. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van een bestemmingsplan en van een uitgebreide omgevingsvergunning onder andere inzicht te worden geboden in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van tien jaar. Op de gemeente rust de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeente kan hiervan afzien indien kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst dan wel indien de gemeente eigenaar van de betreffende gronden is en het kostenverhaal verzekerd is door de grondopbrengst bij de verkoop ervan.

Bij deze ontwikkeling is door de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens planschadeverhaal is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. De provincie Utrecht heeft in het kader van de uitvoering van de Beleidslijn nieuwe Wro aangegeven dat gemeenten binnen de rode contouren een grote mate van beleidsvrijheid hebben.

De initiatiefnemer heeft op 18/20 september 2023 het bouwplan gepresenteerd aan de bewonersgroep. Naar aanleiding van de reacties van omwonenden zijn de volgende aanpassingen zijn alsnog in het ontwerp zijn gemaakt:

- de voorzijde van beide woningen staan nu op de rooilijn;
- de afmeting van de voorzijde van de woningen is versmald;
- de opritten zijn versmald naar 3,1 meter.

Ten slotte hebben bewoners van de Lingestraat gevraagd of de achtergevelrooilijn op dezelfde afstand van hun woningen kan komen te liggen als de achtergevelrooilijn van reeds aanwezige woningen. Uit een inmeting blijkt dat hieraan kan worden voldaan. In het participatieverslag⁵ wordt uitgebreider op deze aspecten ingegaan.

⁵ Aannemingsbedrijf van de Vijzel BV, Participatie verslag betreffende de bouw 2 woningen in de Roerstraat, de nrs 28 en 30, Amersfoort 27 november 2023

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

