

## Collegevoorstel

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| Datum      |                                         |
| Opsteller  | Willemien Juijn-Dorst                   |
| Zaaknummer | 1970165                                 |
| Onderwerp  | Gewijzigde vaststelling Koedijkerweg 14 |

### Beslispunten:

#### Het college besluit:

1. De zienswijzennota wijzigingsplan Koedijkerweg 14 vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan Koedijkerweg 14 met identificatienummer NL.IMRO.0307.WPKoedijkerweg14-VA01 gewijzigd vast te stellen.

---

### Aanleiding

De eigenaar van het perceel Koedijkerweg 14 heeft de wens om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Middels de sanering van de agrarische bebouwing is de wens om één ruimte-voor-ruimte woning van circa 100 m<sup>2</sup> terug te bouwen. De bestaande bedrijfswoning blijft daarbij behouden en wordt planologisch omgezet naar een reguliere woning. In de beoogde eindsituatie is dus sprake van een gedeeld erf met twee vrijstaande woningen: de bestaande bedrijfswoning en één nieuwe ruimte-voor-ruimte woning.

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen'. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan, het planvoornemen is daarom in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (inclusief Ruimte-voor-ruimte woning) is in artikel 3.6 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, waardoor het college het bestemmingsplan kan wijzigen.

Omdat het ontwerp wijzigingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, kan nog gebruik worden gemaakt van de oude wetgeving (Wro).

Uw college heeft op 27 december 2023 het ontwerp wijzigingsplan Koedijkerweg 14 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn in deze periode 2 zienswijzen ingediend over het ontwerp wijzigingsplan.

De eerste zienswijze is van Vitens en geeft aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging. Voorgesteld wordt om een aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' op te nemen, om boringsvrije zone in het gebied rondom de grondwaterwinning Amersfoort-Koedijkerweg te beschermen.

Naar aanleiding van de tweede zienswijze is een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Uitgaande van het in de zienswijze opgegeven aantal vrachtwagens, blijkt dat er ten aanzien van de bestaande woning op het perceel Koedijkerweg 14 al een overtreding plaatsvindt. Het bedrijf moet daarom maatregelen treffen, om te voldoen aan de geluidsnormen voor de bestaande woning. Als deze maatregelen zijn uitgevoerd, is de overtreding van de normen op de nieuwe woning maximaal 5 dB. Hiervoor kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld, waardoor het bedrijf op nummer 16 geen hinder ondervindt van de nieuwe woning.

### Beoogd effect

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning en het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het voorliggende planvoorstel past wel binnen de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Dit

wijzigingsplan is de planologisch-juridische regeling op basis waarvan de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden en het wijzigen van het gebruik van de woning kan worden verleend.

## Argumenten

### *1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot wijzigingen, maar leiden niet tot een ander plan*

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het toevoegen van een beschermingsgebied (boringsvrije zone) voor het gebied rondom de grondwaterwinning Amersfoort-Koedijkerweg en voor het toevoegen van een aanvullend akoestisch onderzoek industrieelawaai. Deze aanpassingen leiden echter niet tot het aanpassen van het bouwplan en de voorgenomen gebruikswijziging.

### *2.1 De voorgestelde wijziging van de bestemming van het perceel Koedijkerweg 14 past binnen de door de raad vastgestelde wijzigingsbevoegdheid*

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' heeft de gemeenteraad wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Aan deze bevoegdheid zijn voorwaarden gesteld. Zo moet er minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing worden gesloopt om één ruimte-voor-ruimte woning te mogen bouwen en moet met een inrichtingsplan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Uit de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan blijkt dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

### *2.2 Het wijzigen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college*

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' is opgenomen dat het college bevoegd is om het bestemmingsplan te wijzigen. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat het ontwerp wijzigingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, kan nog gebruik worden gemaakt van de oude wetgeving (Wro)..

