

Rapport 2300303.4500.r01

Woningbouw Houtrust in Hooglanderveen
Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Rapport 2300303.4500.r01

Woningbouw Houtrust in Hooglanderveen
Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Datum : 8 augustus 2024
Opdrachtgever : Bouw/aannemingsbedrijf Schoonderbeek
Behandeld door : De heer ing. M. de Witte
Adviseur en
goedgekeurd : De heer ing. D.J. Hobert





INHOUD	PAGINA
1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Procedure	4
2 SITUATIE PLANGEBIED	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Planologische situatie	8
2.4 Strijdigheden initiatief in relatie tot planologische situatie	8
3 PARTICIPATIE	9
3.1 Participatie omgeving	9
3.2 Uitwerkingsvoorstel	9
3.3 Bestuurlijk vooroverleg	9
4 BELEIDSKADER	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	14
5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	18
5.1 Bedrijven en milieuhinder	18
5.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	20
5.3 Verkeer- en parkeren	21
5.4 Flora en Fauna	22
5.5 Luchtkwaliteit	23
5.6 Geluid	24
5.7 Trillingen	25
5.8 Omgevingsveiligheid	26
5.9 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	29
5.10 Bodem	30
5.11 Weging van het waterbelang	32
5.12 Gezondheid	32
5.13 M.e.r. -beoordeling	33
6 KOSTENVERHAAL	33
7 AFWEGING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES	34



BIJLAGEN

- 1 Situatiekening
- 2 Onderzoek flora en fauna
- 3 Nader onderzoek huismus en notitie vleermuis
- 4 Akoestisch onderzoek – Geluid door wegen en spoorweg
- 5 Onderzoek omgevingsveiligheid
- 6 Onderzoek bodem
- 7 Watertoets
- 8 Aanmeldnotitie m.e.r.



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van evenementenlocatie 'Houtrust' in Hooglanderveen 35 woningen te realiseren. De plannen passen niet binnen het van toepassing zijnde omgevingsplan. Om die reden wordt een vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Onderliggende motivering behoort bij de omgevingsvergunning. In dit document is toegelicht op welke wijze het plan zich verhoudt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Ligging plangebied

In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plan is gelegen aan de Heideweg 23 in Hooglanderveen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Hoogland, sectie B, nummers 5159, 9271, 9272 en 9274. De omgeving betreft een stedelijk gebied waar voornamelijk woningen aanwezig zijn.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (geel omlijnd)



1.3 Procedure

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende plan beschikt de gemeente Amersfoort nog niet over een omgevingsplan, welke is opgesteld op basis van de Omgevingswet. Het ter plaatse geldende omgevingsplan van rechtswege bestaat uitsluitend uit een tijdelijk deel, waardoor toetsing van het initiatief plaatsvindt op basis van dit tijdelijk deel. Het tijdelijk deel bestaat uit (ruimtelijke) regels uit besluiten die zijn opgenomen in artikel 4.6 van de Invoeringswet (o.a. bestemmingsplannen). De realisatie van de woonontwikkeling past niet in dit tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt door middel van een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening.



Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Hierbij kan bijvoorbeeld eerst toestemming verleend worden voor de gewenste functie/ activiteit op de locatie en de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume.

Op een later moment wordt een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit aangevraagd. Deze is dan wel in strijd met het omgevingsplan maar in overeenstemming met de eerder verleende omgevingsvergunning. Op deze manier kan het bevoegd gezag een BOPA-omgevingsvergunning verlenen voor deze (nader uitgewerkte) bouwactiviteit. Voor wat bij de eerste vergunning al uitdrukkelijk is toegestaan (zoals de functie/activiteit, het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume), hoeft bevoegd gezag bij de tweede vergunning niet opnieuw af te wegen of hiermee wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van de verplichting in artikel 4.17 van de Omgevingswet wordt uiterlijk vijf jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een voortdurende afwijkactiviteit, het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunning.



2 SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied een verdeling aan groen, parkeerterrein en evenementenlocatie 'Houtrust'. De huidige functies en gebruiken binnen het plangebied worden voorafgaand aan de beoogde planontwikkeling beëindigd. Het evenementengebouw wordt gesloopt. In afbeelding 2 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven, gevolgd door een vogelvluchtweergave in afbeelding 3.

Afbeelding 2: Ligging plangebied (geel omlijnd)



Afbeelding 3: Vogelvluchtweergave plangebied





2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling betreft het realiseren van 35 woningen aan de Heide-
weg 23 in Hooglanderveen. Met het plan is sprake van een gevarieerd woonprogramma, de
invulling is als volgt:

- 11 rijwoningen;
- 2 twee-onder-één-kap woningen;
- 10 appartementen;
- 12 rug-aan-rug woningen (sociale huur).

Hiernaast worden bijbehorende tuinen, infrastructuur, bergingen en parkeergelegenheid ge-
realiseerd. Als onderdeel van de bijlagen is de situatietekening van het initiatief opgenomen,
deze is eveneens in de onderstaande afbeelding weergegeven.

Afbeelding 4: Impressie initiatief





2.3 Planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is 'Omgevingsplan gemeente Amersfoort' van toepassing. Dit omgevingsplan is een Omgevingsplan van rechtswege. Het nieuwe deel van het Omgevingsplan is nog niet gevuld, hierdoor geldt als planologische situatie het geldende bestemmingsplan.

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Hooglanderveen en Vathorst', vastgesteld op 25 juni 2013. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Horeca', 'Groen' en 'Wonen – 3'. Hiernaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van kracht. Laatstgenoemde dubbelbestemming wordt echter voor het overgrote deel van het plangebied vervangen door dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wegens de vaststelling bestemmingsplan 'Veegplan B' en wijzigingsplan 'Partiële herziening Veegplan B – Archeologie'. Alleen het noordwestelijke pad richting de Heideweg blijft de 'Waarde – Archeologie 3' behouden, op dit deel zijn geen woningen beoogd. In afbeelding 5 is een uitsnede van de verbeelding weer gegeven.

Afbeelding 5: Uitsnede verbeelding 'Hooglanderveen en Vathorst' (plangebied zwart omlijnd)



2.4 Strijdigheden initiatief in relatie tot planologische situatie

Met het initiatief is sprake van woningbouw. Het plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen; binnen de geldende bestemmingen 'Horeca', 'Groen' en 'Wonen – 3' zijn de beoogde woningbouwplannen niet toegestaan. Hiernaast reiken de aanwezige bouwvlakken niet volledig tot over het gehele plangebied, of zijn deze niet aanwezig. Om deze reden wordt een vergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd.



3 PARTICIPATIE

Ruimtelijke plannen hebben effect op omwonende en gebruikers van de ruimte en om die reden dient het opstellen van ruimtelijke plannen zorgvuldig te gebeuren. In dat kader is het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisatie plaatsvindt. Op deze manier kunnen in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten worden gesignaleerd.

