

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN KOEDIJKERWEG 14, AMERSFOORT





WIJZIGINGSPLAN KOEDIJKERWEG 14, AMERSFOORT GEMEENTE AMERSFOORT

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

13 - 12 - 2023

NL.IMRO.0307.WPKoedijkerweg14-ON01

Ordito



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid.....	22
5.	Randvoorwaarden	33
5.1	Archeologie.....	33
5.2	Bedrijven en milieuzonering	34
5.3	Bodemkwaliteit	36
5.4	Cultuurhistorie	38
5.5	Conventionele explosieven	38
5.6	Duurzaamheid.....	39
5.7	Externe veiligheid	42
5.8	Geluid	60
5.9	Kabels en leidingen	47
5.10	Luchtkwaliteit	47
5.11	Natuurwetgeving.....	49
5.12	Vormvrije M.E.R.- beoordeling	52
5.13	Water	53
5.14	Hitte.....	62
6.	Juridische opzet	64
6.1	Inleiding	64
6.2	Systematiek van de regels	64
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	64
7.	Uitvoerbaarheid	65
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	65
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlagen:

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3: Aanvullend bodemonderzoek PM

Bijlage 4: Advies RUD externe veiligheid

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai en industriellawaai

Bijlage 6: Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7: Digitale Watertoets

Bijlage 8: Hydrologische berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is de wens om de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Koedijkerweg 14 te Amersfoort 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 m² terug te bouwen. De bestaande bedrijfswoning blijft daarbij behouden en wordt omgezet naar een reguliere woning. In de beoogde eindsituatie is derhalve sprake van een gedeeld woonvlak met twee bouwvlakken; één bouwvlak ter plaatse van de bestaande voormalige bedrijfswoning en één bouwvlak ter plaatse van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning.

De planlocatie valt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen', vastgesteld op 9 december 2014 door de gemeente Amersfoort. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Het planvoornemen is derhalve in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

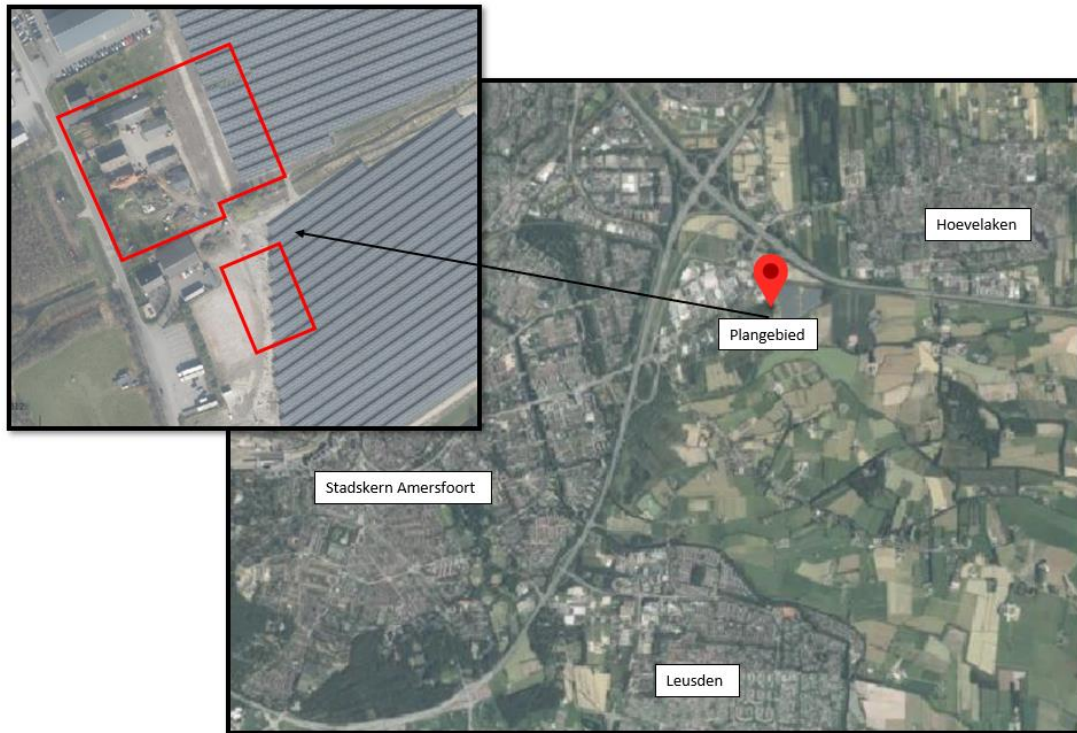
De gemeente Amersfoort heeft op 7 juni 2023 laten weten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen om de bestemming 'Agrarisch' aan de Koedijkerweg 14 te Amersfoort om te zetten naar 'Wonen' en het bouwen van een extra wooneenheid, mits voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6 'Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor ruimte regeling' van het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Amersfoort aan de Koedijkerweg 14. De percelen die onderdeel zijn van het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Amersfoort, Sectie R, perceelnummers 369 (gedeeltelijk), 370, 371, 372 (gedeeltelijk) en 379 (gedeeltelijk) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 10.242 m². De stadskern van Amersfoort ligt ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van circa 3,4 km. Noordelijk van het plangebied ligt de kern Hooglanderveen. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt de kern Hoevelaken. De kern Leusden ligt ten zuiden van het plangebied. Het klaverblad, knooppunt Hoevelaken, A28 en A1 ligt op circa 1,2 km noordwestelijk van het plangebied. Verder is ten noorden van het plangebied de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn gelegen op een afstand van circa 170 meter.

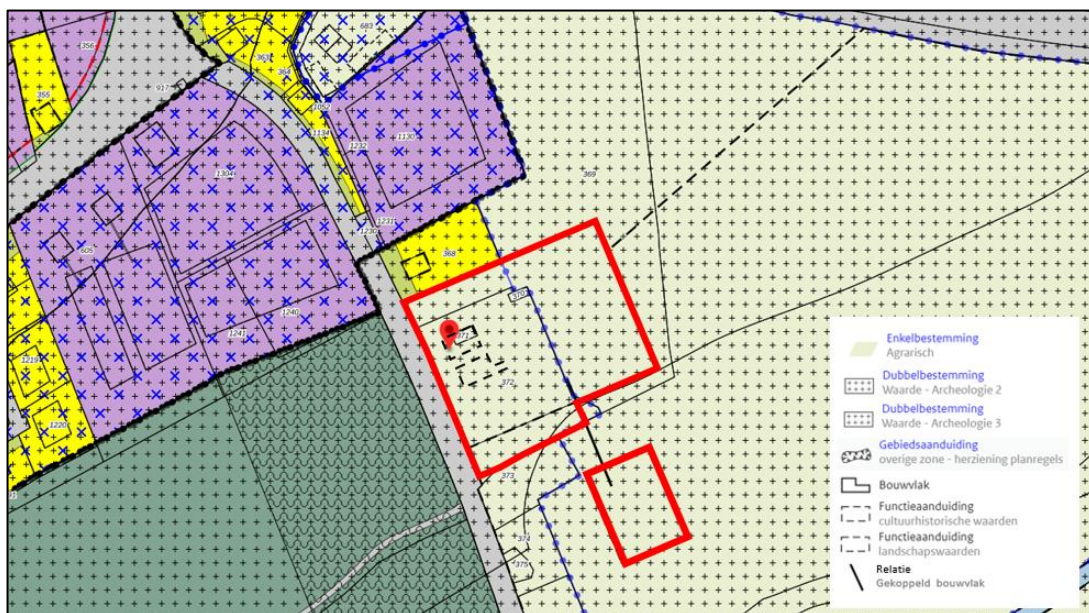
Onderhavig plangebied bestaat uit twee losse gebieden; een noordelijk- en zuidelijk bouwvlak. Ten noorden van het noordelijk gelegen bouwvlak is een woonbestemming gelegen. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is het zonnepark Hoevelakense Beek gelegen op agrarisch bestemde gronden. Ten zuiden van het noordelijke bouwvlak en ten westen van het zuidelijke bouwvlak is een transportbedrijf gelegen. Aan de westzijde van het plangebied is de Koedijkerweg gelegen met daarachter gelegen gronden ten behoeve van natuur. Aan de noordwestzijde van het noordelijke bouwvlak is de woon-werkzone Bloeidaal gelegen, met daarachter het bedrijventerrein Wiken-Vinkehoef.



Figuur 1 Luchtfoto met aanduiding plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen', vastgesteld op 9 december 2014 voor de gemeente Amersfoort. Tevens is het bestemmingsplan 'Veegplan B 2017' van toepassing, zoals vastgesteld op 26 september 2017.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

Bestemmingsplan 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'

Agrarisch (Enkelbestemming)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij per bouwvlak ten hoogste één agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat voor de toepassing van deze bepaling de bouwvlakken die op de verbeelding door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gezamenlijk als één bouwvlak worden aangemerkt. Verder zijn de gronden bestemd voor houtsingels, water, tuin en erf, het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet zijnde een volkstuincomplex). Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden.

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming, en nutsvoorzieningen. Binnen het plangebied zijn verschillende soorten bebouwing aanwezig ten behoeve van deze agrarische bedrijfsvoering, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen:

- Gebouwen algemeen: de gebouwen dienen noodzakelijk te zijn voor de doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd en mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte.
- Bedrijfswoningen: per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de bedrijfswoning binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer bedragen dan 6 meter en 10 meter en de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.
- Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen: de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waartoe deze bebouwing behoort, vermeerderd met 30 cm. Wanneer het bijbehorende bouwwerk een vrijstaand bouwwerk betreft, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij elke woning mag niet bedragen dan 75 m².
- Andere bouwwerken: Alleen andere bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van het grondgebonden agrarisch bedrijf met een hoogte binnen het bouwperceel van maximaal 6 meter en daarbuiten maximaal 3 meter. Hooibergen, mestopslagplaatsen, kuilvoeropslagplaatsen en silo's zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de hoogte van hooibergen en silo's maximaal 15 meter mag bedragen. Verder is er per bouwperceel maximaal 2.000 m² stalruimte in bedrijfsgebouwen toegestaan ten behoeve van niet-grondgebonden onderdelen van de bedrijfsvoering.

Wijzigingsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.6 'Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor ruimte regeling' uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één extra vrijstaande woning indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 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 lid 3.2.3 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 milieuaspecten;
 - d. de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde in acht moet worden genomen;
 - e. de afwijkingsregel in artikel 51, 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 sleufsilos.

Gelijktijdig wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8 uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'. Op basis van dit artikel zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen', indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake moet zijn van een bedrijfsbeëindiging;
- b. alle bestaande bebouwing wordt opgenomen in de bestemming 'Wonen';
- c. het totaal aantal woningen gelijk blijft;
- d. gelijktijdig toepassing mag worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden genoemd in artikel 3.5, 3.6 en 3.7;
- e. voor zover de bestemming van gronden niet gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen' deze hun bestemming 'Agrarisch' behouden, met dien verstande dat het bouwvlak vervalt.

Bestemmingsplan 'Veegplan B 2017'

Waarde en Archeologie 2 (Dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Waarde en Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt omschreven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

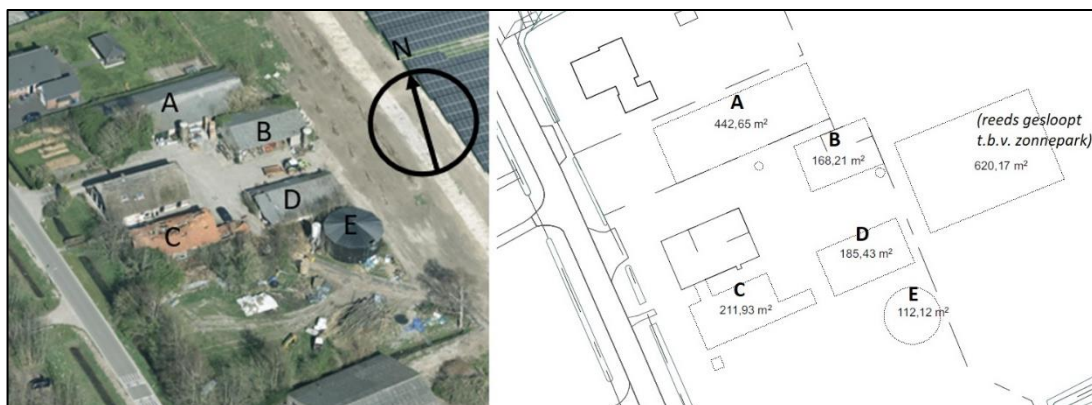
2. BESTAANDE SITUATIE

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Amersfoort aan de Koedijkerweg 14 ten noordoosten van de stadskern van Amersfoort. Het plangebied bestaat uit twee gebieden; een noordelijk gelegen bouwvlak en een zuidelijk gelegen bouwvlak. Op het zuidelijk gelegen bouwvlak is geen bebouwing aanwezig. Het naastgelegen zonnepark Hoevelakense Beek ligt gedeeltelijk binnen het bouwvlak.

In het westelijke gedeelte van het noordelijke bouwvlak bevindt zich een bedrijfswoning met aangebouwde schuur. De bedrijfswoning en de schuur hebben een cultuurhistorische status en kennen een oppervlakte van respectievelijk 148 m² en 211 m². De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met rieten kap. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt respectievelijk circa 3 meter en 8 meter. De naastgelegen schuur bestaat uit één bouwlaag met pannenkop. Het dak van de schuur is gedeeltelijk ingestort. De goothoogte van de schuur bedraagt circa 3 meter.

Op het achterterrein van de bedrijfswoning staan vier agrarische opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 908 m², zoals weergegeven in figuur 3. Vóór de aanleg van het zonnepark Hoevelakense Beek was er nog een schuur (620 m²) in het plangebied aanwezig, zoals te zien in figuur 3. Deze is destijds gesloopt, om ruimte te maken voor het zonnepark. Op dat moment is echter afgesproken dat deze schuur meegenomen mag worden in de oppervlakte voor de beoogde ruimte-voor-ruimte woning in de toekomst.

De schuren bestaan uit één bouwlaag met kap en verkeren in verouderde staat. Eén van de schuren betreft een rond bouwwerk. Het noordelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit de bovengenoemde bedrijfsgebouwen welke door middel van verharding met elkaar in verbinding staan. In het noordwesten van het plangebied staan enkele bomen. Ook ten zuidwesten van gebouw A is groen en beplanting aanwezig. De zuidzijde van het noordelijke gelegen bouwvlak is een braakliggend terrein waarop enkele bomen staan. Verder bekleden houtopstanden de zuidelijke- en zuidwestelijke perceelsgrens.