## Duurzaamheid

### *Energie: Aardgasloos en (bijna) energieneutraal*

De beoogde nieuwbouwwoning wordt minimaal energieneutraal opgeleverd. Een woning is energieneutraal wanneer in, op of aan het gebouw evenveel duurzame energie wordt opgewekt als dat wordt gebruikt voor het gebouw gebonden energiegebruik.

Voor energieneutraal geldt conform de Amersfoortse definitie een aangescherpte BENG-3  $\geq 125\%$ . Hier voldoet de nieuwe woning aan.

### *Bevorderen van circulariteit*

Bij de ontwikkeling van de grondgebonden nieuwbouwwoning wordt rekening gehouden met circulariteit. Om hier een zo goed mogelijke invulling aan te geven kan worden gedacht aan de volgende invullingen:

- Gebruik van lokaal geproduceerde materialen;
- Waterkringloop sluiten: gebruik van regenwater;
- Hergebruik van materialen uit het gebied of elders;
- Losmaakbaar, repareerbaar en aanpasbaar ontwerpen;
- Inzet bio-based (natuurlijk) materialen;
- Gebruik materialenpaspoort;
- Minimalisering materiaalgebruik.

De gemeente Amersfoort heeft 'getekend voor goud', wat betekent dat in kader van MPG (Milieu Prestatie Bouwen) voor nieuwbouwwoningen een grenswaarde 0,20 €/m<sup>2</sup>/bvo per jaar geldt.

### *Verantwoording Milieu Prestatie Bouwen*

Initiatiefnemer kan in het kader van MPG gebruik maken van de bovengenoemde mogelijkheden om de grenswaarde van 0,20 €/m<sup>2</sup>/bvo per jaar te behalen. Definitieve maatregelen worden in een later stadium, bij de aanvraag omgevingsvergunning, uitgewerkt.

## Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst van grondexploitatie gesloten. Hierin is vastgelegd dat de kosten voor de planologische procedure, de gemeentelijke begeleiding van de planprocedure en alle andere kosten die verband houden met de grondexploitatie van dit plan door de initiatiefnemer aan de gemeente worden betaald.

Het plan wordt economisch aanvaardbaar geacht.

## Risicoparagraaf

Ondanks dat er een zorgvuldige belangenafweging naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft plaatsgevonden, blijft het risico bestaan dat de indieners van de zienswijzen of andere belanghebbenden zich niet kunnen vinden in het wijzigingsplan. Zij kunnen dan in beroep gaan bij de Raad van State. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

## **Communicatieboodschap**

Het wijzigingsplan Koedijkerweg 14 maakt het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming mogelijk. De agrarische bedrijfswoning wordt een reguliere woning, en in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing mag één nieuwe woning worden gebouwd (Ruimte voor ruimte). Dit plan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Over het ontwerp wijzigingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn meegewogen bij de vaststelling van het wijzigingsplan. Belanghebbenden die het niet eens zijn met de vaststelling van het wijzigingsplan, kunnen in beroep gaan bij de Raad van State.

## **Participatie**

De initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog bewoners in de omgeving van het plangebied geïnformeerd over het planvoornemen.

Het ontwerp wijzigingsplan is gepubliceerd en 'een ieder' kon daar een zienswijze over naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is door Vitens en 1 omwonende gebruik gemaakt.

## **Vervolgstappen**

Het wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierbij krijgen belanghebbenden de gelegenheid om een beroepschrift over het plan in te dienen bij de Raad van State.

De communicatie over de terinzagelegging vindt plaats via de wettelijk voorgeschreven procedure. De aankondiging vindt plaats via publicatie in de gemeenteberichten en op de gemeentelijke website. Indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht.

De stukken liggen ter inzage in de publiekshal van het stadhuis en worden digitaal beschikbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Bijlage(n):**

Zienswijzennota wijzigingsplan Koedijkerweg 14

Aanvullend akoestisch onderzoek industrielaan Koedijkerweg 14