3.1 Participatie omgeving

Sinds 2020 zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd waarin samen met de omgeving en de gemeente de wensen en plannen zijn besproken. Vanuit de gemeente is deelgenomen door de projectleider, een stedenbouwkundige en project assistent. Vanuit de ontwikkelaar is deelgenomen door de initiatiefnemer, architect en enkele personen vanuit een bureau dat de participatie en communicatie begeleid heeft. Bij de bijeenkomsten is ruimte geweest voor dialoog en inspraak van omwonenden. Naar aanleiding van het participatieproces is een klankbordgroep opgericht. Aan de reacties is zo veel als mogelijk invulling gegeven door meermaals een aanpassing aan het ontwerp van het plan te doen. Het participatietraject is door deelnemers als positief ervaren.

3.2 Uitwerkingsvoorstel

Op basis van de kaderstellende notitie van de gemeente is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt in een uitwerkingsvoorstel. In het uitwerkingsvoorstel is een naderende onderbouwing gegeven hoe het plan aan gestelde kaders voldoet en invulling geeft aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarnaast zijn in het uitwerkingsvoorstel de kaders verder uitgewerkt. Het uitwerkingsvoorstel is op 26 maart 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Amersfoort.

3.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van bestuurlijk vooroverleg hebben de Provincie, het Waterschap en de Veiligheidsregio de mogelijkheid gehad om een reactie te geven op de plannen.

PM – info volgt



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- 1 Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- 2 Duurzaam economisch groeipotentieel
- 3 Sterke en gezonde steden en regio's
- 4 Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

Toetsing

De NOVI is niet specifiek van toepassing op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is later in dit hoofdstuk opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van het Rijk opgenomen voor het omgevingsplan. De instructieregels gaan over:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.



Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op voor deze locatie van toepassing zijn instructieregels.

Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De essentie van de laddertoets is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten.

Toetsing

Toetsing aan de Ladder houdt in dat bij een ruimtelijke procedure, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving wordt bijgevoegd van de behoefte aan die ontwikkeling en een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het initiatief betreft de realisatie van 35 woningen. Voor wonen geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is dus ladderplichtig. Omdat het initiatief binnen stedelijk gebied wordt gerealiseerd, is een onderbouwing waarom het initiatief niet binnenstedelijk kan worden gerealiseerd niet van toepassing. Relevant blijft of er behoefte is aan het woningbouwplan.

Op alle beleidsterreinen is de laatste jaren veelvuldig beleid opgesteld met daarin de focus op het vergroten van de woningvoorraad. Zo is de grote woningbouwopgave ook verwerkt in de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht en de Omgevingsvisie van de gemeente Amersfoort. Specifiek woonbeleid is opgesteld in de vorm van het Deltaplan Wonen van de gemeente Amersfoort. Deze beleidsstukken worden verder behandeld in paragrafen 4.2 en 4.3 van deze motivering. Samenvattend volgt uit alle beleidsstukken dat het doel is de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, woningaanbod toe te voegen en woningen aan te bieden voor een grote diversiteit aan doelgroepen. Met project Houtrust wordt met de bouw van 35 woningen bijgedragen aan de woningbouwopgave van de gemeente en de provincie. Het plan wordt binnenstedelijk gerealiseerd en zorgt voor een mix aan woningtypes voor verschillend publiek. Hiermee is de behoefte aan het project zeer aantoonbaar.

Conclusie nationaal beleid

Het nationaal beleid vormt geen belemmering voor het realiseren van het beoogde plan.

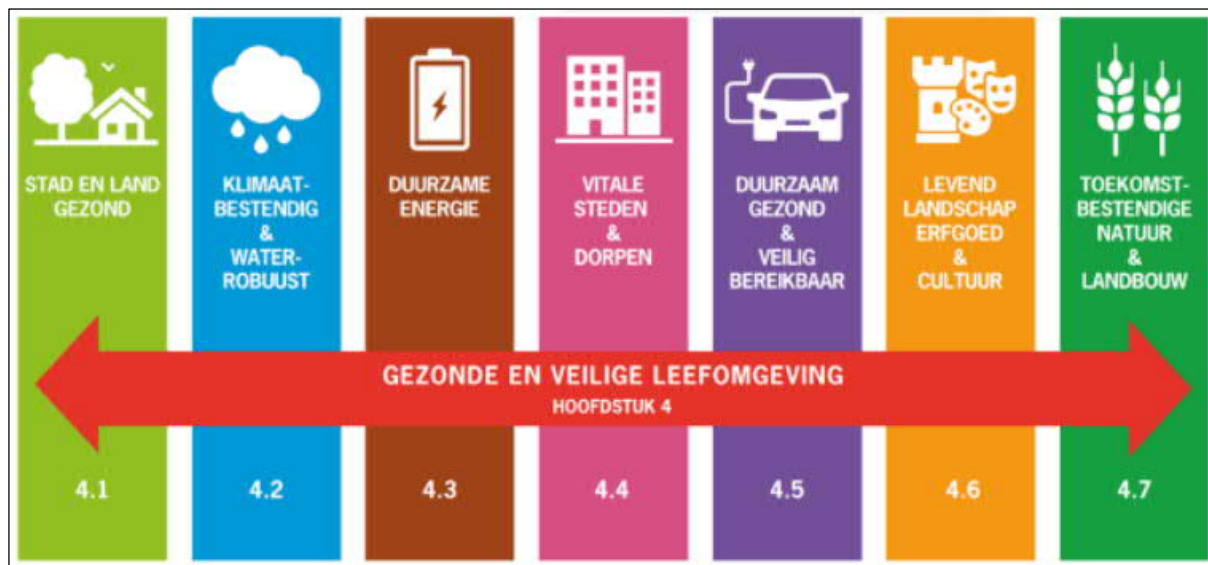
4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de visie staan verschillende beleidsthema's, welke de ambities van de provincie weergeven. Per beleidsthema worden keuzes gemaakt voor de toekomst. Op de onderstaande afbeelding zijn de zeven beleidsthema's van de provincie te zien. Samen zorgen de zeven thema's voor een gezonde en veilige leefomgeving.



Afbeelding 6: Beleidsthema's Omgevingsvisie Provincie Utrecht



Voor het onderhavige plan zijn alle beleidsthema's tot zekere hoogte relevant. Per beleidsthema wordt de beschrijving van de provincie weergegeven:

Stad en land gezond:

- “2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee.
- 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
- 2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.
- 2040: wij streven er naar de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder.”

Klimaatbestendig en waterrobuust:

- “2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.
- 2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.
- 2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie, die het bodem- en watersysteem levert, zo optimaal mogelijk benut.
- 2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater, zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
- 2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
- 2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen).”



Duurzame energie:

- 2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie."

Vitale steden en dorpen:

- 2050: het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.
- 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- 2040: iedereen, die in de provincie Utrecht wil wonen, kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
- 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: het realiseren van energie neutrale woningen of woonwijken.
- 2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen."

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

- 2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.
- 2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar."

Levend landschap, erfgoed en cultuur:

- 2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone."

Toekomstbestendige natuur en landbouw:

- 2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.
- 2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.
- 2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.
- 2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.
- 2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO₂-vastlegging.
- 2028: alle nieuwe natuur, die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland, heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht."