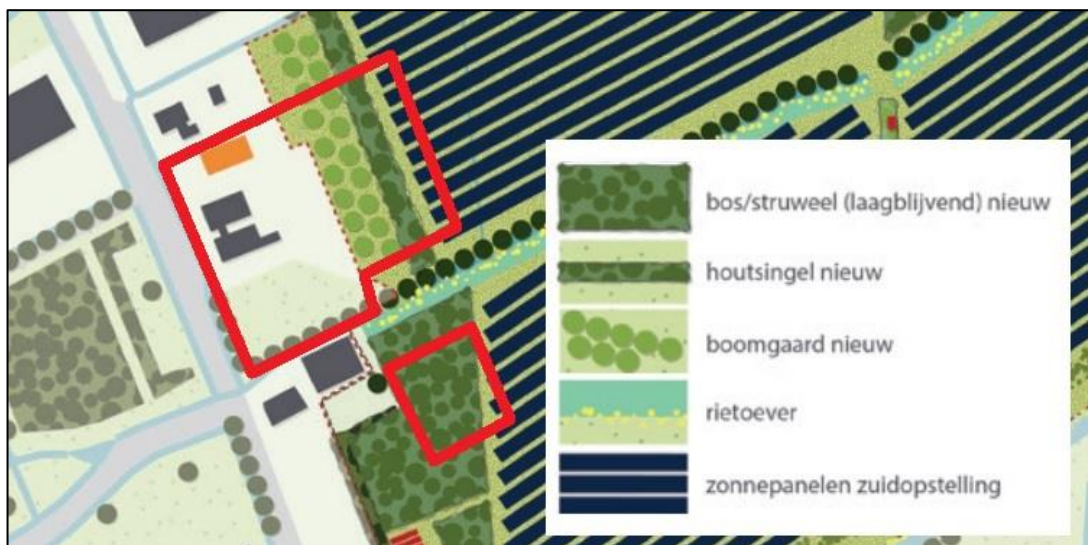


Figuur 3 Luchtfoto huidige situatie



Figuur 4 Bedrijfswoning en naastgelegen schuur

Ten behoeve van de realisatie van het zonnepark Hoevelakense Beek is destijds een inrichtingsplan opgesteld, zoals te zien in figuur 5. Op basis daarvan diende een brede houtsingel aangelegd te worden, om het zicht op het zonnepark te beperken. Tussen deze houtsingel en de woning aan de Koedijkerweg 14 zou op basis van het inrichtingsplan een hoogstam boomgaard gerealiseerd worden. Hoewel de landschappelijke inpassing op de meest recente luchtfoto (figuur 4) nog niet zichtbaar is, is dit inmiddels wel gerealiseerd en zijn reeds bomen aangeplant.



Figuur 5 Landschapsplan Zonnepark Hoevelakense Beek (plangebied rood omlijnd)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voorliggende wijzigingsplan betreft het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het bouwen van één extra ruimte-voor-ruimte woning op basis van de in paragraaf 1.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6) van het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'.

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 lid 3.2.3 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;

Voor het kunnen realiseren van één vrijstaande woning dient minimaal 1.000 m² bebouwing te worden gesloopt. Zoals weergegeven in figuur 5, is op het perceel 1.120 m² aan agrarische bebouwing aanwezig. Bedrijfsgebouw C (figuur 6) is aangeduid met 'Cultuurhistorische waarden'. Dit betekent dat deze niet gesloopt mag worden. In artikel 3.6 sub a onder 5 staat vermeld dat in dit geval de helft van dit bouwwerk in mindering mag worden gebracht op de sloopnorm. Het bouwwerk heeft een oppervlakte van 211 m². De helft hiervan is 105,5 m². Dit mag van de sloopnorm worden afgetrokken, waardoor de nieuwe sloopnorm 894,5 m² bedraagt. Na aftrek van de oppervlakte van het karakteristieke pand beschikt het plangebied over 908,41 m² te slopen bebouwing. Derhalve kan voldaan worden aan de sloopeis voor het realiseren van één vrijstaande woning.



Bedrijfsbebouwing	Oppervlakte
A	442,65 m ²
B	168,21 m ²
C	211,93 m ²
D	185,43 m ²
E	112,12 m ²
TOTAAL	1.120,34 m ²
Aftrek C 'Cultuurhistorische waarden'	908,41 m ²

Figuur 6 Agrarische bebouwing plangebied met bijbehorend oppervlak

- 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;

Met de sloop van de schuren zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. De stallen in de huidige situatie hebben een verouderde en verpauperde uitstraling. Het slopen van deze stallen, in combinatie met de realisatie van een vrijstaande nieuwbouwwoning van circa 100 m² én een nieuw ontworpen erfinrichting zal de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeteren. Met het planvoornemen neemt het verhard oppervlak af, waardoor sprake is van ontstening van het buitengebied. Dit is een positieve ontwikkeling. Ten behoeve van het planvoornemen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke later in deze paragraaf aan bod komt. De realisatie van het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan.

- 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 milieuaspecten;

De omliggende bedrijven ondervinden geen belemmering door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In paragraaf 5.2 van deze toelichting wordt dit nader toegelicht.

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

De ter plaatse geldende voorkeusgrenswaarde wordt in acht genomen. In paragraaf 5.2 van deze toelichting wordt dit nader toegelicht.

- e. de afwijkingsregel in artikel 51.1 sub 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 sleufsilos.

In artikel 3.6 sub a onder wordt gesteld dat de inhoudsmaat van een vrijstaande woning maximaal 600 m³, mag bedragen. Voor onderhavig planvoornemen wordt de 10% regeling toegepast zoals beschreven in de afwijkingsregel in artikel 51.1 sub c. Ten behoeve van de realisatie van het zonnepark is namelijk een schuur van 620 m² gesloopt. Tevens is een landschapsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van het zonnepark. Door de sloop van de schuur en de realisatie van een landschappelijke inpassing, is sprake van een aanzienlijke extra kwaliteitswinst. Hierdoor kan de inhoud van de woning vergroot worden tot 660 m³. Middels onderhavig planvoornemen voor de beoogde functiewijziging, de bouw van een nieuwe woning en de sloop van de verouderde bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied nog verder verbeterd.

Planvoornemen

Onderhavig planvoornemen betreft een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische functie wordt omgezet naar een woonfunctie. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen met een oppervlakte van 908 m² (afgerond) binnen het perceel gesaneerd. De bedrijfswoning met aangebouwde schuur blijft behouden. Met de sanering van de agrarische opstallen wordt het mogelijk om op basis van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid een woning te bouwen op het perceel. Aan de zuidzijde van het noordelijk gelegen bouwvlak wordt dan ook een zogenaamde ruimte-voor-ruimte woning van circa 100 m² gerealiseerd.

Het bestaande bouwvlak met gekoppeld bouwvlak verdwijnt. In de toekomstige situatie krijgt het woonvlak twee nieuwe bouwvlakken; het ene bouwvlak komt ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, het tweede bouwvlak komt ter plaatse van de te bouwen ruimte-voor-ruimte woning.

Landschappelijke inpassing

Voor het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting en als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. In het landschappelijke inpassingsplan wordt de kwaliteitsverbetering van het planvoornemen visueel weergegeven, zoals te zien in onderstaande afbeelding. Op basis van het landschappelijke inpassingsplan blijkt dat de twee woningen – de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning – in de nieuwe situatie op een gedeeld perceel staan met een gedeeld woonvlak. Ten behoeve van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning wordt een bijgebouw toegevoegd in het plangebied. Voor de bestaande woning blijft het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw behouden en is geen nieuw (tweede) bijgebouw toegestaan.

Aan de noordzijde wordt een wadi gerealiseerd. Aan de noordoostzijde van het noordelijk bouwvlak, tussen het plangebied en het naastgelegen zonnepark Hoevelakense Beek, zijn reeds verscheidene bomen aangeplant. In de toekomstige situatie wordt deze lijn met aangeplante bomen doorgetrokken, waardoor de oostgrens van het planperceel in de toekomstige situatie is voorzien van een houtwal. De houtwal is dan gelegen tussen het plangebied en het naastgelegen zonnepark. Aan de zuidwestzijde van het noordelijk gelegen bouwvlak is reeds groen aanwezig.



Figuur 7 Landschappelijk inpassingsplan

Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegreijdt. De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van de meest recente CROW publicatie (381 'Toekomstbestendig parkeren').

Het plangebied aan de Koedijkerweg 14 te Amersfoort wordt ontsloten via de Koedijkerweg, waar dagelijks circa 250 motorvoertuigen rijden (bron: CIMLK). Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning op het perceel blijft behouden. In de toekomstige situatie kent onderhavig plangebied dus twee woningen.

In onderstaande tabellen is de verkeersgeneratie voor de bestaande en de toekomstige situatie weergegeven.

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeersgeneratie 'buitengebied'
Vrijstaande woning (1 woning)	Min: 7,8 mvt/etmaal Max: 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (908 m ²)	Min: 9,1 mvt/etmaal per 100 m ² bvo Max: 10,9 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	10,9 mvt x 125 m ² / 908 m ² = 99 mvt/etmaal
Totaal		107,6 mvt/etmaal

Verkeersgeneratie nieuwe situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeersgeneratie 'buitengebied'
Vrijstaande woning (2 woningen)	Min: 7,8 mvt/etmaal Max: 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 2 woningen = 17,2 mvt/etmaal
Totaal		17,2 mvt/etmaal

Met het planvoornemen neemt het aantal verkeersbewegingen af met 90,4 motorvoertuigen per etmaal. Dit heeft een positief effect op de verkeersafwikkeling van het plangebied. Onderhavig planvoornemen sluit derhalve aan bij de uitgangspunten uit het gemeentelijke Verkeer- en vervoerplan, welke voorschrijft de leefbaarheid van gebieden te verbeteren.

In de toekomstige situatie wijzigt de ontsluiting van het perceel. Ter hoogte van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning wordt een gezamenlijke in- en uitrit aangelegd. Met de aanleg van de gezamenlijke in- en uitrit komt de bestaande in- en uitrit ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning te vervallen, zoals ook opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De parkeernota Parkeernormen Auto 2020 van de gemeente Amersfoort biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke functies, zoals wonen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. Met onderhavig planvoornemen wijzigt de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Met de functiewijziging wordt een extra ruimte-voor-ruimte woning gebouwd. De bestaande bedrijfswoning op het perceel blijft behouden. In de toekomstige situatie kent onderhavig plangebied dus twee woningen.

In de parkeernota Parkeernormen Auto 2020 wordt onderscheid gemaakt tussen de normen voor de zones 'binnenstad', 'schil om binnenstad' en 'rest Amersfoort'. Het plangebied ligt in de zone 'rest Amersfoort'. In de nota zijn de volgende parkeernormen voor grondgebonden woningen opgenomen:

- Grondgebonden woning 120 m² - 160 m² bvo:
Minimaal 1,4 parkeerplaatsen per woning + 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers;
- Grondgebonden woning >160 m² bvo:
Minimaal 1,7 parkeerplaatsen per woning + 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers.

De beoogde nieuw te bouwen woning krijgt een oppervlakte van minder dan 160 m² en de bestaande woning heeft een oppervlakte van circa 148 m². Daarmee wordt aangesloten bij de parkeernormen voor een grondgebonden woning met een oppervlakte van 120 m² - 160 m². In totaal leidt het planvoornemen daarmee tot een parkeerbehoefte van 3,4 parkeerplaatsen voor de twee woningen in de toekomstige situatie. Afgerond dienen er 4 extra parkeerplaatsen op het perceel te worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein, zoals te zien in figuur 7.

Naast de normen voor het parkeren met de auto, dient er ook aan de fietsparkeernorm getoetst te worden. De fietsparkeerkencijfers van de gemeente Amersfoort stelt dat er bij een vrijstaande woning in het buitengebied 5 tot 6 fietsen gestald moeten kunnen worden. Gezien de oppervlakte van het perceel wordt geen belemmering verwacht met betrekking tot parkeren op eigen terrein voor zowel de auto als de fiets. De parkeerdruk op de openbare ruimte neemt daarmee niet toe. Derhalve is onderhavig planvoornemen in lijn met de parkeernota Parkeernormen Auto 2020 van de gemeente Amersfoort.

4. BELEID

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale kader van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

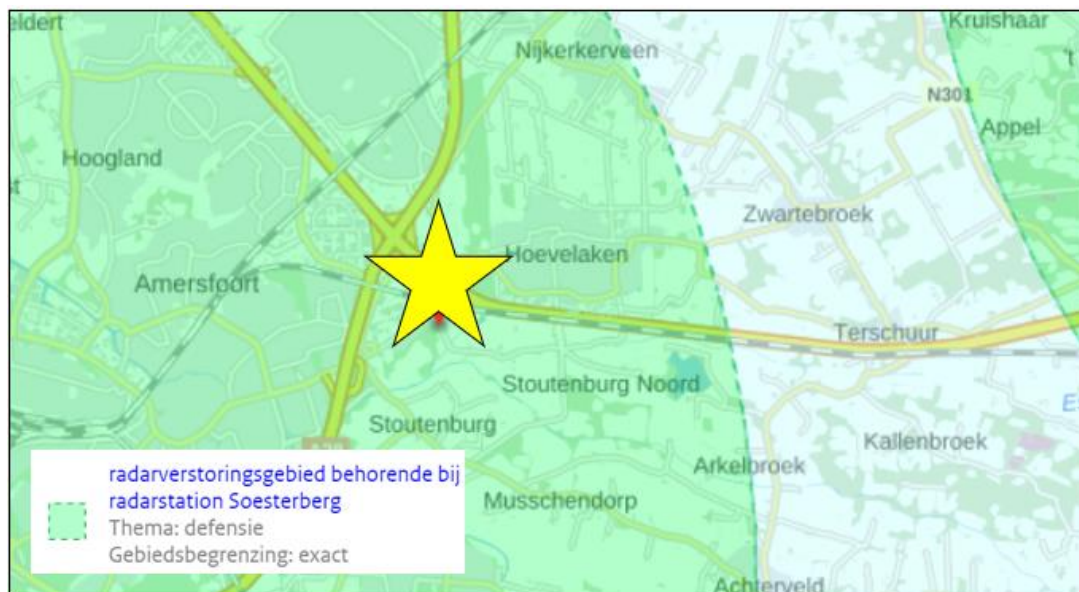
Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Toetsing



Figuur 8 Ligging Koedijkerweg 14 binnen het radarverstoringsgebied (plangebied met gele ster gemarkeerd)

Op 1 juli is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation op de locatie Soesterberg. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. In de radarverstoringsgebieden is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 128 meter ten opzichte van NAP. Binnen onderhavig planvoornemen wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en wordt geen planologisch kader gebonden voor het oprichten van windturbines. Het planvoornemen heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Soesterberg.

Conclusie

Door het nationale karakter van algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro en Rarro bevatten geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem voor ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient er getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is.

Toetsing

Voor nieuwbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Op basis van de jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Utrecht

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's en 3 regio's. De thema's zijn als volgt:

1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden, dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendig 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 Foodvalley. Amersfoort behoort tot de regio Amersfoort. Deze regio bestaat uit zeven gemeenten in het noordoostelijke deel van de provincie. Bestuurlijk werken deze zeven gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg met de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk samen in de regio Amersfoort.

De regio benoemt zichzelf als het ‘kloppend hart van Nederland’: centraal gelegen, met goede verbindingen naar alle kanten en veel werkgelegenheid in de nabijheid. De regio maakt deel uit van het stedelijk netwerk Nederland en de Noordvleugel van de Randstad. De regio is de laatste decennia qua inwonertal sterk gegroeid.

Deels loopt de uitvoering van de ruimtelijke ambities via de Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Interim Omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de Omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de Omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De Omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de Omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende voor het planvoornemen relevante gebieden:

- **Waterschap Vallei en Veluwe buiten de bebouwde kom**
(Watersysteem kaart 1)
- **Gebied landschappelijke waarden**
(Ondergrond en bodem kaart 2)
- **Landschap Gelderse Vallei**
(Cultuurhistorie en landschap kaart 2)
- **Kernrandzone**
(Wonen, werken en recreëren kaart 1)

Waterschap Vallei en Veluwe buiten de bebouwde kom (artikel 2.6d)

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren worden ingericht, geldt voor het gebied van een gemeente buiten de bebouwde kom in het beheersgebied van Waterschap Vallei en Veluwe als norm van een gemiddelde kans op overstroming van 1/100 per jaar. Bij de beoordeling of een gebied voldoet aan de norm, kan een gedeelte van de oppervlakte van het gebied van ten hoogste 5% buiten beschouwing worden gelaten. Deze norm is een inspanningsverplichting. Voor toetsing wordt verwezen naar de watercompensatie in paragraaf 5.12 van deze toelichting.