Toetsing

De realisatie van het woningbouwplan vindt, ondanks de beperkte schaal van het project, raakvlakken met veel beleidsthema's. Zo wordt bij het plan onder andere gestreefd naar een gezond en veilig leefmilieu, wordt er duurzaam en gasvrij gebouwd, wordt woningaanbod gecreëerd en wordt gebouwd in een bereikbare omgeving. Bij het initiatief is sprake van de realisatie van woningen binnen stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd, waardoor er sprake is van inbreiding en een duurzame herstructurering. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie optimaal benut met het verzorgen van een divers aanbod op de woningmarkt. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De omgevingsverordening is opgesteld, omdat de Omgevingswet bepaalt in artikel 2.6 dat provinciale staten één omgevingsverordening vaststellen waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de verordening direct werkende regels. Belangrijke onderwerpen met een provinciaal belang zijn de volgende:

- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en water robuust
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
- Toekomstbestendige natuur en landbouw

Toetsing

Het beoogde woningbouwplan heeft binnen de omgevingsverordening verschillende aanduidingen, waaronder enkelen niet relevant zijn voor het plan. Deze hebben betrekking tot detailhandel, glastuinbouw en biomassa. Wel relevant is de aanduiding 'stedelijk gebied'. Voor woningbouw is in artikel 9.17 bepaald dat bij een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) moet worden onderbouwd dat de woningbouw past binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Het voorliggende plan is een nieuwbouwplan waar een transitie plaatsvindt van horeca naar wonen. De woningbouw past binnen het belangrijkste basisprincipe voor verstedelijking uit het provinciaal programma Wonen en werken. Dit basisprincipe houdt in dat verstedelijking zo veel mogelijk binnenstedelijk nabij knooppunten plaatsvindt. Het gebied bevindt zich op korte afstand van belangrijke ontsluitingswegen. Gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief past binnen de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor het realiseren van het beoogde plan.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Amersfoort 2023-2040

Op 19 december 2023 is de omgevingsvisie Amersfoort 2023-2040 vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente Amersfoort richting aan alle keuzes over het gebruik en de inrichting van de ruimte in de stad waar we de komende periode mee te maken hebben. Zo vormt de omgevingsvisie de basis voor beleid en de regels die meer gericht zijn op de uitvoering: de omgevingsprogramma's, -plannen, en -vergunningen. En zo is de omgevingsvisie het afwegingskader als een ruimtelijk initiatief niet in een bestemmingsplan of het omgevingsplan past.



Amersfoort wil een inclusieve en aantrekkelijke stad zijn om in te wonen. Hiervoor wordt gehandeld met het principe: Amersfoort biedt een thuis voor iedereen, er wordt gekozen voor gezond groeien met voldoende diversiteit. Veel verschillende mensen kunnen hier naast en met elkaar leven, waarbij iedereen zichzelf kan zijn en zich verbonden kan voelen. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelopgaven opgesteld welke van belang zijn voor de ontwikkeling van de gemeente. Deze thema's zijn als volgt uitgewerkt, gevolgd door het principe van de opgave:

1. Een groene stad in een groene omgeving die water omarmt
Principe: er wordt gekozen om het natuurlijk systeem leidend te laten zijn bij de inrichting van de (openbare) ruimte.
2. Een duurzame CO2-neutrale stad
Principe: hernieuwbare energie en materialen zijn van belang.
3. Een stad met een duurzame mobiliteit
Principe: inzet op duurzame en actieve mobiliteit met prioriteit voor fietsers en voetgangers
4. Een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen.
Principe: een thuis voor iedereen aanbieden en kiezen voor gezond groeien met voldoende diversiteit.
5. Een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie
Principe: groei van het aantal arbeidsplaatsen met de groei van het aantal inwoners en dat economie een bijdrage levert aan een duurzame, circulaire, inclusieve, gezonde en leefbare stad.
6. Een stad waarin voorzieningen meegroeien
Principe: groei van de voorzieningen met de groei van het aantal inwoners.

Toetsing

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van woningen. Hiermee heeft het initiatief voornamelijk een link met de ontwikkelopgaves gericht op duurzame ontwikkeling, en het realiseren van een inclusieve aantrekkelijke stad om in te wonen. De woningen worden namelijk gasvrij opgeleverd. Ook is er sprake van de realisatie van een divers woningaanbod, met verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen zoals starters, senioren en een aandeel sociale huur. Mede door deze onderwerpen past het initiatief goed binnen de Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040.

Deltaplan Wonen

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Amersfoort het Deltaplan Wonen vastgesteld. Dit plan bevat een uitbreiding en aanscherping van de strategie sociale woningbouw. Het woonbeleid is erop gericht dat er voldoende, betaalbare en passende woningen worden gebouwd. Ondanks de vaststelling van de omgevingsvisie van de gemeente Amersfoort blijft het Deltaplan in werking; omdat het Deltaplan ook veel beleid bevat dat richtinggevend is voor de uitvoering blijven dit plan voornamelijk van kracht. Het Deltaplan is nodig totdat deze is geactualiseerd of vertaald in een omgevingsprogramma als bedoeld in de Omgevingswet.

Amersfoort wil de lange wachtlijsten voor woningzoekenden oplossen en zorgen dat ook inwoners met een kleinere portemonnee nu en in de toekomst een woning kunnen kopen of huren. Tot 2030 zet Amersfoort daarom in op een groei van 1.000 woningen per jaar, zoals is vastgesteld in het Deltaplan Wonen. Het aandeel binnenstedelijke groei van de 1.000 woningen per jaar is 70%. In totaal worden in de projecten Langs Eem en Spoor tussen de 4.000 en 5.000 woningen gebouwd. Dat betekent dat er in hoge dichtheid gebouwd gaat worden. Vanuit het Deltaplan wordt middels beleid en maatregelen niet alleen gefocust op sociale huur, maar inmiddels ook op speciale doelgroepen.



Bij projecten geldt de verplichting dat minimaal 35% als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Er zijn mogelijkheden voor maatwerk. Daarbij geldt dat binnen de 35% sociale huur minimaal 75% wordt verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens. Daarnaast geldt dat sociale huurwoningen een woonoppervlak moeten hebben van minimaal 40 m².

Naast de behoefte aan sociale huurwoningen zijn ook meer woningen nodig in het midden-segment voor middeninkomens. Daarom is het bij projecten verplicht om minimaal 20% woningen in het middensegment te realiseren, waarvan minimaal 10% met een lage middenhuur en minimaal 10% met een hoge middenhuur. Aan deze percentages kan ook worden voldaan met koopwoningen in het middensegment, mits er afspraken worden gemaakt over antispeculatie. Om een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen, moeten vrijesectorwoningen in het middensegment een woonoppervlak hebben van minimaal 50m².

Toetsing

Binnen het initiatief is initieel een toevoeging van in totaal 35 woningen beoogd, met een mix van koop en (sociale) huur. Met 12 sociale huurwoningen is er sprake van een aandeel van afgerond 35% aan sociale huurwoningen binnen het plan. Hiernaast is ruimte voor starters en doorstromers. Door de realisatie van in totaal 35 woningen wordt bijgedragen aan de woningopgave binnen de gemeente en de behoefte aan woningen in Hooglanderveen.