Gebied landschappelijke waarden (artikel 3.61)

Met het oog op het behoud van landschappelijke, natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden zijn regels opgesteld. De regels zijn van toepassing op het in het Gebied landschappelijke waarden storten van stoffen of inrichten van een stortplaats, ophogen of egaliseren van gronden en het inrichten of hebben van een rommelterrein. Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijzing waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming.

Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m² gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Met het planvoornemen wordt geen stortplaats of rommelterrein mogelijk gemaakt. Ook worden er geen stoffen gestort en geen gronden opgehoogd of geëgaliseerd.

Landschap Gelderse Vallei (artikel 7.9)

Een landschap is geen statisch plaatsje. Het is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteiten wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld, functies en robuuste structuren. Elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiten bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een bestemmingsplan bepalingen om die openheid te behouden. Denk aan het tegengaan van (hoge) bebouwing.

Voor het landschap Gelderse Vallei geldt de bescherming van de volgende kernkwaliteiten:

1. Rijk gevarieerde kleinschaligheid;
2. Stelsel van beken, griften en kanalen;
3. Grebbelinie;
4. Overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei vindt de provincie het vooral van belang dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt behouden wordt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m² gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Het totaal bebouwd oppervlak binnen het plangebied neemt af. Derhalve kan gesteld worden dat onderhavig planvoornemen de kleinschaligheid binnen de Gelderse Vallei niet belemmert. Daarbij sluit de ruimte-voor-ruimte woning aan bij de grootte en omvang van de omliggende vrijstaande (burger)woningen. Verder vinden er geen werkzaamheden plaats aan wateren als beken, griften en kanalen. Tevens worden geen uitlogbare materialen gebruikt welke in aanraking komen met wateren. Daarbij wordt gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen en de afstand tot de Grebbelinie geen aantasting verwacht aan de waterlinie. Onderhavig planvoornemen vormt, gezien de kleinschaligheid en de afstand tot de linie, geen belemmering voor de overgang van vallei naar stuwwal. Deze overgang vormt het contrast tussen de lager gelegen open gebieden aan de ene kant en de besloten hoger gelegen Utrechtse heuvelrug en de Gelderse Vallei aan de andere kant.

Kernrandzone (artikel 9.8)

Een wijzigingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
Onderhavig planvoornemen gaat gepaard met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Binnen het plangebied wordt 908 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. Ter vervanging wordt één grondgebonden nieuwbouwwoning ontwikkeld.

- b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnenvelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
De beoogde nieuwbouwwoning sluit aan bij de stedenbouwkundige omgevingsaspecten waarbij situering, rooilijn en architectuur aansluit bij de omgeving.
- c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd;
Met het planvoornemen wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals toegelicht in hoofdstuk 3 van deze toelichting en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Met het planvoornemen is sprake van een duurzame realisatie. Dit wordt in paragraaf 5.6 van deze toelichting nader toegelicht.
- d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad;
Met het planvoornemen worden de omliggende functies niet onevenredig geschaad, zoals nader toegelicht in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

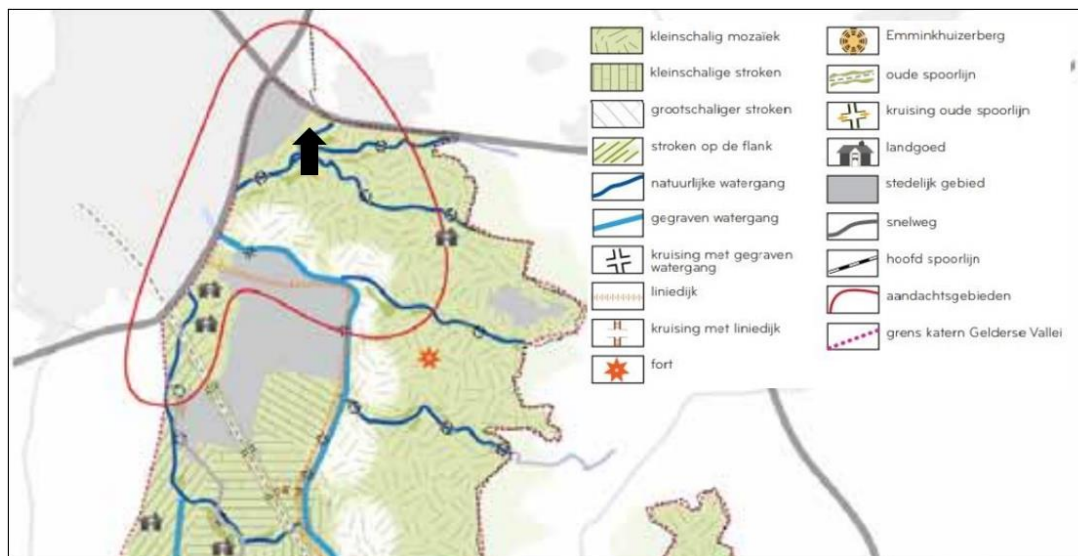
In 2011 heeft de provincie Utrecht de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen opgesteld. De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen bestaat uit een algemeen koepelkatern en zes gebiedskaternen, per landschap één. De zes gebieden zijn:

1. Groene Hart;
2. Linies;
3. Gelderse Vallei;
4. Utrechtse Heuvelrug;
5. Rivierengebied;
6. Arnhem-Eemland.

Het plangebied aan de Koedijkerweg 14 te Amersfoort is gelegen in het gebied 'Gelderse Vallei'. Verborgen in de Vallei liggen lijnstructuren als beken, kanalen, griften, de Grebbelinie en de Ponlijn. Ook landgoederen, kastelen en forten liggen min of meer verscholen in het landschap. Het gebied biedt goede kansen aan landbouw, wonen, werken, natuur en recreatie. Dit leidt tot veel dynamiek, waardoor sommige functies zich niet meer goed tot elkaar verhouden en het ruimtelijk beeld vertroebelt. Om dit probleem aan te pakken is in 2005 het Reconstructie Gelderse Vallei in werking getreden. Het landschap van de Gelderse Vallei vraagt om het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de contrasten in de drie deelgebieden:

- Mozaïek;
- Stroken;
- Binnenveld.

De drie deelgebieden hebben elke een eigen sfeer en identiteit. De verborgen structuren moeten behouden blijven en bijzondere aandacht krijgen door ze plaatselijk te accentueren.



Figuur 9 Uitsnede Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (plangebied met zwarte pijl aangeduid)

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Kleinschalige Mozaïek'. Hierover is het volgende beschreven: Het landschap in dit deelgebied dankt zijn ontstaan vooral aan de individuele ontginningen. De bebouwing ligt van oudsher op de 'hogere en drogere' dekzandruggen. Elke kavelsgrens bestaat uit beplantingselementen die als een veekering of voor brandhout dienden. De beken kronkelen van oost naar west en de dorpen liggen langs de oude doorgaande (hessen-) wegen, parallel aan de beken. Zo is een halfopen kleinschalig landschap met een onregelmatige verkaveling en vele landschapselementen ontstaan.

Het deelgebied Kleinschalige Mozaïek is in essentie een halfopen landschap met een grote diversiteit aan beplantingselementen. Steeds in maat en vorm variërende ruimten vormen een mozaïek van kamers. Bomenrijen, lanen, bospercelen, houtwallen en boomgroepen wisselen elkaar voortdurend af en omkaderen akkers, weilanden, tuinbouwpercelen en kwekerijen. Beplante wegen en verscholen beken slingeren door dit mozaïek. Dorpen en erven met oude en nieuwe gebouwen door elkaar liggen verscholen tussen het groen.

Het landschap van het deelgebied Kleinschalige Mozaïek in de Gelderse Vallei vraagt om verdichting van het landschappelijke raamwerk door:

- Het intensiever accentueren van agrarische perceelsgrenzen met landschapselementen;
- Oude wegen te voorzien van bomen;
- Het behouden of versterken van meer afwisseling tussen weilanden (voornamelijk grondgebonden landbouw), akkers en bospercelen in het landgebruik;
- Het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, bestaande uit een hoofdgebouw en bijgebouwen. Uitzondering hierop vormen de inundatievelden langs het Valleikanaal, waar het raamwerk grootschaliger is;
- Het intact houden van de onregelmatige mozaïekverkaveling;
- Compacte dorpen of verspreide bebouwing langs wegen;
- Bedrijfsvergroting passend in maat en schaal en landschappelijk ingepast.

Toetsing

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijzing waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij de nieuwbouwwoning op maat en schaal van het landschap wordt afgestemd. Het landschap van de Gelderse Vallei en specifiek het deelgebied Kleinschalige Mozaïek wordt hierdoor niet aangetast. Het landschapstype wordt zelfs versterkt met de landschappelijke inpassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ontwerp Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040

Het ontwerp Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 bundelt al het beleid voor het fysieke domein en de voorgenomen ontwikkelingen tot 2030. Omdat veel ontwikkelingen langer duren en veranderingen langer doorwerken, kijkt de gemeente ook naar de mogelijke situatie in 2040 en grote consequenties op lange termijn, twee generaties vooruit.

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

De gemeente Amersfoort heeft voor haar Omgevingsvisie 2030-2040 zes belangrijke ontwikkelopgaven opgesteld:

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

Toetsing en conclusie Ontwerp Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040

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

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

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt klimaatbestendig gebouwd. De gemeente neemt groen, ecologie en water altijd mee bij nieuwe ontwikkelingen. Met het planvoornemen neemt de verharding binnen het plangebied af en wordt de vergroening van gebouwen gestimuleerd. De ontwikkelopgave met betrekking tot klimaatbestendig bouwen zijn opgenomen en getoetst in deze toelichting. Zo wordt het klimaatbestendig bouwen getoetst in paragraaf 5.6 van deze toelichting, waarbij onder andere circulariteit en biodiversiteit wordt getoetst. Hetgeen dat betrekking heeft op water wordt getoetst in paragraaf 5.12 van deze toelichting, waarbij onder andere de waterkwaliteit en waterkwantiteit wordt getoetst.

2. Een duurzame CO₂-neutrale stad

Gezond samenleven betekent minder broeikasgassen uitstoten en werken aan schone lucht. Dit draagt bij aan de gezondheid en het welzijn van mensen en dieren. Om dit te realiseren is een transitie nodig waarbij men kijkt hoe men zich gedraagt en hoe men gewend is beslissingen te nemen. In de toekomst wil de gemeente Amersfoort een circulaire stad zijn die niet meer bijdraagt aan de CO₂-uitstoot. Het doel van de gemeente is om in 2030 minimaal 55% CO₂ te reduceren en in 2050 100% CO₂-neutraal te zijn. Om deze doelstelling te realiseren, zal er voldoende hernieuwbare elektriciteit en duurzame warmte gerealiseerd en gebruikt moeten worden. Daarnaast is een betrouwbare, robuuste infrastructuur van groot belang om de stijgende en veranderende vraag naar energie te kunnen faciliteren. Er vindt in de komende jaren een steeds grotere verschuiving van centraal gestuurde energieoplossingen naar decentrale en lokale initiatieven plaats. Ook is het nodig om grondstoffen in kringloop te houden en afval zo hoogwaardig in de kringloop terug te brengen. Hiervoor is het goed scheiden en inzamelen van stoffen cruciaal.

In paragraaf 5.6 van deze toelichting wordt beschreven hoe binnen onderhavig planvoornemen wordt omgegaan met de duurzaamheid binnen het bouwproces. Zo wordt er een toelichting gegeven over het toepassen van circulariteit en wordt de woning energieneutraal opgeleverd conform de eisen uit BENG-3.

3. Een stad met duurzame mobiliteit

Amersfoort is in de toekomst een bereikbare en leefbare stad die actieve mobiliteit (lopen en fietsen) en openbaar vervoer omarmt. Door verschillende functies compact en gemend te bouwen langs levensaders en op centraal gelegen, goed toegankelijke ontmoetingsplekken, in de direct nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoersknooppunten wordt het gebruik van actieve mobiliteit en openbaar vervoer gestimuleerd.

Met onderhavig planvoornemen wordt één nieuwbouwwoning toegevoegd aan de woningvoorraad van Amersfoort. Met de komst van de woning dient er conform de parkeernota Parkeernormen Auto 2020 niet alleen voldoende parkeergelegenheid te zijn voor de auto, maar ook voor de fiets. Op deze wijze wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd. Binnen onderhavig planvoornemen is voldoende ruimte voor de gestelde norm voor het stallen van auto's en fietsen. Daarbij wordt eveneens de duurzame mobiliteit aangekaart. Ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte woning dient een loze leiding aangelegd te worden voor het (toekomstig) gebruik van een elektrische auto en een daarvoor benodigde laadpaal.

4. Een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen

Gezond samenleven betekent dat alle mensen een thuis hebben en zich thuis voelen. Dat geldt voor bestaande inwoners en het grote aantal woningzoekenden. De stad groeit zodat iedereen een thuis kan hebben. Prettig wonen – je thuis voelen – gaat naast het hebben van een betaalbare en passende woning ook over een gezonde leefomgeving en hoe mensen samenleven. Veel verschillende mensen kunnen in Amersfoort naast en met elkaar leven, waarbij iedereen zichzelf kan zijn en zich verbonden kan voelen.

De gemeente Amersfoort heeft gekozen om minimaal 1.000 woningen per jaar te ontwikkelen om te kunnen voldoen aan de bestaande woningvraag. De vraag vanuit de bewoners van Amersfoort en van zij die graag naar Amersfoort toe willen komen. Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij één extra ruimte-voor-ruimte woning wordt ontwikkeld. Met de ontwikkeling van de woning wordt een kleinschalige bijdrage geleverd aan het doel om 1.000 woningen per jaar te bouwen.

5. Een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie

Amersfoort is in de toekomst een stad met een veelzijdige economie met werkgelegenheid die goed aansluit bij de kwaliteiten en behoefte van onze eigen inwoners. Met economische activiteiten die bijdragen aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de stad, een hoog voorzieningenniveau én ondernemers die met innovatieve oplossingen bijdragen aan het eerlijk, duurzaam en toekomstbestendig maken van de stad. Een groene en circulaire economie wordt dan ook gestimuleerd. De uitdaging is om in de verdichtende stad de groeiende ruimtebehoefte voor bedrijven en voorzieningen te faciliteren. De wens is om de ruimtebehoefte van bedrijven zoveel mogelijk binnen de bestaande stad op te vangen. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik. Daarom wil de gemeente duidelijke kaders scheppen voor wat het economisch perspectief is voor bedrijvigheid in de stad. Bedrijventerreinen en kantoorlocaties spelen een belangrijke rol bij het huisvesten van Amersfoortse bedrijven. Maar ook 'werken in de wijk', de binnenstad en verschillende winkel/recreatiegebieden zijn belangrijk voor bedrijvigheid en werkgelegenheid.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd naar een woonfunctie. Het planvoornemen heeft dan ook geen raakvlakken met deze ontwikkelopgave.

6. Een stad waarin voorzieningen meegroeien

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd naar een woonfunctie. Het planvoornemen heeft dan ook geen raakvlakken met deze ontwikkelopgave.

Gezien de aansluiting van het planvoornemen op de relevante ontwikkelopgaven uit het Ontwerp Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de Omgevingsvisie.

Coalitieakkoord 2022-2026

Op 5 juli 2022 presenteerde van D66, GroenLinks, CDA, ChristenUnie en Partij voor de Dieren Akkoord! 2022-2026. Met dit akkoord maakt de coalitie keuzes die belangrijk zijn voor nu en voor de volgende generaties. De keuzes in het coalitieakkoord zijn gemaakt vanuit de volgende uitgangspunten:

- Goed leven binnen de grenzen van onze aarde;
- Een thuis voor iedereen;
- Welzijn en sociale rechtvaardigheid;
- Goed samenspel en in gesprek.

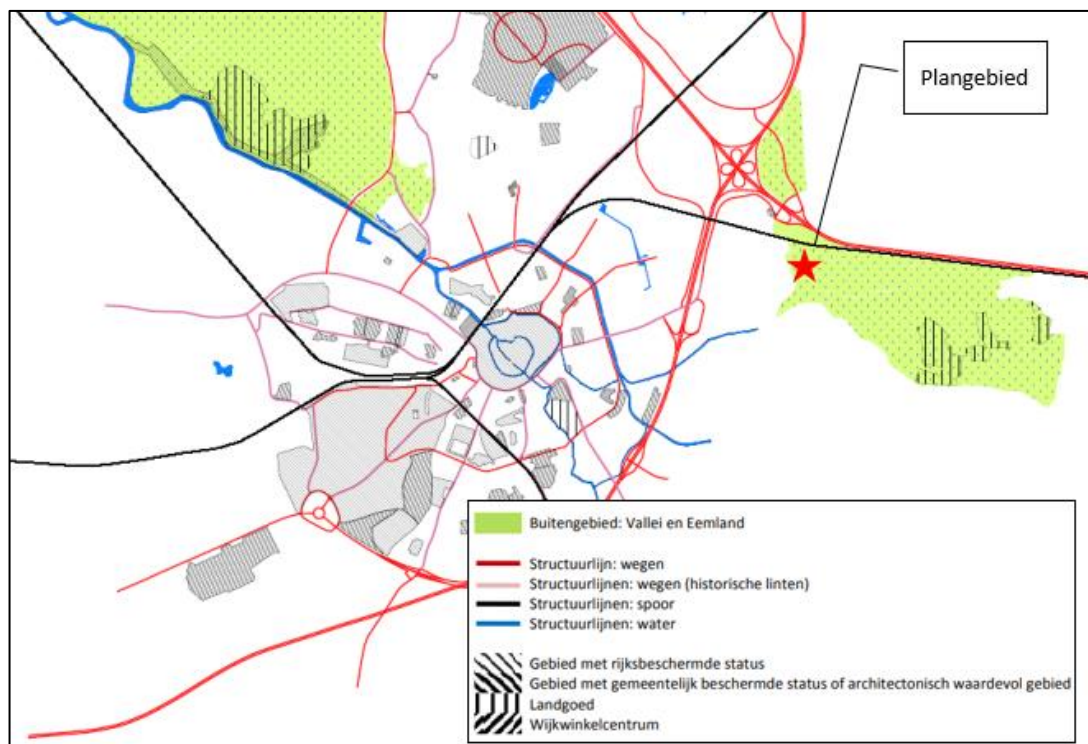
Amersfoort blijft de komende jaren groeien en veranderen. De gemeente kiest voor duurzame ontwikkeling, in balans met de omgeving en binnen de grenzen van onze planeet. De gemeente geeft volop ruimte aan bedrijven, ondernemers en inwoners die willen bijdragen aan de verandering naar een groene kringlooeconomie. Zo bouwt de gemeente Amersfoort aan een groene, duurzame stad voor deze én volgende generaties.

Toetsing en conclusie Coalitieakkoord 2022-2026

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Het saneren van de agrarische bebouwing en het ontwikkelen van een vervangende nieuwbouwwoning draagt bij aan de verduurzaming van de stad, omdat ter plaatse de agrarische opstallen verdwijnen ten behoeve van een duurzame woningbouwlocatie. Daarbij vormt de toevoeging van de woning een kleinschalige positieve bijdrage aan de toenemende vraag naar woningen, wat de woningbouwopgave ten goede komt. Onderhavig planvoornemen is in lijn met het coalitieakkoord.

Welstandsnota

De Welstandsnota Amersfoort, daterend uit 2017, voorziet in criteria met betrekking tot bebouwing. Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil zeggen dat voldoende zorg is besteed aan de visuele kwaliteit van een te realiseren bouwwerk. In de welstandsnota staan gebiedsgerichte en algemene voorwaarden. Criteria voor kleine bouwwerken zijn ondubbelzinnig de plaats, de vorm, de maat, het materieel en de kleur van het bouwwerk vastgelegd. Onderstaand is de toetsing en de reactie van de gemeente met betrekking tot welstand weergegeven.



Figuur 10 Uitsnede Welstandskaat (plangebied met ster aangeduid)

Toetsing en conclusie Welstandnota

De Koedijkerweg 14 valt in de welstandsnote in het 'Buitengebied – Vallei en Eemland', onder 'Buitengebied Oost (Stoutenburg)'. Kenmerkend voor het gebied ten noorden van de Barneveldse Beek zijn de beekdalen en het dekzand dat veel reliëf biedt. Van belang voor het karakter van het gebied zijn het bekenstelsel en de rijk gevarieerde kleinschaligheid van akkers, weiden en bospercelen. Bebouwing staat op de dekzandkoppen.

Het gebied heeft in hoofdzaak een agrarische functie. Van oorsprong staan in het gebied historische boerderijen. Een groot deel hiervan is vervangen door modernere bouwwerken. Naast boerderijen staan hier tevens woonhuizen en enkele bedrijven. Het Utrechts landschap versterkt hier de bos- en laanstructuur.

In het buitengebied van Amersfoort is het standaard 'hallehuis' algemeen. Kenmerkend voor deze historische hallehuisboerderijen in één bouwlaag is de vlakke, symmetrisch opgebouwde voorgevel, het forse, laag doorlopende (afgewolde) van oorsprong rietgedekte zadeldak en de versiering aan de gevels van het woongedeelte in de vorm van onder andere gevelbanden, pleister- en metselwerk en luiken. Veel voorkomend is het verschil in materiaalkeuze voor woon- en werkgedeelten. De gevelopeningen aan de voorzijde van het woonhuis zijn breed en hoog, met name de raampartijen, vaak met kruisvenster. In de topgevel bevinden zich minder en kleinere ramen. De ramen zijn in het bedrijfs gedeelte kleiner van omvang en in aantal. Daar tegenover staan de relatief grote openingen naar de stallen en de deel aan zij- en achterkant. Het erf van een (hallehuis)boerderij is van oudsher onder te verdelen in een gecultiveerd, sierlijk voorerf en een doelmatig ingericht achtererf. Hier bevinden zich de verschillende bijgebouwen.

In het welstandsbeleid voor het buitengebied staat behoud van de ruimtelijke kwaliteit en continuïteit centraal. Het van oorsprong agrarische landschap staat onder toenemende druk vanuit de stad. De gemeente streeft naar het versterken de herkenbaarheid van het landschap en de overgangen daartussen, van de (oorspronkelijke) agrarische bebouwingskarakteristieken en naar behoud van de harmonieuze relatie tussen bebouwing en landschap. Ontwikkeling in het buitengebied is mogelijk als de landschappelijke inpassing van bebouwing de kwaliteit en leesbaarheid van het landschap versterken. Voorwaarde voor ontwikkeling is daarom de landschappelijke inpassing van het erf in het landschap, waarbij boerderij en erf als een eenheid worden gezien en bebouwing een compact erfensemble dient te vormen. Een landschappelijke inpassing is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting en als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In de Welstandsnota zijn gebiedsgerichte criteria voor 'Buitengebied Oost' opgenomen:

Algemeen

- De bestaande landschappelijke omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwinitiatief. De (oorspronkelijke) agrarische karakteristieken van de bebouwing zal herkenbaar moeten blijven, waarbij de harmonieuze relatie tussen bebouwing en het landschap speciale aandacht krijgt.

Ligging en plaatsing

- Bebouwing heeft een individuele uitstraling en een hiërarchische opbouw;
- Bebouwing is voorzien van een kap met een hellingshoek tot 60 graden;
- Hallehuisboerderijen zijn voorzien van een ononderbroken kap met wolfseinden;
- De oorspronkelijke indeling naar woon-en bedrijfsgedeelten is herkenbaar in de gevelopzet;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, sober vormgegeven en terugliggend geplaatst;
- De nokrichting van vrijstaande bijgebouwen is evenwijdig aan die van het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Details en materialen zijn hoogwaardig, gebaseerd op de oorspronkelijke detaillering en gericht op het voorkomen van snelle veroudering;
- De bestaande ornamentiek en specifieke details worden bij verbouwingen gerespecteerd;
- Het kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving;
- Gevels kennen een hiërarchische geleding en zijn uitgevoerd in natuurlijke materialen (metselwerk, pleisterwerk, hout), donkere tinten en voorzien van een zichtbare plint;
- Dakvlakken zijn uitgevoerd in pannen of riet.

Het definitieve bouwplan wordt in het kader van de benodigde omgevingsvergunning voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amersfoort.

Woonbeleid

Deltaplan Wonen

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad het Deltaplan Wonen vastgesteld. Dit plan bevat een uitbreiding en aanscherping van de strategie woningbouw. Het woonbeleid uit het Deltaplan Wonen is erop gericht dat er voldoende, betaalbare en passende woningen worden gebouwd. De vraag naar woningen in Amersfoort en in de regio is groot. Om in de vraag naar woningen te voorzien, is de ambitie dat er tot 2030 1.000 woningen per jaar worden gerealiseerd.

Naast de kwantitatieve opgaven om 1.000 woningen per jaar te bouwen, stelt het Deltaplan Wonen ook kwaliteitskaders voor woningbouw. Zo dienen er niet alleen betaalbare woningen te zijn, maar is het de wens van de gemeente om meer eengezinswoningen te ontwikkelen. De huidige plancapaciteit bestaat slechts voor 20% uit eengezinswoningen. Dat is te weinig om in de behoefte te voorzien. Daarbij wil de gemeente duurzame woningen bouwen. De wens is om de woningen energieleverend te bouwen, zoals in paragraaf 5.6 van deze toelichting verder wordt toegelicht.

Woondeal 2022-2030 Regio Amersfoort

Naar aanleiding van het toenemende woningtekort hebben de Minister voor VRO, de provincie Utrecht, de regiogemeenten en 5 Utrechtse woningcorporaties in de Regio Amersfoort de Woondeal 2022-2030 opgesteld. In deze Woondeal hernieuwen de bovengenoemde partijen de woningbouwopgave in de periode 2022-2030 in de regio Amersfoort. De Woondeal kent een ambitie voor het bouwen van 27.000 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030. In onderstaande tabel is de woningbouwambitie van de gemeente Amersfoort weergegeven. Hierin is af te lezen dat Amersfoort de ambitie heeft om tussen 2022 en 2025 1.021 woningen per jaar te bouwen. Tussen 2026 en 2030 wil de gemeente 1.500 woningen per jaar bouwen.

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot aan €355.000
'22	1021	1932	537	252	314
'23	1021	1932	537	252	314
'24	1021	1932	537	252	314
'25	1021	1932	537	252	314
'22-'25	4.084	7.731	2.149	1.010	1.256
'26-'30	7.500	8.165	2.473	1.404	396
Totaal	11.584	15.896	4.622	2.414	1.652

Figuur 11 Uitsnede Woondeal 2022-2030 Regio Amersfoort

Toetsing en conclusie woonbeleid

Op basis van het Deltaplan Woonopgaven Amersfoort en de Woondeal regio Amersfoort blijkt dat de gemeente streeft naar een toenemend aantal woningen. Deze woningen dienen verschillende doelgroepen te voorzien om zo het woningbouwtekort in de gemeente te verhelpen. Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Met de functiewijziging wordt één extra woning ontwikkeld. Onderhavig planvoornemen levert een kleine bijdrage aan de woningbouwambitie van de gemeente Amersfoort. Derhalve wordt gesteld dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de woningbouwambities van de gemeente.

Groenvisie, Bomenleidraad en Groencompensatiebeleid

Groenvisie Amersfoort

In de Groenvisie zijn de volgende thema's opgenomen, met daarbij kort samengevat de geformuleerde doelen:

- Stad van groene ruimte;
Het is van belang dat er meer wordt samengewerkt tussen gemeente en bewoners bij het bepalen van de functie en het beheer van groen. Er moeten duidelijke spelregels komen voor zelfbeheer. Door samen te werken in en aan het groen kan sociale cohesie ontstaan. Groenarme wijken moeten worden voorkomen.
- Stad boordevol soorten;
Het vergroten van groene gebieden is van belang bij het versterken van de biodiversiteit. Dit geldt ook voor meer groenblauwe verbindingen, een betere inrichting van de groene gebieden en de zorg voor lokale natuurwaarden.
- Stad om volop van te genieten;
Om volop van de stad te kunnen genieten is de aandacht van belang voor aantrekkelijk recreatief groen met een uitnodigende inrichting, meer beweeggrondjes, een slimme zonering voor de verschillende gebruikers van groen, waterrecreatie vanwege hittestress, grote parken, de afstand van groen tot inwoners en aandacht voor kinderen en jongeren.
- Stad om op te eten;
Bij dit thema is de aandacht voor de vergroening van schoolpleinen van belang, meer volkstuinen, het vergroten van het areaal aan stadslandbouw, verbreden van de landbouw, tijdelijk beheer van braakliggende terreinen, educatie over eetbaar groen, stadslandbouw voor een zinvolle dagbesteding en de kringloop sluiten door compostering.
- Stad met aangepast waterbeheer;
Om de stad klimaatbestendiger te maken is de aandacht van belang voor een groenblauwe dooradering van de stad, meer schaduw, meer stromend water, minder versterking, meer waterberging en het zoeken naar handige functiecombinaties zoals de aanleg van een waterplein.
- Stad die bomen de ruimte geeft;
Voor een boomrijk Amersfoort is de waarde van de boom van belang, evenals de juiste plek, meer bomen, meer variatie, de dynamiek van bomen, kappen en compenseren

Bij al deze thema's uit de Groenvisie zijn dilemma's te noemen. Vaak zijn er tegenstrijdige belangen en wensen, kwaliteit versus kwantiteit, schaarse ruimte en middelen. Daarom is de Groenvisie verder uitgewerkt in de Bomenleidraad en de Groenkaart. De Groenkaart is een ambitiekaart, een kaart die aangeeft waar de gemeente stadsgroen wil versterken, omdat het van belang is voor Amersfoort. De Groenkaart is in de eerste plaats een beleidsinstrument.

Bomenleidraad Amersfoort

De gemeenteraad heeft de Bomenleidraad vastgesteld op 12 december 2017. De Bomenleidraad geeft aan hoe er in Amersfoort met bomen en andere houtopstanden wordt omgegaan en welke afwegingen gemaakt worden. De leidraad gaat over alle bomen in Amersfoort, dus zowel gemeentelijke bomen als bomen in eigendom van particulieren, woningbouwcorporaties of andere organisaties. De regelingen en bescherming zijn voor alle bomen en houtopstanden gelijk.

Bomen zijn van grote waarde en betekenis voor de stad en zorgen voor een prettig woon- en leefklimaat. Bomen dragen bij aan het bereiken van doelstellingen als een gezondere stad, het verminderen van de effecten van een veranderend klimaat, een betere milieukwaliteit (bomen reduceren fijnstof, CO₂ en leveren zuurstof) en meer natuur in de stad.