Welstandsnota 2017 Gemeente Amersfoort

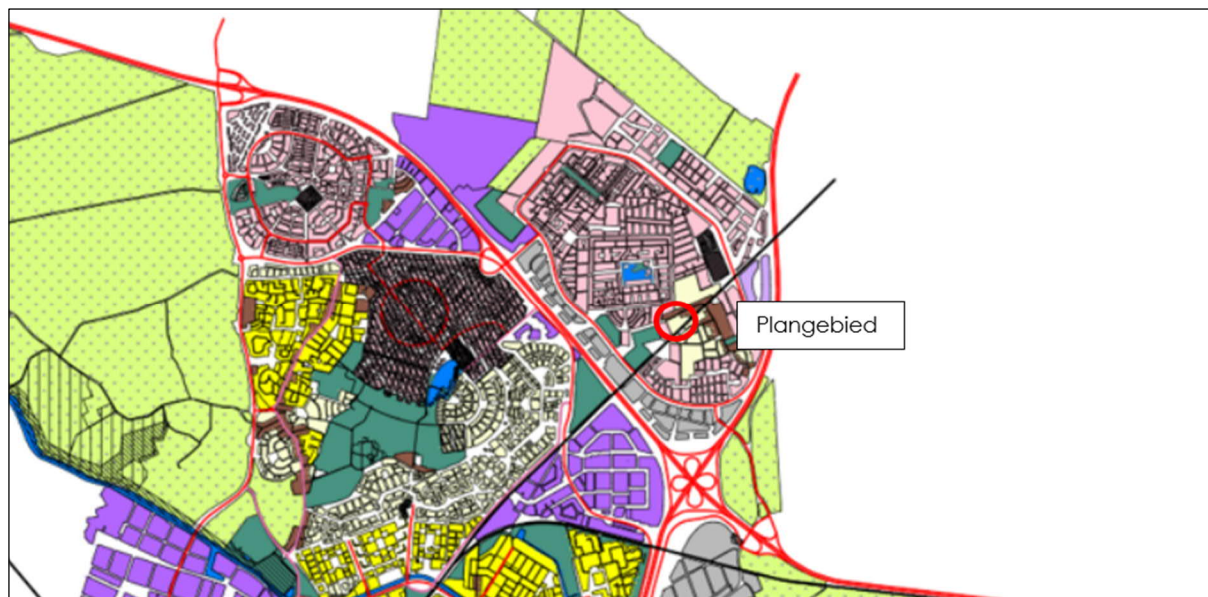
De gemeente Amersfoort hecht waarde aan een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Daarom heeft de gemeente in haar welstandsnota uitgangspunten en criteria voor de welstandsbeoordeling geformuleerd, die een belangrijke bijdrage moeten leveren aan het ontwikkelen en versterken van de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten binnen de gemeente. Deze welstandsregels leiden niet altijd tot een pasklaar antwoord op de vraag of een ingreep wenselijk is of niet. Er zijn altijd initiatieven, ideeën en oplossingen die niet in regels te voorzien waren. Een helder geformuleerde ambitie is een belangrijk hulpmiddel bij de communicatie over ruimtelijke kwaliteit tussen bouwaanvrager, commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het gemeentebestuur.

Op basis van de welstandsnota ligt het plangebied buiten beschermde stadsgezichten. Ter plaatse van het plangebied is langs de Heideweg sprake van gebiedsgerichte criterium 'bebouwing langs oude linten', hier gelden specifieke regels met betrekking tot nieuwbouw. Aan deze bebouwingslinten staat een historisch gegroeide diversiteit aan functies en bebouwing, georiënteerd op de weg. Binnen het geldende criterium wordt het plangebied niet aangemerkt als structuurlijn, of beschermd stadsgezicht, waardoor extra aandachtspunten bij de welstandsbeoordeling niet van toepassing zijn.

Uitgangspunt is het herkenbaar houden en/of herstellen van de historische routes, linten en kernen, het tegengaan van schaalvergroting in een niet passende omvang en het vasthouden aan het bindende element: eenheid in verscheidenheid, de afleesbare ontstaansgeschiedenis, de rooilijn en de continue openbare ruimte (de weg of de straat). De (grote) diversiteit in bebouwing aan de linten maakt het mogelijk om bij nieuw- of verbouw nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Hoe meer de bestaande ruimte tussen en voor de huizen wordt ingericht als groene tuin, hoe sterker de ontspannen sfeer van de agrarische linten. Hagen en transparante erfafscheidingen die het zicht op de tuinen vrijlaten, dragen hieraan bij.



Afbeelding 7: Kaart welstandsnota



Toetsing

Het plan ligt niet direct aan de Heideweg, de woningen zijn vanaf het lint niet zichtbaar. Er is geen sprake van een grote ontwikkeling welke als versturende factor in de straat werkt.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor het realiseren van het beoogde plan.



5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

5.1 Bedrijven en milieuhinder

Bij het realiseren van milieugevoelige functies dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten vanuit de omgeving. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor nieuwe woningen een passende locatie in nabijheid van milieubelastende functies krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven, dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden. In tabel 1 zijn de richtafstanden per gebiedstype weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009

Milieucategorie	Richtafstand ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’	Richtafstand ‘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

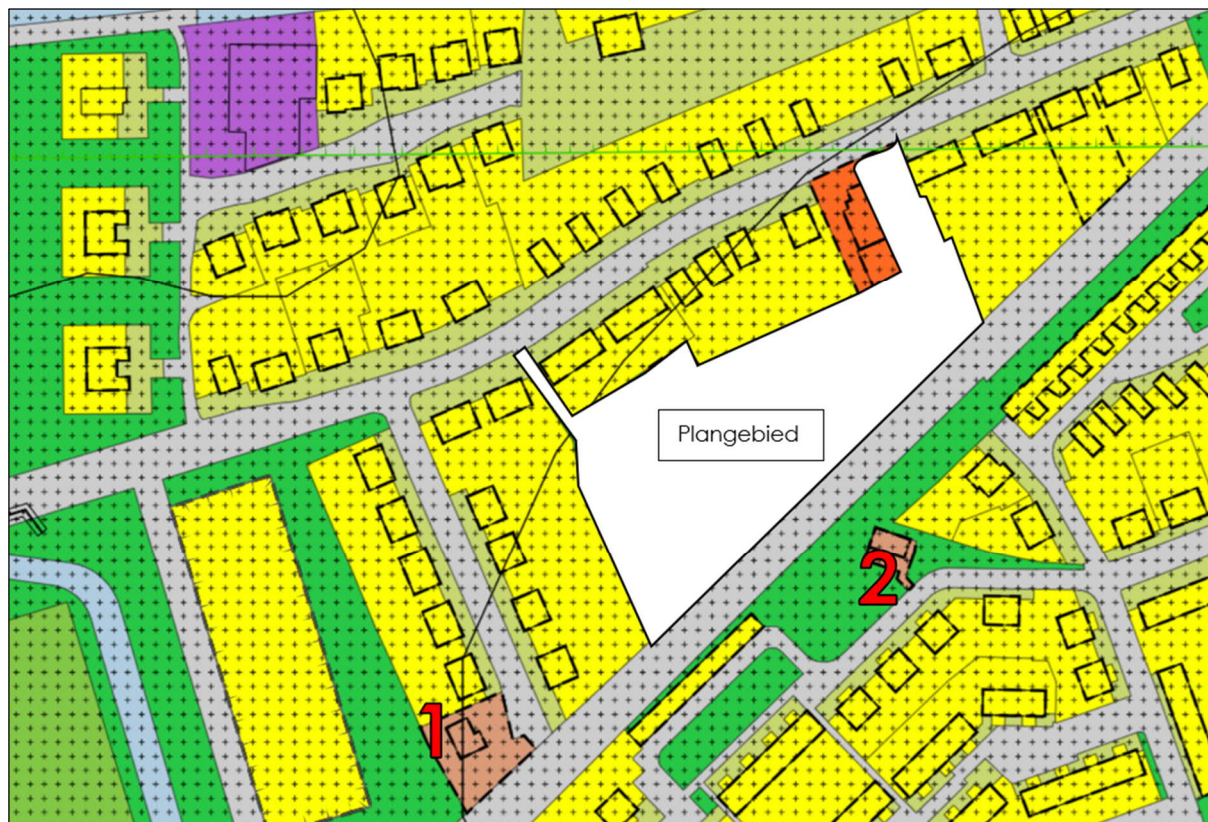
Onderzoek

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamde ‘rustige woonwijk’. De richtafstanden van milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied zijn om die reden niet verlaagd.

De milieubelastende functies in de omgeving van het plan zijn geïnventariseerd en de mogelijke hinder van de milieubelastende functies op de milieugevoelige bestemming binnen het plan zijn in beeld gebracht. Hierbij is gemeten vanaf de beoogde woningen. In de volgende afbeelding staan de beschouwde milieubelastende functies gevolgd door een tabel met de resultaten van de inwaartse zonering.



Afbeelding 8: Milieubelastende functies in de omgeving



De bedrijfsbestemming ten noordwesten van het plangebied is inmiddels vervangen door woningen door middel van postzegelbestemmingsplan 'Heideweg 62'. Hierdoor dient de bedrijfsbestemming niet nader te worden beschouwd.

Tabel 2: Resultaten inwaartse milieuzonering

Nr.	Bestemming	Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG-richtafstand	Afstand tot plangebied
1	Maatschappelijk – 1	Sterrebos 22	Sporthallen (931)*	3.1	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 50 m Gevaar: 00 m	Ca. 72 m
2	Maatschappelijk – 1	Andries van Altenalaan 51	Scoutingvereniging**	2	Geur: 30 m Stof: 30 m Geluid: 30 m Gevaar: 30 m	Ca. 40 m

* Activiteit ter plaatse is het beste te vergelijken met sporthallen

** Geen omschrijving bekend binnen de VNG handreiking.

Sterrebos 22

Aan de Sterrebos 22 is het clubhuis van schietvereniging De Roos gevestigd. Binnen het clubhuis bevindt zich een kleinschalige binnenschietbaan. Ter plaatse wordt uitsluitend gebruik gemaakt van luchtgeweren. Op basis van de VNG-handreiking is er geen SBI omschrijving voor dergelijke kleinschalige activiteiten met luchtdrukgeweren. De activiteiten ter plaatse zijn (worstcase) het beste te vergelijken met een sporthal, daar vinden namelijk ook verenigingsactiviteiten plaats. Aan de richtafstand ten opzichte van de sporthal wordt ruim voldaan.



Daarnaast geldt dat de schietvereniging zich aangrenzend aan een woonbestemming bevindt en er tussen de schietvereniging en het plangebied vele andere woningen aanwezig zijn. De woningen in het plan leiden om die reden niet tot een belemmering van de activiteiten in het clubhuis.

Andries van Altenalaan 51

Aan de Andries van Altenalaan 51 is een scoutingvereniging gevestigd. Op basis van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is hiervoor geen milieucategorie bekend. Ook een vergelijkbare activiteit ontbreekt. Wegens de beperkte aard van de vereniging is hier uitgegaan van de maximale richtafstanden van milieucategorie 2 (30 meter). Dit ook vanwege de gemengde invulling van de omgeving rondom de vereniging; verschillende woningen bevinden zich op kortere afstand van de vereniging dan het plangebied, de dichtstbijzijnde woning ligt op ca. 13 meter van de scoutingvereniging. De afstand van 40 meter tot het plangebied wordt hiermee voldoende geacht.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorliggend plan.

5.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Een duurzaam project realiseren, is de samenhang vinden op ruimtelijk, sociaal-cultureel, economisch en ecologisch vlak. De lange termijnopgaven, zoals klimaatbestendigheid, beheersing van de verkeersdruk en energie neutrale gebouwen, moeten in zicht blijven. Aandacht voor duurzaam en milieubewust bouwen in alle stadia van het ontwerp en bouwproces is belangrijk. Daarbij is de ambitie om het plan zoveel mogelijk energie- en stromen neutraal te realiseren. Daarbij is het uitgangspunt circulaire bouw, duurzame mobiliteit en klimaatadaptatie.

Duurzame energie

Voor de toekomstbestendigheid van het plan, is het noodzakelijk om de energievraag van gebouwen te beperken. De woningen worden volledig aardgasvrij opgeleverd. Om aan de duurzaamheidsambitie te voldoen, is het belangrijk dat al op stedenbouwkundig niveau keuzes gemaakt worden, voor de duurzame energie-infrastructuur.

Circulaire bouw

De inzet bij nieuwe planontwikkelingen richt zich enerzijds op het beperken van het gebruik van grondstoffen en anderzijds op het ontwikkelen/toepassen van principes van circulaire bouw. In 2050 moet de Nederlandse economie immers 100% circulair zijn. De grootste afvalstromen (tussen 30% a 40%) zijn van de bouwindustrie afkomstig. Dit betekent dat er zorgvuldig en weloverwogen wordt omgegaan met materiaaltoepassing bij de realisatie van het plan en met het gebruik van energie en water. Er wordt naar gestreefd het milieu niet te belasten met afvalstoffen en met vervuiling van bodem, water en lucht.

Duurzame mobiliteit

De auto's worden geparkeerd in de woonstraten of bij woningen. Door het parkeren aan de oostzijde richting het spoor te situeren, ontstaat er tussen de appartementengebouwen een autoluw gebied met veel groen. Ook wordt er aandacht besteed aan een goede aansluiting met de omgeving en daarmee met nabije fiets- en wandelroutes en het openbaar vervoer.