De Bomenleidraad geeft aan hoe om te gaan met bomen en houtopstanden en hoe deze gekoesterd, beschermt en uitgebreid kan worden. De basis daarvan is het behoud en de bescherming van de bestaande bomen en grotere struwelen. Middels goed beheer en zorg voor de groeiplaatsen worden bomen zo lang mogelijk vitaal en gezond gehouden. Dit resulteert in een robuuster en ecologisch functioneler bomenbestand en groenstructuur. Keuzes moeten daarom goed onderbouwd worden. Het behoud, vergroten of het eventuele verlies aan waarde van bomen dient op een zorgvuldige en gelijkwaardige wijze af te wegen ten opzichte van andere belangen en functies.

Toetsing Bomenleidraad Amersfoort

Onderhavig plangebied ligt in het deelgebied 'Landschap Gelderse Vallei'. De provinciale verordening verwijst voor een beschrijving van de landschapskwaliteiten door naar de 'Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen'. De specifieke locatie valt onder het deelgebied 'Kleinschalig Mozaïek'. Dit is een half open landschap met een grote diversiteit aan planten. Dit type landschap wordt ook wel een 'kamerlandschap' genoemd. Hierbij zijn percelen omgeven door houtsingels waardoor er zogenaamde kamers ontstaan. Veel voorkomende beplanting zijn: ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos en Gelderse roos, kastanje, linde beuk(enhaag) en eik.

Binnen het plangebied is er reeds nieuwe beplanting aangebracht ten tijde van het inpassen van het geplaatste noordelijk gelegen zonnepark Hoevelakense Beek. Hier zijn verscheidene fruitbomen aangeplant, zoals kersen-, pruimen-, appel- en perenbomen. Het voornemen is deze rij door te trekken, hetgeen in lijn is met de Bomenleidraad van de gemeente Amersfoort, omdat het aantal bomen en de houtopstand binnen het plangebied wordt uitgebreid.

Groenkaart

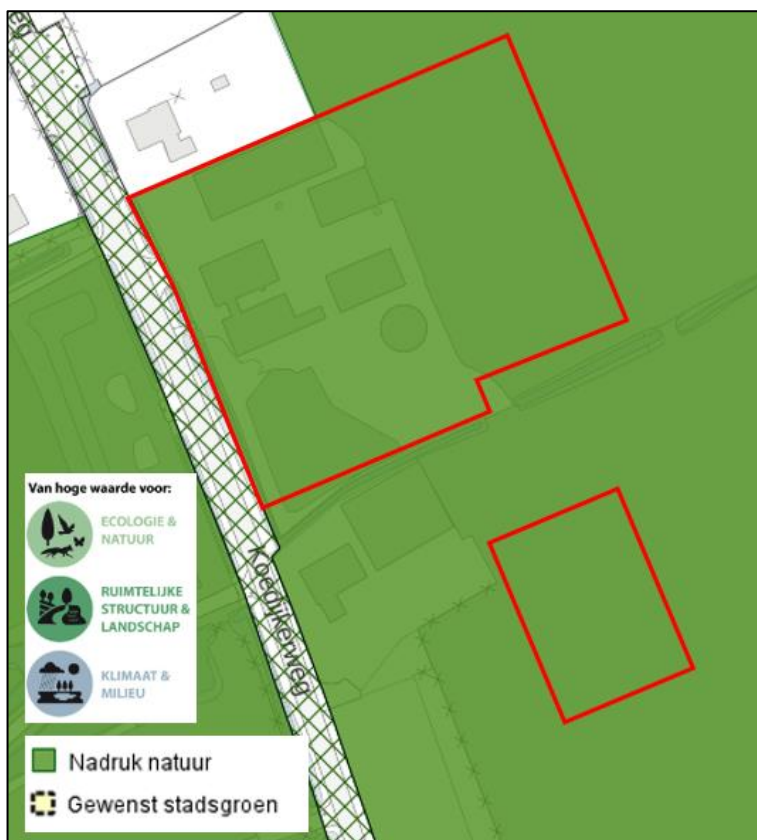
Groen dichtbij huis en groen in en rond de stad is waardevol. Het zorgt ervoor dat je gezond blijft. Dat geldt voor jong en oud. Het groen is ook onmisbaar voor dieren die in Amersfoort leven en is nodig voor een biodiverse stad. Derhalve heeft de gemeente Amersfoort het groen op één kaart gezet, om het beleid, de waarde en de ambities voor de toekomst in beeld te brengen. De Groenkaart is in 2020 door het college vastgesteld.

Toetsing Groenkaart

Elk stadsgroengebied heeft een ambitie die in lijn is met de gewenste ontwikkelingsrichting. Stadsgroengebieden die in de eerste plaats een natuurfunctie hebben, krijgen als label 'nadruk natuur', zoals te zien op onderstaande Groenkaart. Onderhavig plangebied is gelegen in deze zone. 'Nadruk natuur' betekent dat een verhoging van ecologische waarde en biodiversiteit het belangrijkste doel is bij verdere ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren.

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied af, wat resulteert in vergroening van het plangebied. Daarbij zijn aan de oostzijde van het plangebied reeds nieuwe bomen aangeplant. In de toekomstige situatie wordt deze lijn doorgetrokken en worden meer bomen aangeplant, zoals weergegeven in het landschappelijke inpassingsplan in hoofdstuk 3 van deze toelichting. De sanering van de agrarische opstallen in combinatie met de nieuwbouwwoning en het aanplanten van nieuwe bomen draagt bij aan de vergroening van het plangebied. Derhalve kan gesteld worden dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de Groenkaart.

Daarnaast is de Koedijkerweg een historische lijn met belangrijke lanen en boomlijnen. Met onderhavig planvoornemen worden geen aanpassingen verricht aan deze historische lijn.



Figuur 12 Uitsnede Groenkaart Amersfoort (plangebied rood omkaderd)

Groencompensatiebeleid

De stad Amersfoort wil in de toekomst gezond, groen en slim groeien. Wat dit betekent en hoe dit wordt vormgegeven komt terug in het Groencompensatiebeleid. Samen met onder andere de Bomenleidraad en de Groenkaart zorgt het compensatiebeleid voor het behouden en het versterken van de groene waarden van Amersfoort. Het Groencompensatiebeleid is op 31 mei 2022 vastgesteld door de Raad.

Het groencompensatiebeleid kent drie algemene doelen:

- Behoud en versterking van groene waarden;
- Vergroten biodiversiteit (kenmerkende plant- en diersoorten);
- Transparante regels voor initiatiefnemers.

Ook zijn er in het Groencompensatiebeleid een aantal uitgangspunten benoemd. 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.

Toetsing aan het groencompensatiebeleid

Het Groencompensatiebeleid is verplicht voor ruimtelijke plannen die niet passen in het vigerende bestemmingsplan. Het Groencompensatiebeleid is bedoeld voor nieuwbouw en herinrichtingen en niet inzetbaar groen met een groene bestemming. Om het groen binnen het plangebied in kaart te brengen is onder andere een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals weergegeven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Verder dient een initiatiefnemer, in het kader van het Groencompensatiebeleid, een stappenplan te doorlopen. In de eerste stap van het stappenplan dient onderzocht te worden of het plangebied onderdeel uitmaakt van de groenstructuur van Amersfoort. Zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding valt het plangebied binnen de groenstructuur 'Driehoek Bloeidaal'. Op basis van het Groencompensatiebeleid is geen groencompensatie nodig, omdat het aangewezen gebied groen dient te blijven. Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Daarbij worden er, zoals benoemd onder Bomenleidraad, nieuwe bomen aangeplant. Naar verwachting zal het plangebied met de sanering van de opstallen, de bouw van één woning en de aanplanting van bomen in de toekomstige situatie groener zijn dan in de bestaande situatie. Hetgeen in lijn is met het Groencompensatiebeleid.

Conclusie Bomenleidraad, Groenvisie en Groencompensatiebeleid

Het aspect Bomenleidraad, Groenvisie en Groencompensatiebeleid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5. RANDVOORWAARDEN

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit planvoornemen relevant zijn. De conclusies zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

5.1 Archeologie

Beleidskader

Verdrag van Malta

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordening voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Op basis van het overgangsrecht blijft een deel van de Monumentenwet 1988 van toepassing totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valletta', waarbij gestreefd wordt naar behoud in situ. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 juli 2016 opgenomen in de Erfgoedwet, welke de opvolger is van de gewijzigde Monumentenwet.

Bescherming van archeologische waarden volgens de Erfgoedwet vindt plaats door regulering van bodemversturende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Onderzoek

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' en 'Veegplan B 2017' en geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden in de toekomstige situatie bomen aangeplant. Normaliter dient er een archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd waarin de mate van de verstoring van archeologische waarden in is vastgesteld. Echter zijn er uitzonderingen opgenomen wanneer de grondwerkzaamheden betrekking hebben op artikel 25.2.2. van het bestemmingsplan 'Veegplan B 2017'.

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op sub c van deze uitzondering waarbij de bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm. De aan te planten bomen worden niet dieper dan 30 cm aangeplant. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Waarde – Archeologie 3

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ wordt in de toekomstige situatie een ruimte-voor-ruimte woning gebouwd. Normaliter dient er een archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd waarin de mate van de verstoring van archeologische waarden in is vastgesteld. Echter zijn er uitzonderingen opgenomen wanneer de grondwerkzaamheden betrekking hebben op artikel 26.2.2. van het bestemmingsplan ‘Veegplan B 2017’. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op sub c van deze uitzondering waarbij de bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm, maar de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt. De ruimte-voor-ruimte woning heeft een maximaal toegestane inhoud van 660 m³. Derhalve zal de oppervlakte van de woning niet meer bedragen dan 500 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met maximale hinderafstand. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v. rustige woonwijk/ buitengebied	Richtafstand t.o.v. 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
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er getoetst te worden of de omliggende bedrijfsactiviteiten een negatieve milieubelastende impact hebben op de nieuwe gevoelige woonfunctie. Daarbij dient de omgevingstype van het plangebied vastgesteld te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Amersfoort. Door de omliggende functies kan gesteld worden dat het plangebied een gemengd gebied betreft. In de nabije omgeving liggen verschillende functies, zoals bedrijven, agrarische gronden, een zonnepark en een treinspoor. Daarbij ligt het plangebied in de hoek van het klaverblad A28 en de A1. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden met betrekking tot nabij gelegen milieubelastende bedrijfsactiviteiten weergegeven.

Locatie / adres	Aard bedrijvigheid	Milieucategorie	Richtafstand	Feitelijke afstand
Woon-Werkzone Bloedaal	Bedrijventerrein	2	10 meter	20 meter
Bedrijventerrein Wieken- Vinkehoef	Bedrijventerrein	3.2	50 meter	180 meter
Koedijkerweg 16	Transportbedrijf	3.2	50 meter	0 meter

Woon-werkzone Bloedaal en Bedrijventerrein Wieken-Vinkehoef

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat de Woon-Werkzone Bloedaal en het bedrijventerrein Wieken-Vinkehoef geen belemmering vormt in het kader van de bedrijven- en milieuzonering.

Transportbedrijf

Aan de zuidzijde van het plangebied grenst Koedijkerweg 16 waar een transportbedrijf is gevestigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de afstand met betrekking tot geluid tussen het transportbedrijf en onderhavig plangebied voldoende te zijn. Op basis van de 'handreiking richtafstanden bedrijven en milieuzonering' van het VNG kent het transportbedrijf de milieucategorie 3.2 (goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. >1.000 m²). Bij deze milieucategorie hoort een richtafstand geluid van 100 meter. Gezien het omgevingstype 'gemengd gebied' kan deze afstand met één trede worden verlaagd naar 50 meter. Aan deze richtafstand kan niet worden voldaan, derhalve is een onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Door TecMaP is een onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Onderzocht is of de bedrijfsvoering van het transportbedrijf resulteert in een relevante geluidsbijdrage ter hoogte van de nieuwe geluidsgevoelige functie. Daarbij is de geluidsbijdrage conform het verzoek van de gemeente getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Deze berekeningen zijn uitgevoerd volgens de handleiding meten en rekenen industrielawaai (1999).

Ten aanzien van het hinderaspect industrielawaai is onderscheid gemaakt tussen directe (vanwege activiteiten binnen het inrichtingsterrein) en indirecte geluidshinder (vanwege verkeer van en naar de inrichting). Op basis van het akoestisch onderzoek komt het volgende naar voren:

- Vanwege het verkeer van en naar het transportbedrijf ontstaat ter hoogte van de nieuw te bouwen woning een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van maximaal 38 dB(A) in de dagperiode, 43 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode (indirecte hinder). Er wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde zoals genoemd in de Circulaire indirecte hinder. Volgens de circulaire is er dan geen indirecte hinder te verwachten.
- Vanwege activiteiten binnen de grenzen van het inrichtingsterrein van het transportbedrijf ontstaat ter hoogte van de nieuw te bouwen woning een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van maximaal 19dB(A) in de dagperiode, 27 dB(A) in de avondperiode en 24 dB(A) in de nachtperiode (directe hinder). Er wordt ruimschoots voldaan aan de normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde zoals bepaald in het Activiteitenbesluit.
- Vanwege activiteiten binnen de grenzen van het inrichtingsterrein van het transportbedrijf ontstaat ter hoogte van de nieuw te bouwen woning een maximaal geluidsniveau van maximaal $44 + 8 = 52$ dB(A) in de dagperiode en $47 + 8 = 55$ dB(A) in de avond- en nachtperiode (directe hinder). Er wordt ruimschoots voldaan aan de normstelling van 70 dB(A) etmaalwaarden zoals bepaald in het Activiteitenbesluit.

Op basis van het bovengenoemde blijkt dat het transportbedrijf ter plaatse van de nieuw te bouwen woning voldoet aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit. Ook blijkt dat ter hoogte van de nieuw te bouwen woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat volgens de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering. Het industrielawaai afkomstig van naastgelegen transportbedrijf vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of de aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Vanaf 1 oktober 2019 is het tevens verplicht de PFAS-waarde in de bodem te onderzoeken, voordat gestart kan worden met grondverzet en/of kavelverkoop. PFAS is de verzamelnaam voor de stoffen PFOA, PFOS en GenX en wordt gezien als een zeer zorgwekkende stof (ZZS). Deze verplichting houdt in dat er geen grond vervoerd mag worden als de PFAS-waarde niet bekend is.

Onderzoek

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

In opdracht van VanWestreenen is in augustus 2023, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Koedijkerweg 14 te Amersfoort. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen sloop van de opstallen, nieuwbouw en bestemmingswijziging van de locatie. Het onderzoek heeft tot doel een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Zintuiglijk is ter hoogte van de bovengrondse opslag van diesel en olie een licht tot sterke oliereactie waargenomen in de vaste bodem. Analytisch zijn geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond in de vaste bodem. In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan minerale olie, en licht verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten aangetoond.

In de bovengrond op het overige terrein zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zink en PCB's aangetoond. In de ondergrond zijn, na uitsplitsing, geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. De licht verhoogd aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, de locatie van de bovengrondse diesel- en olieopslag buiten beschouwing gelaten, geen bezwaren voor de voorgenomen sloop van de opstallen, nieuwbouw en bestemmingswijziging van de locatie.

Ter hoogte van de bovengrondse diesel- en olieopslag zijn twee boringen geplaatst. In één van die twee boringen is een sterke oliereactie waargenomen. Van deze bodemlaag is een monster geanalyseerd en hier is geen olie in aangetroffen. De analyse spreekt in dit geval de zintuiglijke waarneming tegen. In het grondwater ter plaatse van deze opslag zijn wel oliecomponenten aangetoond. Dit betekent dat in de bodem olie aanwezig moet zijn. Aangezien in de tweede boring zintuiglijk geen oliereactie is waargenomen en omdat het grondwater relatief hoog staat wordt verwacht dat een eventuele verontreiniging beperkt van omvang zal zijn. Echter om dit definitief aan te tonen, adviseert Hunneman Milieu-Advies Raalte BV ter plaatse van de bovengrondse diesel- en olieopslag een aanvullend onderzoek uit te voeren om de aard, mate en omvang van de aangetroffen verontreiniging in de vaste bodem en in het grondwater vast te stellen.