Klimaatadaptatie

Klimaatverandering speelt in toenemende mate een rol bij gebiedsontwikkeling en heeft dan ook betekenis bij het formuleren van kaders en ambities in het plangebied. Kernbegrippen in het kader van klimaat zijn compensatie en adaptatie. Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit gebeurt door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken van materialen uit vernieuwbare bronnen. Adaptatie is het aanpassen aan de zich wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijis. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag, meervoudig gebruik van de bodem. In de gebouwde omgeving zijn voor energiegebruik en oververhitting, de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren. Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en groen oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

In de toekomstige situatie wordt de beperkte buitenruimte zo veel mogelijk voorzien van groen. Om wateroverlast tegen te gaan wordt er uitgegaan van het principe; ‘‘Vasthouden - Bergen - Afvoeren’’, dit aspect is verder uitgewerkt in de waterparagraaf.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3 Verkeer- en parkeren

Verkeer

Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Heideweg. In het noordoosten van het plangebied wordt de ontsluiting voor auto's gerealiseerd. In de noordwestelijke hoek wordt een ontsluiting voor fietsverkeer mogelijk gemaakt.

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-kengetallen is de huidige en toekomstige verkeersaantrekkende werking bepaald. Deze is weergegeven in de volgende tabellen. Er is uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en een ligging 'rest bebouwde kom'.

Voor de huidige situatie geldt dat voor de evenementenlocatie alleen CROW-kengetallen beschikbaar zijn voor parkeren. Daarom is de verkeersgeneratie van de evenementenlocatie bepaald op grond van de parkeerbehoefte, waarbij uit is gegaan van een turn-over (aantal maal dat een parkeerplaats per etmaal wordt gebruikt) van 1. De CROW kengetallen voor parkeren komen voor de evenementenlocatie overeen met de parkeercijfers uit de nota van de gemeente 'Parkeernormen Auto Gemeente Amersfoort 2020'.

Tabel 3: Verkeersgeneratie huidige situatie

Functie	Oppervlakte (m²)	Kengetal parkeren (per 100 m²) * verkeer bij 1x gebruik per etmaal	Motorvoertuigbewegingen (per etmaal)
Evenementenlocatie	1.475	20 (10*2)	295
		TOTAAL	295



Tabel 4: Verkeersgeneratie beoogde situatie

Type woning	Aantal woningen	Kengetal (per woning)	Motorvoertuigbewegingen (per etmaal)
Koop, appartement, midden	10	6	60
Koop, huis, tussen/hoek	11	7,5	82,5
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	8,2	16,4
Huur, huis, sociale huur	12	5,3	63,6
		TOTAAL	222,5

In de beoogde situatie is een afname aan verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie aannemelijk. Omdat met het plan ook seniorenwoningen beoogd zijn en deze doelgroep minder gebruik maakt van een auto, zal de verkeersgeneratie in werkelijkheid lager uitpakken. Op basis van geprognostiseerde verkeersgegevens blijkt, dat over de Heideweg sprake is van een toekomstige intensiteit van 1.150 verkeersbewegingen per etmaal. De Heideweg is voldoende gedimensioneerd om de in aantal afnemende verkeersbewegingen van het plan op te blijven vangen.

Parkeren

Het aspect parkeren voor de beoogde 35 is met de gemeente afgestemd door middel van het vastgestelde uitwerkingsvoorstel.

Tabel 5: Parkeervraag toekomstige situatie

Type	Aantal woningen	Huur/koop	BVO categorie	Parkeernorm	Totaal parkeernorm	
Rug aan rug	12	Sociaal	nvt	0,7	8,4	
Appartementen	10	Midden	80-120m2	1	10	
Rijwoningen	10	Vrije sector	120-160 m2	1,4	14	
Hoekwoning met garage	1	Vrije sector	120-160 m2	1,4	1,4	
2-1 kapwoningen	2	Vrije sector	>160 m2	1,7	3,4	
Totaal voor bewoners	35					37,2
Bezoekers parkeren	9			0,3	2,7	
Bezoekers parkeren	26			0,3	7,8	
						10,5
						47,7
		eigen terrein 2-1 kap 2 pp voor de garage, berekenen 1,5 per woning				3
		eigen terrein hoekwoning 1 pp voor de garage, berekenen 0,8 per woning				0,8
Totaal te maken openbare parkeerplaatsen incl Heideweg woningen						43,9

Voor het initiatief zijn in totaal 44 parkeerplaatsen nodig. In bijlage 1 is weergegeven dat deze parkeervraag binnen het plangebied wordt opgelost; er worden 40 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Flora en Fauna

Algemeen

Natuur maakt onderdeel uit van de fysieke leefomgeving en in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor natuur. Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen onderzoek te doen naar de effecten op beschermde soorten.



Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden is in Nederland vanaf 1 januari 2024 geregeld via de Aanvullingswet natuur en het Aanvullingsbesluit natuur.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Veluwe) bevindt zich ten oosten van het plangebied op circa 13 kilometer meter afstand. Voor de ontwikkeling is geen separaat onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Als op voorhand namelijk kan worden uitgesloten dat stikstof neerslaat op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, is er geen passende beoordeling en natuurvergunning nodig. Met een voortoets moet bepaald worden of er negatieve effecten te verwachten zijn, of dat dit op voorhand kan worden uitgesloten. De gemeente Amersfoort heeft volgens de methode van de voortoets onderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt, dat er geen negatieve effecten zijn bij bouwplannen tot 40 grondgebonden woningen of 50 appartementen. Derhalve hoeft bij deze projecten geen onderbouwing te worden geleverd. Voorliggend initiatief valt beneden deze aantallen waardoor negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten.

Soortenbescherming

In het kader van de plannen is een onderzoek flora en fauna uitgevoerd (bijlage 2). Uit bureaustudie en biotooptoets is het niet uitgesloten dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming soorten. Uit het onderzoek blijkt dat rekening dient te worden gehouden met vleermuizen en huismussen. Om die reden is een nader onderzoek uitgevoerd welke ook deel uitmaakt van de bijlagen. Dit betreft een nader onderzoek naar de huismus en een notitie over de vleermuis. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen huismussen broeden. Het groen in het plangebied is geen essentieel leefgebied voor huismussen. Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet is niet noodzakelijk. Wel moet bij de werkzaamheden rekening gehouden worden met het broedseizoen.

Ten aanzien van vleermuizen wordt geconcludeerd dat ondanks de aanwezige isolatie en verstoringen, waaronder licht en geluid, niet geheel uitgesloten kan worden dat vleermuizen gebruik maken van het hoofdgebouw als verblijfplaats. In overleg met de gemeente Amersfoort is besloten dat een nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Het nader onderzoek wordt geschreven op basis van het SMP in een uitvoeringsplan. Het onderzoek wordt uitgevoerd in de periode van juni 2024 tot en met uiterlijk 15 oktober 2024. Door aan te sluiten bij het SMP wordt er gebruik gemaakt van de generieke ontheffing, hetgeen betekent dat er geen vergunning voor een Natura 2000-activiteit aangevraagd hoeft te worden bij de provincie Utrecht.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt, met inachtneming van de aanbevelingen uit het onderzoek, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Niet in betekende mate (NIBM)

Conform artikel 5.53 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dragen activiteiten niet in betekende mate bij aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) in de buitenlucht, als de immissies maximaal 3% van de jaargemiddelde omgevingswaarde bedragen. Dit betekent dat voor zowel stikstofdioxide, als fijnstof feitelijk een toename van 1,2 µg/m³ op de jaargemiddelde concentratie toelaatbaar wordt geacht. Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).



Onderzoek

Niet in betekende mate (NIBM)

Binnen het plangebied worden 35 nieuwe woningen gerealiseerd. Met dit aantal woningen valt het bouwplan binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draag niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Achtergrondconcentraties

In de navolgende tabel is een overzicht van de totale hoogste waarden en van de kalenderjaargemiddelde achtergrondconcentraties weergegeven van de componenten stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), fijne fractie fijn stof (PM_{2,5}) en elementair koolstof (EC). Dit geeft een goed beeld van de luchtkwaliteit ter plaatse, die hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door de lokale wegen. De concentraties zijn bepaald met behulp van Geomilieu versie 2023.3.

Tabel 6: (Achtergrond)concentraties binnen het plangebied

Stof	Jaar 2023	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde WHO**
NO ₂	10-15 ug/m ³	10-15 ug/m ³	40	40
PM ₁₀	14-16 ug/m ³	14-16 ug/m ³	40	20
PM _{2,5}	8-10 ug/m ³	6-8 ug/m ³	25	10
EC	0,25-0,5 ug/m ³	0,25-0,5 ug/m ³	-*	-

* Voor elementair koolstof (EC) is geen omgevingswaarde vastgesteld

De huidige en de voor 2030 bekende achtergrondconcentraties aan de luchtkwaliteit zijn lager dan de vastgestelde grenswaarden. De concentraties voldoen ook aan de advieswaarden van de WHO.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

Onderzoek

Nabij het plangebied liggen enkele drukke wegen. Voor de (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Omgevingswet en het omgevingsplan. Dit onderzoek maakt deel uit van de bijlagen. Doel van dit onderzoek is het bepalen van het geluid binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen en appartementen geluid ondervinden ten gevolge van het verkeer op de gemeentewegen, die (ruim) lager is dan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ten gevolge van verkeer op de spoorlijn is het geluid maximaal 70 L_{den}.



Dit is hoger dan de standaardwaarde van 55 L_{den} en ook hoger dan de grenswaarde van 65 L_{den} . Er zijn aanvullende maatregelen nodig om alle gewenste woningen en appartementen te kunnen realiseren. Ook zijn er meerdere nieuwe woningen en appartementen die geen geluidluw geveldeel hebben of een geluidluwe buitenruimte.

Gezien de situatie zijn er geen reële maatregelen mogelijk om het geluid, ten gevolge van de spoorlijn bij de nieuwe woningen en appartementen te reduceren tot maximaal de standaardwaarde. Wel zijn geluidschermen realiseerbaar langs de spoorlijn, waarmee de hoogste geluidbelastingen gereduceerd worden, tot de grenswaarde. Om dit te bereiken, dient een geluidscherm over de gehele zuidoostelijke plangrens gerealiseerd te worden (totale lengte circa 165 meter) met een minimale hoogte variërend van 2,5 tot 3,0 meter.

Na realisatie van dit geluidscherm zullen alle woningen en bijna alle appartementen een geluidluw geveldeel en een geluidluwe buitenruimte hebben. Alleen de twee zuidelijke hoekappartementen op de eerste en tweede verdieping en één appartement op de tweede verdieping hebben zonder aanvullende voorzieningen geen geluidluw geveldeel en geen geluidluwe buitenruimte.

Bij de twee hoekappartementen worden inpandige balkons met akoestische voorzieningen gerealiseerd (gesloten borstwering en absorberende plafonds en, indien nodig, afsluitbare schuif- of vouwschermen), waardoor hierbinnen geluidluwe geveldelen zijn en ook de buitenruimte geluidluw is. Bij het appartement op de tweede verdieping (niet een hoekappartement) wordt een geluidluw geveldeel gerealiseerd door één of meer te openen ramen in de geluidluwe noordgevel te realiseren. Het inpandige balkon aan de oostgevel hoeft hier alleen voorzien te worden van een gesloten borstwering en geluidsabsorberend plafond.

Ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid is het gecumuleerde geluid bepaald. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen wat aanvaardbaar is. Omdat na maatregelen alle woningen kunnen beschikken over een geluidluw geveldeel en een geluidluwe buitenruimte, lijkt de akoestische situatie aanvaardbaar. De gemeente moet het gezamenlijke geluid op de gevel(s), zoals beschreven in het akoestisch onderzoek, vastleggen in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van het bovenstaande, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Trillingen

Door de korte afstand tot het spoor kan trillingshinder, als gevolg van treinverkeer, niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is een onderzoek naar trillingshinder uitgevoerd.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de spoorlijn Amersfoort – Zwolle. Daardoor kunnen trillingen van treinverkeer als hinderlijk worden ervaren. In dat kader is onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van trillingshinder. Conclusie van dat onderzoek was, dat bij meerdere woningen overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder worden verwacht. Die overschrijdingen zijn vooral het gevolg van de korte afstand tot het spoor en de relatief stijve zandbodem. De hoogte van de overschrijdingen is daarbij afhankelijk van de constructieve uitwerking van de woningen. Inmiddels is het ontwerp verder uitgewerkt.



Op basis van het maatregelenonderzoek blijkt dat met maatregelen aan de gebouwen te voldoen is aan het beoordelingskader voor trillingshinder. In de verdere technische uitwerking van het plan zullen deze adviezen worden meegenomen en afgewogen.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt, met inachtneming van de te treffen maatregelen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en het gebruik van windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl gaat in op de toelaatbaarheid van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties, in verband met het externe veiligheidsrisico.

Onderzoek

Ten behoeve van het initiatief is een onderzoek omgevingsveiligheid uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van deze rapportage. Het onderzoek is uitgevoerd wegens de nabijheid van verschillende risicobronnen in de omgeving van het plan.

Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico in geen van de gevallen een belemmering vormt voor de planontwikkeling. Het plangebied ligt binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn 'Amersfoort Oost – Putten'. Vanwege de ligging binnen de aandachtsgebieden zijn de risico's ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot het groepsrisico nader beschouwd. Aanvullend is het groepsrisico wegens de spoorlijn ook rekentechnisch beschouwd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie licht toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft. Het groepsrisico is niet hoger dan 0,1x de oriëntatiewaarde.

Een deel van het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van de spoorlijn. Voor het brandaandachtsgebied geldt op basis van de Regeling Basisnet een brandvoorschriftengebied, voor aanvang van de omgevingswet gold er een plasbrandaandachtsgebied. Een gemeente kan het brandvoorschriftengebied voor het Basisnet ten tijde van het uitgevoerde onderzoek niet (gedeeltelijk) 'uit' zetten. Het plan is om deze bepaling bij de eerstvolgende aanpassing van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de omgevingsregeling te verwijderen. Dit betekent dat gemeente binnen brandvoorschriftengebieden gebruik kunnen maken van hun discretionaire bevoegdheid.