Aanvullend bodemonderzoek

PM aanvullend bodemonderzoek

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt **wel/geen** belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Beleidskader

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

Samen met de Omgevingswet, die in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

Aan de Koedijkerweg 14 in Amersfoort bevindt zich een bedrijfswoning met aangebouwde schuur. De bebouwing kent de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Gebouwen met deze aanduiding worden gekenmerkt door de duidelijke herkenbare historische ontwikkeling van de bebouwing. De regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan B 2017' (artikel 37.2) stellen dat het niet is toegestaan bebouwingen met deze aanduiding (gedeeltelijk) te slopen, of (gedeeltelijk) wijzigingen aan te brengen aan de dak- en/of voorgevelconstructies. Uitzondering op de eerdergenoemde regel is dat het wel is toegestaan werken en werkzaamheden uit te voeren in het kader van het normale beheer en onderhoud van deze bebouwingen.

Binnen onderhavig planvoornemen vinden er geen wijzigings- of sloopwerkzaamheden plaats aan de bebouwing met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Derhalve is het planvoornemen in lijn met de regels (artikel 37.2) uit het bestemmingsplan 'Veegplan B 2017'.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

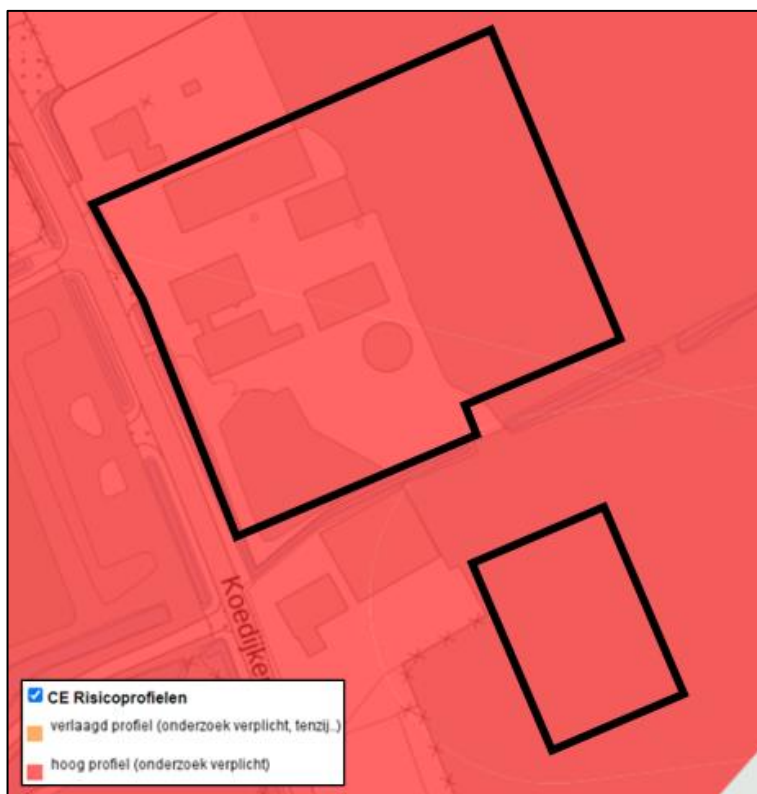
5.5 Conventionele explosieven

Beleidskader

Historisch onderzoek wijst uit dat in Amersfoort op veel plaatsen een verhoogd risico bestaat om 'niet gesprongen explosieven' (NGE) aan te treffen uit de Tweede Wereldoorlog. Bijvoorbeeld vliegtuigbommen, granaten en kogels uit gevechten en dumpingen tijdens de oorlog. Zolang er niet in de grond gegraven wordt of in de waterbodem geroerd wordt, vormen NGE's geen belemmering. De gemeente is wettelijk verplicht om risico's van ontploffing zoveel mogelijk te beperken.

Onderzoek

Onderzoekplicht is afhankelijk van de projectlocatie en de graafdiepte. Niet al het grondgebied in de gemeente Amersfoort heeft een risico op achtergebleven oorlogsmateriaal. Op de explosievenkaart 'explosieven in grond en water' van de gemeente Amersfoort wordt het risico van NGE vindingen in kaart gebracht. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart niet gesprongen explosieven opgenomen.



Figuur 13 Uitsnede Risicokaart niet gesprongen explosieven (plangebied zwart omkaderd)

Uit het bovenstaande afbeelding blijkt dat er sprake is van een hoog risicoprofiel ter plaatse van het plangebied. Onderzoek naar niet gesprongen explosieven is daarom noodzakelijk. Voordat er werkzaamheden uitgevoerd gaan worden wordt er in opdracht van de initiatiefnemer een OCE (Opsporen Conventionele Explosieven) onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft als doel om te bepalen of er voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, benaderings-, identificatie- en explosieven ruimingwerkzaamheden dienen plaats te vinden. Dit om de veiligheid tot een maatschappelijk aanvaardbaar risico te waarborgen. Het uitvoeren van een OCE-onderzoek is geen onderdeelvereiste voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Conclusie

Voordat de werkzaamheden uitgevoerd gaan worden wordt er onderzoek gedaan naar niet gesprongen explosieven. Dit staat de haalbaarheid van voorgenomen ontwikkeling en het afwijken van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.6 Duurzaamheid

Beleidskader

Amersfoort heeft een stip voor duurzaamheid op de horizon gezet. Amersfoort wil een stad worden zonder CO₂ uitstoot en daarnaast wil de gemeente afvalloos en klimaatbestendig zijn. Deze ambitie, van een Duurzame stad, vraagt om een aanpak die alle betrokken partijen verbindt om in gezamenlijkheid deze ambities te realiseren. De gemeente heeft een duurzaamheidsprogramma dat duurzaamheid onderverdeeld in vier elementen:

- Energie;
- Circulariteit;
- Klimaatbestendig; (inclusief groen, natuur en biodiversiteit)
- Duurzame mobiliteit.

De duurzame stad wordt vormgegeven in de bestaande en nieuwe stad. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op energie- en materiaalgebruik, biodiversiteit en leefbaarheid. De bestaande stad zal in een hoog tempo verduurzaamd moeten worden.

Om dit mogelijk te maken heeft Amersfoort diverse -landelijke en gemeentelijk- bouwstenen in de vorm van beleid, richtlijnen en leidraden. Voor Amersfoort is de Leidraad Duurzame Nieuwbouw en het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw het vertrekpunt voor verduurzaming van nieuwbouw. Deze Leidraad wordt steeds geactualiseerd en daarnaast komen er steeds nieuwe bouwstenen bij zoals een warmteplan, regionale energiestrategie en beleidsregels duurzaamheid. Aan de hand van de ervaringen bij gebiedsontwikkelingen gaat ook steeds meer duidelijk worden wat er allemaal mogelijk is en hoe een duurzame stad vormgegeven kan worden.

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw en Leidraad Duurzame Nieuwbouw

De Convenant Toekomstbestendige Woningbouw is het vertrekpunt voor de provincie Utrecht, Metropoolregio Amsterdam, provincie Noord-Holland, provincie Flevoland en provincie Zuid-Holland om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Het Convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor initiatiefnemers om de duurzaamheidsambities in de woningbouw te integreren. De Leidraad Duurzame Nieuwbouw dient als leidraad om binnen projecten zo vroeg mogelijk het gesprek te voeren over de duurzaamheidsopgaven en hoe er aan deze opgaven voldaan kan worden. In zowel de Convenant Toekomstbestendige Woningbouw als in de Leidraad Duurzame Nieuwbouw worden de volgende thema's behandeld:

- Energie;
- Circulariteit;
- Klimaatbestendigheid;
- Duurzame mobiliteit.

Energie: Aardgasloos en (bijna) energieneutraal

Om de Europese afspraken omtrent het beperken van klimaatverandering te behalen moet ook de Gemeente Amersfoort een stevige vermindering van CO₂-uitstoot en forse beperking van energieverbruik gaan realiseren. Het landelijke beleid is om in 2050 een CO₂ arme gebouwde omgeving te realiseren en geen aardgas meer te gebruiken. Belangrijk vertrekpunt is dat nieuwbouw (bijna) energieneutraal is. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de landelijke BENG normen (Bijna-EnergieNeutraal-Gebouw).

De gemeente Amersfoort stuurt er op aan om eerder een CO₂ neutrale gemeente te zijn. De gemeente heeft daartoe in maart 2017 de Green Deal Aardgasvrije Wijken getekend en in mei 2017 is de motie van de raad aangenomen over 'Aardgasloze Nieuwbouw'. Het rijk zet ook stappen naar een 'aardgasloze', gebouwde omgeving. De wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen aan te sluiten op het gasnet is vanaf juli 2018 vervallen.

Amersfoort zet in op een versnelde energie neutrale nieuwbouw. Dit betekent energieneutraliteit middels aangescherpte BENG-eisen conform NTA 8800;

- Energiebehoefte BENG-1: Verdere reductie van de energiebehoefte: 10% strenger dan wettelijk minimum voor woningbouw, % voor utiliteitsbouw is in onderzoek;
- Primair fossiel energiegebruik BENG-2 is kleiner of gelijk aan 0 kWh/m²;
- Aandeel hernieuwbaar energie BENG-3 is groter dan of gelijk aan 100%.

Indien het niet mogelijk is om benodigde energie op gebouwniveau op te wekken, dan wordt gekeken om dit binnen het plangebied te realiseren.

Toetsing

De beoogde nieuwbouwwoning wordt minimaal energieneutraal opgeleverd (Amersfoortse definitie). 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, bij standaard klimaat en standaard gebruikersgedrag conform NTA 8800. Het betreft het energiegebruik voor zaken als ruimteverwarming en -koeling, ventilatie, warm tapwater en verlichting. Voor energieneutraal geldt conform de Amersfoortse definitie een aangescherpte BENG-3 $\geq 125\%$.

Bevorderen van circulariteit

In een circulaire economie worden grondstoffen zo hoogwaardig mogelijk hergebruikt en energie schoon opgewekt. Een circulaire economie omvat ook het behouden en vergroten van biodiversiteit en menselijk welzijn. In een circulaire economie staat behoud en versterken van onze belangrijkste economische bronnen centraal met als doel het creëren van een gezonde, vruchtbare en duurzame omgeving. Nu en later.

Om de circulariteit van het bouwen te bevorderen is vanaf januari 2018 een MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) berekening voor woningen en kantoren verplicht. De MPG methodiek geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100m².

De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Woningen en kantoren moeten voldoen op dit moment (2023) voldoen aan de grenswaarde van 0,8 €/m²/bvo per jaar. De MPG zal de komende jaren worden aangescherpt. Met de aanscherping van de MPG-norm wenst de gemeente een volgende stap te zetten in duurzaam en circulair bouwen. Voor elk woningbouwproject zal bepaald moeten worden welke keuzes in ontwerp, constructie en materiaal haalbaar zijn om te voldoen aan de aangescherpte MPG-norm.

Toetsing

Voornemens 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 €/m²/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 €/m²/bvo per jaar te behalen. Definitieve maatregelen worden in een later stadium uitgewerkt wanneer het bouwplan gereed is.

Klimaatbestendigheid, groen en biodiversiteit

Klimaatadaptie betreft het anticiperen op extremere weersomstandigheden. Het klimaat verandert en het risico op extremer weer neemt toe. In het ontwerp van het gebied zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

In de Richtlijn Klimaatbestendige bouw roept de gemeente Amersfoort initiatiefnemers van bouwprojecten op om zoveel mogelijk rekening te houden met de veranderingen in het klimaat. De richtlijnen in dit document worden gelijkgesteld met niveau 'basis' in het Ambitieweb Duurzaam GWW. De gemaakte keuzes op het thema Klimaatbestendigheid moeten door de initiatiefnemer worden verantwoord. Het gaat om de klimaatthema's Wateroverlast (extreme neerslag), Droogte, Hitte, Waterveiligheid en Biodiversiteit. Bij de planvorming moet een onderbouwing worden aangeleverd van hoe invulling wordt gegeven aan deze richtlijnen. Daarbij dient er in het kader van biodiversiteit verschillende habitatten te worden gecreëerd.

Toetsing

Toetsing en mogelijk te nemen maatregelen met betrekking tot de Richtlijn Klimaatbestendige bouw zijn opgenomen in paragraaf 5.12 (Water) en 5.14 (Hitte) van deze toelichting. In deze paragrafen zijn optionele maatregelen opgenomen met betrekking tot klimaatbestendige bouw.

Duurzame mobiliteit

Landelijk worden er eisen gesteld aan het aantal laadplaatsen voor auto's bij woongebouwen. Amersfoort heeft beleid om het fietsgebruik en deelmobiliteit te stimuleren.

Toetsing

Iedere nieuwbouwwoning waarbij parkeren op eigen terrein plaatsvindt, heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt. Daarnaast dienen er voldoende fietsparkeerplaatsen te zijn zoals omschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Onderhavig planvoornemen voldoet aan de fietsparkeernorm zoals omschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Daarbij dient er binnen het bouwplan een loze leiding aangelegd te worden ten behoeve van een (toekomstige) auto laadpaal.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risicovormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als "het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. De verbonden risico's moeten beperkt blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Bevi is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegenomen in de besluitvorming.

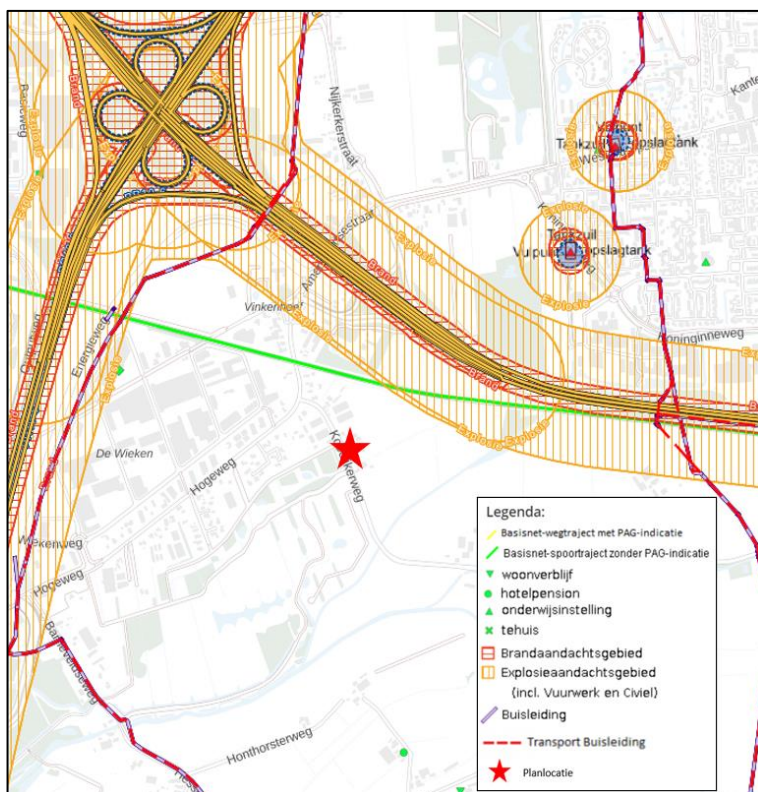
Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden gebouwd.

Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Figuur 14 Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transport over wegen

Onderhavige planlocatie ligt in de oksel van een het klaverblad Rijkswegen A1 en A28. Op basis van de Atlas voor de Leefomgeving kennen beide Rijkswegen een brand- en explosieaandachtsgebied met een risicoafstand van respectievelijk 50 meter en 200 meter. De Rijksweg A1 is gelegen op een afstand van circa 450 meter tot het plangebied. De Rijksweg A28 is gelegen op een afstand van circa 1 km tot het plangebied.

Transport over water

In de nabije omgeving van het plangebied is geen watergang gelegen.

Transport over spoor

In de nabije omgeving van het plangebied is de spoorverbinding Amersfoort – Deventer gelegen op een afstand van circa 170 meter tot het plangebied. Op basis van de Atlas voor de Leefomgeving kent de spoorlijn geen PAG-indicatie.

Transport per buisleiding

In de nabije omgeving van het plangebied zijn buisleidingen gelegen met een plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied is gelijk aan de doorsnede van de buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van circa 850 meter tot het plangebied. Het betreft een hogedruk aardgasleiding A510.

Advies RUD Utrecht

De risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 170 meter van het spoor (route 30) en op grote afstand van de A1, A28 en de hogedruk aardgasleiding A510. Over de transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en de wegen vallen onder de werkingssfeer van het Bevt. Transport van aardgas per buisleiding valt onder het Bevb. Een risicobron is vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant voor een ontwikkeling als deze binnen het invloedsgebied ligt. Het plan ligt enkel binnen het invloedsgebied van het spoor. Indien zich een incident voordoet met schadelijke of giftige gassen op de rijksweg A1 kunnen effecten ook tot over het plangebied reiken. Gezien de relatief grote afstand tot de A1 is aanvullende toetsing niet nodig, voor de volledigheid wordt deze wel meegenomen in de verantwoording van het (groeps)risico.

Veiligheidsrisico's

Voor de ontwikkeling is voor het doorgaande spoor getoetst aan het plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

De spoorlijn Amersfoort Deventer, ter hoogte van het plangebied, maakt onderdeel uit van het Basisnet spoor. Voor spoortracé's die hier onderdeel van uit maken kan een berekening van het plaatsgebonden risico achterweg blijven en kan worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit de regeling Basisnet. De veiligheidsafstand van het spoor ter hoogte van het plangebied bedraagt 0 meter.

Plasbrandaandachtsgebied

Voor het spoor geldt ter hoogte van het plangebied geen plasbrandaandachtsgebied. Dit betekent dat het plasbrandaandachtsgebied niet van toepassing is.

(verantwoording) groepsrisico

Op basis van het Bevt dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Groepsrisico

Voor het spoor en de A1 hoeft geen inzicht gegeven te worden in de hoogte van het groepsrisico. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over het spoor is zeer beperkt en de rijksweg A1 ligt op meer dan 200 meter van het plangebied.

Maatgevende scenario's

Het maatgevende scenario voor het plangebied is een giftige wolk: Mensen in omgeving kunnen slachtoffer worden door de toxische concentraties die vrijkomen.

Mogelijkheden zelfredzaamheid en rampenbestrijding

Voor wat betreft de zelfredzaamheid van de aanwezigen kan, kijkend naar de functie, worden aangenomen dat ze zelfredzaamheid zijn. De ontwikkeling betreft een woonfunctie. Omdat het om een bestaand gebied gaat, is de verwachting van de RUD dat de bluswatervoorzieningen op orde zijn. In verband met een toxische wolk adviseert het RUD om de nieuwbouw te voorzien van handmatig afsluitbare ventilatie.

Conclusie

In met verband met een toxische wolk adviseert het RUD om de nieuwbouw te voorzien van handmatig afsluitbare ventilatie. Omdat de risico's laag zijn, worden er verder geen aanvullende maatregelen vanuit het oogpunt van externe veiligheid noodzakelijk geacht. Hiermee acht de gemeente het groepsrisico verantwoord.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De gemeente Oldebroek is conform de meststoffenwetgeving gelegen in een concentratiegebied.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Onderzoek

Er dient onderzocht te worden of met de realisatie van het planvoornemen de omliggende bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven wordt aangetast. Uit het onderzoek blijkt dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen (agrarisch) bedrijf is gelegen. Wel is op circa 320 meter ten zuidoosten van het plangebied een agrarisch bouwvlak gelegen. Onderhavig planvoornemen vormt gezien de afstand tot het bouwvlak geen belemmering in het kader van geur. Er kan geconcludeerd worden dat een woonbestemming op onderhavig planlocatie geen belemmering vormt voor de aanwezige bedrijven, terwijl anderzijds een goed woon-en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas en elektra) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën in gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Toetsing

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GND van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse tussen de 11 en 14 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse tussen de 14 en 16 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse tussen de 8 en 10 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Bijdrage planvoornemen aan de luchtkwaliteit ter plaatse

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijzing waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. Gezien onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van één woning is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Onderzoek luchtkwaliteit

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijzing waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. De huidige bedrijfswoning blijft behouden. Dit resulteert in een toekomstige situatie waarbij er twee woningen op een gedeeld bestemmingsvlak staan. Voor twee woningen in het buitengebied geldt een maximale verkeersgeneratie per etmaal van 17,2 (8,6 mvt per woning), zoals omschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Om de luchtkwaliteit met betrekking tot het aantal motorvoertuigen per etmaal te toetsen, wordt gebruik gemaakt van de NIBM-tool, welke hieronder is weergegeven. Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	17,2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.11 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de boswet zijn opgegaan in deze wet. De Wet natuurbescherming bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000- gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Met de intredingwerking van de Wet natuurbescherming is de bescherming van beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet vervallen. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd.

De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op de provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer beschermd zijn en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in de Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Toetsing

Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Arkemheen', gelegen op circa 6,8 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de beperkte ruimtelijke impact van onderhavig planvoornemen is van een externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake; er worden geen negatieve effecten verwacht op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van het planvoornemen. Zo blijkt eveneens uit onderstaande stikstofdepositie.

Natuurnetwerk Nederland

Rondom het plangebied zijn geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Om de extra woning te realiseren dient een gedeelte van de huidige beplanting in het plangebied verwijderd te worden. Tevens worden een stal, twee kapschuren en een mestsilo op het erf gesloopt. Aangenomen wordt dat er nieuwe erfverharding wordt aangelegd en dat rondom de extra woning beplanting wordt aangelegd (erfbeplanting, heesters en loofbomen). Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Natuurbank Overijssel heeft de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld gebracht.

Het plangebied is op 24 augustus 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Utrecht een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de afname van het aantal verkeersbewegingen, de duur van de ontwikkelfase en de afstand tot Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura-2000 gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening voor de gebruiks- en ontwikkelfase is niet noodzakelijk.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de twee kapschuren en de stal gesloopt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie

Als onderhavig planvoornemen negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof of andere effecten (conform artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming), is een passende beoordeling en een natuurvergunning nodig. Met een voortoets moet bepaald worden of er negatieve effecten te verwachten zijn, of dat dit op voorhang kan worden uitgesloten (wanneer er dus ook geen natuurvergunning nodig is).

Initiatiefnemers van bouwplannen tot 40 grondgebonden woningen of 50 appartementen hoeven geen onderbouwing te leveren voor het aspect stikstofneerslag. Gemeente Amersfoort heeft volgens de methode van de voortoets al onderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat er geen negatieve effecten zijn.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Het planvoornemen valt derhalve ruim binnen de gestelde grens van 40 grondgebonden woningen. Stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Vormvrije M.E.R.- beoordeling

Beleidskader

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

Drempelwaarde besluit m.e.r.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Met de functiewijziging worden de agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 908 m², gesaneerd. De sanering van de agrarische opstallen maakt het mogelijk om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

De ontwikkeling van één woning is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van onderhavig planvoornemen kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de bovengenoemde norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt tevens uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect M.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.13 Water

Beleidskader

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

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 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 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 t.a.v. 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 is aandacht voor biodiversiteit, maar voor beleving, beweging en vermindering van hittestress. Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente richtlijnen opgesteld (Richtlijn klimaatbestendige bouw, feb. 2020).

Gemeente 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 zoveel mogelijk aansluitend bij de natuurlijke situatie en in verbinding met andere 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 is zo mogelijk gekoppeld aan andere ontwikkelingen in de stad.

Programma Klimaatbestendig 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.

Watertoets

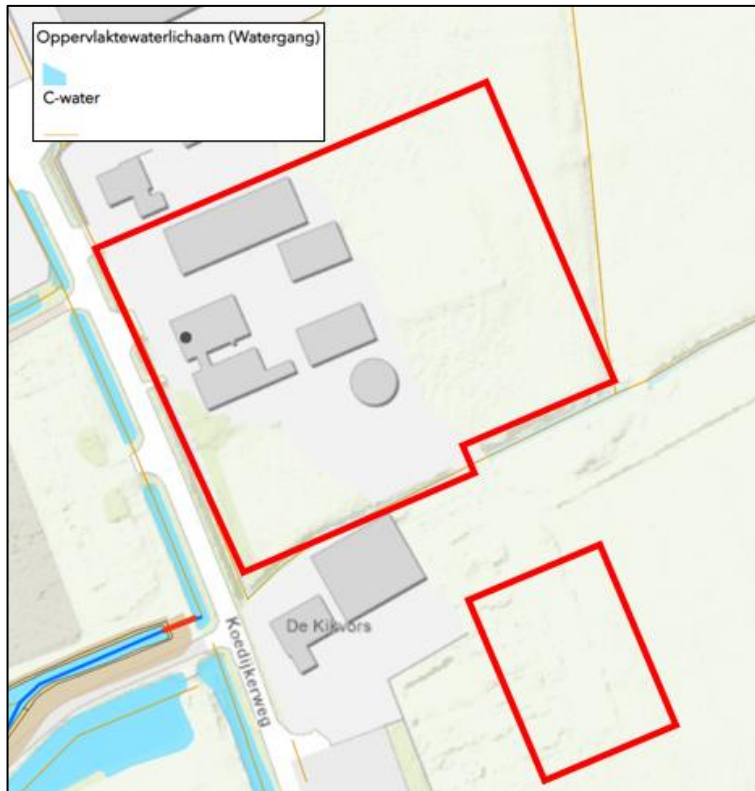
Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is een van de pijlers van het “Waterbeleid voor de 21e eeuw”, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke 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.

Onderzoek

Bestaande situatie

Oppervlakte water

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Koedijkerweg 14 te Amersfoort. Onderhavig plangebied kent twee bouwvlakken; een noordelijk gelegen bouwvlak en een zuidelijk gelegen bouwvlak. Tussen de bouwvlakken is een C-watgang gelegen. Aan de overzijde van de Koedijkerweg, op een afstand van circa 15 meter van het plangebied, is eveneens een C-watgang gelegen, welke tevens wordt gekenmerkt als oppervlaktewaterlichaam.



Figuur 15 Uitsnede Legger Vallei & Veluwe (plangebied rood omkaderd)

Hemelwater

Het hemelwater wordt ter plaatse van de bedrijfswoning, de aangebouwde schuur en de agrarische opstallen op het achterterrein afgevoerd via het maaiveld.

Afvalwater

Het afvalwater ter plaatse van de bedrijfswoning wordt afgevoerd op het gemeentelijk rioolstelsel. Afvalwater ter plaatse van de agrarische opstallen wordt eveneens afgevoerd op het gemeentelijke riool, mits deze zijn voorzien van een wateraansluiting.

Toekomstige situatie

Oppervlakte water

In de toekomstige situatie worden er geen aanpassingen gedaan aan de bestaande watergangen in het plangebied. Met de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen worden geen uitloogbare materialen gebruikt welke met het oppervlaktewater in aanraking kunnen komen. Eveneens wordt er geen water onttrokken uit de oppervlaktewateren.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een wadi met een inhoud van 130,57 m³ gerealiseerd, zoals te zien in onderstaande figuur.



Figuur 16 Beoogde Wadi aan de noordzijde van het plangebied

Afvalwater

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Met de functiewijziging wordt 908 m² aan agrarische bebouwing gesaneerd en wordt er één grondgebonden nieuwbouwwoning ontwikkelt. Afvalwater wordt via het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie Amersfoort. Verondersteld wordt dat het bestaande rioolstelsel in het gebied voldoende capaciteit heeft voor het afvalwater van één extra woning.

Hemelwater

Met de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen waarbinnen één woning wordt ontwikkeld neemt de totale oppervlakte verharding binnen het gebied af. Met de realisatie van de woning wordt op het achterterrein van het plangebied aan de Koedijkerweg 14 een viertal schuren gesaneerd met een oppervlakte van 908 m².

Ten behoeve van het planvoornemen is een hydrologische berekening uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van een K-waarde van 1. Daarbij is gerekend met de oppervlaktes die zijn opgenomen in bovenstaande figuur, waaronder ook de beoogde wadi van 130,57 m³. De berekening is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit de berekening kan geconcludeerd worden dat voorzien wordt in voldoende bergingsoppervlak bij t=10, t=100 en t=250.

Richtlijn Klimaatbestendige Bouw

De Richtlijn Klimaatbestendige Bouw is bedoeld om meer grip te krijgen op klimaatadaptatie in ontwikkelgebieden, bij vervangingsopgaven en groot onderhoud. Binnen de levensduur van de bouwwerken, die nu worden gebouwd, nemen zware buien, hitte en periodes van droogte fors toe. De gemeente Amersfoort vraagt initiatiefnemers om in bouwprojecten zoveel mogelijk rekening te houden met deze veranderingen. Nieuwe ontwikkelingen bieden namelijk kansen voor een klimaatrobuuste inrichting. Het uitgangspunt dient bij iedere ontwikkeling is om het plangebied zoveel mogelijk klimaatrobuust in te richten en waarbij geen afwenteling mag plaatsvinden op de omgeving.

De initiatiefnemer dient verantwoording af te leggen over hetgeen beschreven in de Richtlijn Klimaatbestendige Bouw, welke betrekking heeft op de volgende thema's:

1. Wateroverlast (extreme neerslag);
2. Droogte;
3. Hitte (wordt getoetst in paragraaf 5.14 van deze toelichting);
4. Waterveiligheid;
5. Biodiversiteit (wordt getoetst in paragraaf 5.6 van deze toelichting).

Wateroverlast

Ten gevolge van klimaatverandering neemt de kans op extreme neerslag toe, met name in de zomer. Om de kans op overlast en schade te beperken moet bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening worden gehouden met deze extreme neerslag. De Richtlijn Klimaatbestendige Bouw stelt de volgende richtlijnen met betrekking tot wateroverlast:

1. Hemelwater dient volledig binnen het plangebied worden verwerkt, waarbij de voorkeursvolgorde: 'vasthouden – bergen – afvoeren' geldt en de volledige capaciteit binnen 24 uur na afloop van de neerslaggebeurtenis opnieuw beschikbaar is.
2. Een neerslagsituatie welke één maal per tien jaar ($T=10$) plaatsvindt dient volledig binnen het plangebied te worden verwerkt zonder waterberging op straat.
3. Een neerslagsituatie welke één maal per 100 jaar ($T=100$) plaatsvindt dient volledig binnen het plangebied te worden verwerkt met maximaal 0,1 m waterberging op straat in de openbare ruimte.
4. Een neerslagsituatie welke één maal per 250 jaar ($T=250$) plaatsvindt dient volledig binnen het plangebied te worden verwerkt zonder dat dit leidt tot water in gebouwen of dat door afstroming vanuit het plangebied wateroverlast in de omgeving ontstaat of verergert.
5. Vitale functies (energievoorziening, communicatie, noodvoorzieningen) zoveel mogelijk boven de hoogste waterstand aanleggen, rekening houdend met de mogelijke waterstand bij zeer extreme buien (groter dan $T=250$).

Naast hemelwateroverlast kan door de klimaatverandering hoge grondwaterstanden in natte winters, over de tijd, hoger worden. In delen van Amersfoort is de grondwaterstand van nature dusdanig hoog (hoger dan 0,70 m onder maaiveld), dat dit met name in de winterperiode, tot overlast kan leiden (water in kruipruimten, souterrains of natte tuinen). In die gebieden is het van belang om bij het ontwerp van de bebouwing en de inrichting van het plangebied rekening te houden met hoge grondwaterstanden. Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met hemelwateroverlast. Definitieve maatregelen worden in een later stadium uitgewerkt wanneer het bouwplan gereed is.

Droogte

Door de verandering van het klimaat ontstaan langere perioden van droogte. Verdroging ontstaat doordat grondwater langere tijd niet wordt aangevuld door neerslag, het (te) snel afvoeren van neerslag, toename van onttrekking door beplanting en toename van het uitzakken van het grondwater naar de diepere ondergrond. Een gevolg is dat watergangen kunnen uitzakken, wat nadelig is voor de waterkwaliteit en levende organismen in het water.

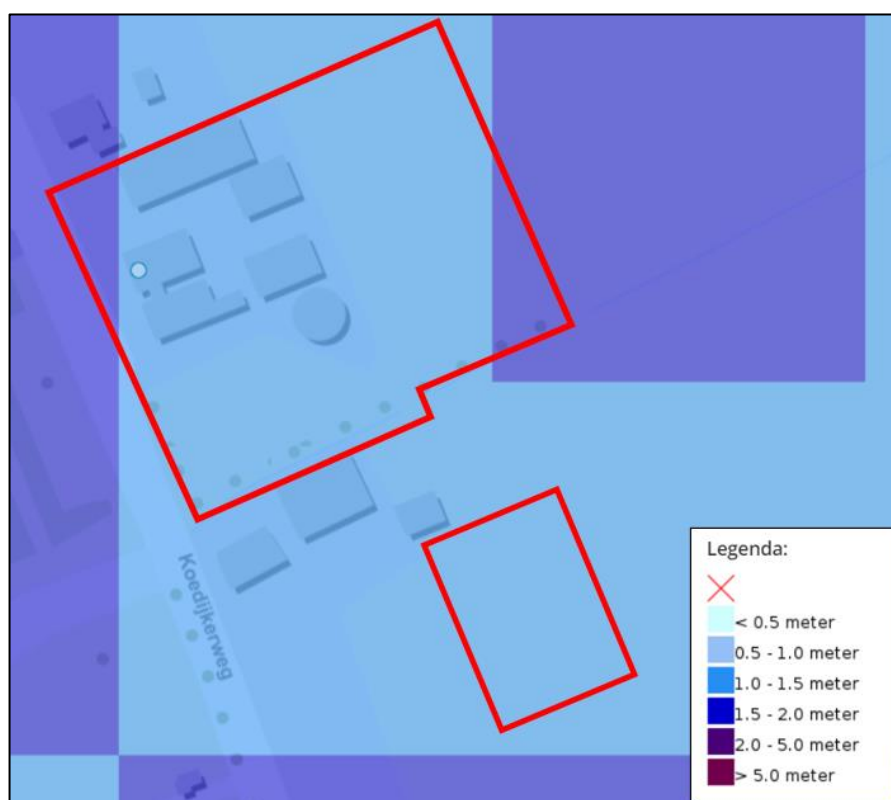
Door het regenwater in de bodem te infiltreren, komt dit ten goede van het grondwater. Dit kan verdroging op ter plaatse van het plangebied beperken. Er dient rekening te worden gehouden dat de infiltratie vertraagd plaatsvindt ten opzichte van de neerslagintensiteit en dus een snelle, tijdelijke opvang nodig is om overlast te voorkomen. Tijdelijke opslag kan bijvoorbeeld in de vorm van wadi's, water op straat, oppervlaktewater. Afhankelijk van de infiltratiemethode kan ook het hangwaterprofiel worden aangevuld, wat belangrijk is voor beplanting. Definitieve maatregelen worden in een later stadium uitgewerkt wanneer het bouwplan gereed is.

Waterveiligheid

Waterveiligheid gaat over de gevolgen van overstroming in geval van een dijkdoorbraak of het falen van een waterkering. In het kader van de waterveiligheid is de volgende richtlijn opgesteld:

1. Plaats vitale functies (energievoorziening, communicatie, noodvoorzieningen) verhoogd in de gebouwen c.q. (openbare) buitenruimte, zodat deze bij een overstroming niet onder water komen te staan en daarna mogelijk weer sneller te herstellen zijn.

Het perceel van onderhavig plangebied is gelegen aan de Koedijkerweg te Amersfoort, waar extreme weersituaties een kleine kans op overstroming bestaat. Op basis van de klimaateffectatlas wordt de maximale waterdiepte ingeschat op maximaal 1,5 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep. De tijd tot overstroming is lang, gezien de afstand van het plangebied tot de waterkering Grebbedijk.



Figuur 17 Uitsnede Klimaateffectatlas (plangebied rood omkaderd)

Bouwen in overstroombare gebieden brengt bepaalde risico's met zich mee en hier dient passend mee omgegaan te worden. Mogelijk te nemen maatregelen zijn een vloerpeil aanleggen van voldoende hoogte, verhoogde drempels en een zodanige inrichting van de woning dat bij een eventuele overstroming de schade zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarbij worden binnen onderhavig planvoornemen geen vitale functies aangelegd. Derhalve kan gesteld worden dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de gestelde richtlijn voor waterveiligheid.

Conclusie Richtlijn Klimaatbestendige Bouw

De Richtlijn Klimaat bestendig bouw vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, zolang er in het definitieve bouwplan rekening wordt gehouden met de aspecten wateroverlast, droogte, hitte, waterveiligheid en biodiversiteit, conform Richtlijn Klimaatbestendige Bouw.

Digitale watertoets

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 12 juli 2023 de digitale watertoets doorlopen (www.dewatertoets.nl) om te beoordelen of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Op basis van de ingevulde gegevens vormt onderhavig planvoornemen geen belemmering. Het planvoornemen dient in het kader van de Watertoets de normale procedure te volgen. Voor het waterschap Vallei & Veluwe geldt een watercompensatienorm vanaf een toename van 1.500 m² verharding. Onderhavig planvoornemen blijft binnen deze norm. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Vallei en Veluwe toegezonden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.14 Weg-, lucht-, en railverkeerslawaai

Beleidskader

Het aspect geluidhinder speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, luchtverkeerslawaai en industriellawaai.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt.

De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het plangebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. Ten aanzien van industriellawaai geldt een etmaalwaarde van 50 dB(A).

In artikel 1 van de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als een geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën te scharen zijn, zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen is gelegen binnen de zone van de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn en de Koedijkerweg (60 km/uur regime) en de Rijksweg A1. Omdat sprake onderhavig planvoornemen voorziet een functiewijziging waarbij een geluidsgevoelige bestemming wordt ontwikkeld, dient de geluidsbelasting vanwege het rail- en wegverkeer te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door TecMaP. De berekeningen uit het onderzoek zijn uitgevoerd volgens het meet- en rekenvoorschrift uit de Wet geluidhinder.

Onderstaand zijn de conclusies van de onderzoeken weergegeven. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Luchtverkeerlawaaï vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Wegverkeerslawaaï

Rijksweg A1

Op basis van de resultaten uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, met betrekking tot de Rijksweg A1, wordt overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde voor het buitenstedelijk gebied zijnde 53 dB wordt niet overschreden. Om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning hogere waarden te worden aangevraagd bij de gemeente Amersfoort. Met onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt gelijktijdig een verzoek voor het verlenen van hogere waarde bij de gemeente ingediend.

Koedijkerweg

Op basis van de resultaten uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, met betrekking tot de Koedijkerweg, niet wordt overschreden. Aan de Koedijkerweg ontstaat een geluidsbelasting van maximaal 46 dB L_{den} na toepassing van aftrek. Voor de Koedijkerweg hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd, derhalve vormt de geluidsvorming aan de Koedijkerweg geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Hogeweg

Op basis van de resultaten uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, met betrekking tot de Hogeweg, niet wordt overschreden. Aan de Hogeweg ontstaat een geluidsbelasting van maximaal 21 dB L_{den} na toepassing van aftrek. Voor de Hogeweg hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd, derhalve vormt de geluidsvorming aan de Hogeweg geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Railverkeerslawaaï

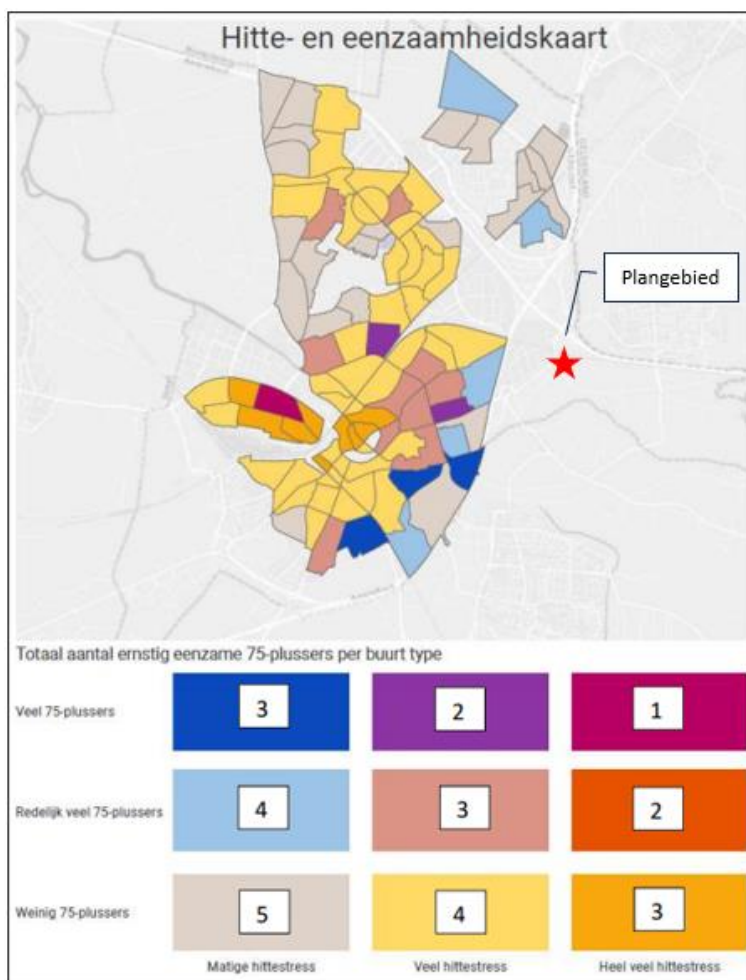
Op basis van de resultaten uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde, met betrekking tot de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn, niet wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting op de gevel bedraagt 48 dB L_{den} , daar waar de voorkeursgrenswaarde 55 dB bedraagt. Aanvraag voor hogere waarde spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk. Omdat het raillawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde valt wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd op basis van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits er een verzoek voor hogere waarde wordt ingediend op basis van het definitieve bouwplan bij de gemeente en de gemeente besluit neemt om de hogere waarde te verlenen. Met onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt gelijktijdig een verzoek voor het verlenen van hogere waarde bij de gemeente ingediend.

5.14 Hitte

Ten gevolge van het veranderende klimaat treden langere en extremere perioden van hitte op: hogere temperaturen overdag en warmte welke in de nacht blijft hangen. In bouwplannen is het van belang om de gevolgen van hitte in de stad te beperken. In het kader van de hitte in de buitenruimte zijn richtlijnen en de "Hitte- en eenzaamheidskaart" opgesteld, welke hieronder zijn weergegeven.



Figuur 18 Hitte- en eenzaamheidskaart (plangebied aangeduid met rode ster)

Richtlijnen Hitte op gebiedsniveau:

1. Wanneer een project ligt binnen gebied '1' (heel veel hittestress en veel 75-plussers) is er binnen een loopafstand van 100 meter een openbaar toegankelijk koele plek beschikbaar. Voor gebied '2' is dat 200 meter, voor gebied '3' 300 meter, enzovoort.

2. Voor ieder project moet een schaduw simulatie uitgevoerd worden. Waarbij op verschillende tijden van de dag aangetoond wordt waar schaduw valt. Waarbij geldt dat:
 - a. Lente en zomer: minimaal 50% van de meest gebruikte looproute is voorzien van schaduw tussen 12.00 uur en 16.00 uur.
 - b. Herfst en winter: minimaal 50% van de (openbare) ruimte is ontzien van schaduw tussen 12.00 uur en 16.00 uur.
3. Koele lucht dient in de zomer zo ongehinderd mogelijk door de ventilatie te stromen. Bij de ontwikkeling van het ruimtelijk plan wordt rekening gehouden met de heersende zomerse windrichting om een verkoelend effect door luchtstroming te bevorderen.
4. In de gebiedsexploitatie wordt rekening gehouden met een bijdrage aan het realiseren van de bovenplanse structuur voor verkoeling van de stad, zoals (groene) ventilatie zones.
5. Bij het toepassen van bomen dient de boomkroonprojectie binnen 20 jaar minimaal 50% van de beoogde boomkroongrootte bereikt te hebben.

Toetsing hitte op gebiedsniveau

Zoals weergegeven op bovenstaande Hitte- en eenzaamheidskaart is onderhavig plangebied buiten een aangewezen hitte- en eenzaamheidszone gelegen. Waar de richtlijnen voor hitte betrekking heeft op de aangewezen gebieden, betreft onderhavig planvoornemen een postzegelbestemming. Derhalve wordt verwacht dat de richtlijnen voor hitte in lijn is met onderhavig planvoornemen. Om hittestress binnen de woning te reguleren is het mogelijk om verschillende maatregelen te nemen. Zo kan er bijvoorbeeld worden gedacht aan het beperken van de grootte van de raampartijen, het plaatsen van zonwerende beglazing, buitenzonwering en bouwen met bouwmaterialen met een lage thermische massa. Definitieve maatregelen worden in een later stadium uitgewerkt wanneer het bouwplan gereed is.

Conclusie

Het aspect hitte vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' en het bestemmingsplan 'Veegplan B 2017' van de gemeente Amersfoort.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinde aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de regels

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze het een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een uiteenzetting van de van toepassing zijnde regels voor het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Voor dit wijzigingsplan zijn de regels uit de bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' en 'Veegplan B 2017' van de gemeente Amersfoort van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van wijzigingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het wijzigingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog zijn bewoners in de omgeving van het plangebied geïnformeerd over het planvoornemen. Op 21 april 2023 zijn de bewoners van de volgende adressen ingelicht:

- Koedijkerweg 14A
- Koedijkerweg 16

De omwonenden staan positief tegenover het plan. Bewoners van de Koedijkerweg 14A hebben aangegeven het fijn te vinden dat de kalverschuur gesloopt gaat worden. Bewoners van de Koedijkerweg 16 hebben aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met de afstand van de woning ten opzichte van bedrijfshal. Hier wordt rekening mee gehouden in de nadere uitwerking van het planvoornemen.

Vooroverleg

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro wordt het ontwerpwijzigingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. **PM**

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpwijzigingsplan wordt het ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. **PM**

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.