Binnen aandachtsgebieden kan het bevoegd gezag diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen. Op basis van artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geldt dat in een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied rekening wordt gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval, veroorzaakt door een activiteit. Aan artikel 5.15 van het Bkl kan worden bijgedragen, ter bescherming van mens en milieu, door de volgende stappen uit het Handboek Omgevingsveiligheid van het RIVM te nemen bij de realisatie van een initiatief:

- Afstand houden van het aandachtsgebied
- Waarderen al bestaande bescherming
- Overwegen aanvullende bescherming



Afstand houden van het aandachtsgebied

Bij het afstand houden van het aandachtsgebied kan worden gedacht aan het realiseren van nieuwe bebouwing en locaties buiten het aandachtsgebied. Bij het voorliggende project wordt deels binnen het brandaandachtsgebied van de aanwezige spoorlijn gebouwd. Het brandaandachtsgebied van de spoorlijn ligt echter slechts deels over het plangebied. De afstand tussen het spoor en de dichtstbijzijnde gevel bedraagt circa 21 meter, het brandaandachtsgebied bedraagt 30 meter van de buitenste spoorstaaf.

Afwijken tot buiten het brandaandachtsgebied is voor dit initiatief stedenbouwkundig niet haalbaar. Het brandaandachtsgebied reikt over een deel van het plangebied en over de omliggende gebouwen buiten het plangebied.

Bij de invulling van het plangebied is rekening gehouden met het brandaandachtsgebied door zoveel mogelijk afstand te creëren tussen het spoor en de dichtstbijzijnde woning, terwijl ook gedacht is aan een logische stedenbouwkundige invulling van het plan. Afwijken tot buiten het aandachtsgebied is voor dit initiatief niet haalbaar. De ontwikkeling betreft daarnaast geen realisatie van een risicobron en werkt hiermee niet versterkend op de aanwezige risicobron. Daarnaast worden er met de voorziene woningen geen zeer kwetsbare gebouwen gerealiseerd en passen de woningen in het gebiedstype. De beoogde aantallen personen die potentieel binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn, zijn gebaseerd op de planinformatie en kengetallen. Gezien de grootte van het plangebied is de toename van personen marginaal te noemen groen en parkeren.

Verder ligt de gehele omgeving binnen de explosie en gifwolkaandachtsgebieden. Een aanpassing van de stedenbouwkundige invulling heeft op deze onderdelen geen effect.

Waarderen al bestaande bescherming

Gebruik maken van bestaande (gedeeltelijke) bescherming is een goede manier om risico's te beperken wanneer een initiatief zich binnen een aandachtsgebied bevindt. Bij het bepalen of de huidige omgeving al bescherming biedt, gaat het niet alleen om maatregelen die in het kader van veiligheid zijn genomen. Soms gaat het om maatregelen die primair een ander doel hebben, maar ook veiligheidswinst kunnen opleveren.

In de huidige situatie is er geen sprake van een adequate bestaande bescherming van het plangebied tegen de mogelijke risico's van de spoorlijn.

Overwegen aanvullende bescherming

Wanneer een initiatief zich binnen een aandachtsgebied bevindt, kunnen aanvullende maatregelen worden getroffen om met een combinatie van maatregelen ervoor te zorgen dat de veiligheid voldoende is gewaarborgd en milieu en gezondheid voldoende zijn beschermd. Mogelijke maatregelen zijn beschreven in de volgende alinea's.

Omgevingsmaatregelen

Omgevingsmaatregelen zijn maatregelen die in het gebied tussen de risicobron en de (bebouwde) omgeving kunnen worden getroffen ter bescherming van gebouwen of locaties, zoals woningen, kantoren en recreatieterreinen of vitale infrastructuur. Een omgevingsmaatregel kan heel concreet en fysiek zichtbaar zijn, zoals een watergang, een aarden wal of een verhoogd talud, maar kan ook organisatorisch van aard zijn zoals voorbereiding van hulpdiensten, heldere risicocommunicatie en het onderhoud van schuilplaatsen en vluchtwegen. Ten aanzien van de spoorlijn geldt dat in de huidige situatie geen sprake is van adequate bestaande bescherming.



Omdat voorheen ter plaatse van het spoor een plasbrandaandachtsgebied aanwezig was, geldt er nu op basis van de Regeling Basisnet een brandvoorschriftengebied voor de locatie. Wanneer binnen een brandvoorschriftengebied wordt gebouwd is het aan de initiatiefnemer om bouwmaatregelen te treffen om te voldoen aan de aanvullende bouweisen uit het Bbl. De bouweisen ter beperking van de gevolgen van brand zijn nader uitgewerkt in de artikelen 4.91 tot en met 4.95 van het Bbl.

Op basis van het gelijkwaardigheidsbeginsel (artikel 4.7 Omgevingswet) heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om andere maatregelen voor te stellen, mits deze bescherming bieden tegen warmtestraling - het effect van brand waartegen bescherming nodig is - als de aanvullende bouweisen uit het Bbl. Het bevoegd gezag beoordeelt of een maatregel een gelijkwaardige mate van bescherming biedt als de bouweisen uit het Bbl. Het bevoegd gezag moet toestemming verlenen voor het gebruik van gelijkwaardige maatregelen. Gelijkwaardigheid kan op verschillende manieren worden ingevuld. Het kan een combinatie zijn van bouwtechnische, organisatorische of gebruik technische oplossingen. Het gaat om het oorspronkelijke beoogde beschermingsniveau van een maatregel. Het bevoegd gezag mag bij zijn afweging ook rekening houden met de betrouwbaarheid van een maatregel.

Voor de motivering van het brandaandachtsgebied in de beoogde situatie is uitgegaan van een omgevingsmaatregel, een warmtestralingsberekening en organisatorische maatregelen

Voor de omgevingsmaatregel is aangesloten bij module 1c van de handreiking 'Bouwen binnen een invloedsgebied, deel 1: bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied' die is opgesteld door het Laboratorium voor Externe Veiligheid. De handreiking legt de focus op de voormalige plasbrandaandachtsgebieden, de effecten en maatregelen voor een brandaandachtsgebied zijn gelijk. In deze handreiking is specifiek aangegeven dat locatie specifieke eigenschappen het effect van een plasbrand verminderen. In de beoogde situatie wordt in het kader van geluid, een geluidscherm over de gehele lengte geadviseerd tussen het spoor en het plangebied. Dit scherm zal ook bij een eventueel incident op het spoor zijn werking hebben op de warmtestraling.

Bij een eventuele plasbrand ontstaat er een afscherming voor brandend vloeistof tussen het spoor en de woningen. Het te plaatsen scherm wordt dusdanig gerealiseerd dat bij een incident de uitgestroomde vloeistof niet verder richting het plangebied kan stromen.

De intensiteit en de tijdsduur van de warmtestraling bij een plasbrand bepalen de mate waarin maatregelen op een locatie tegen dit gevaar ook daadwerkelijk bescherming bieden. Een gebouw kan in principe veel meer warmtestraling weerstaan dan een mens. Bij mensen kunnen al verbrandingseffecten optreden tijdens een zonnige dag (1 kW/m^2). Bij gebouwen is het gevaar van warmtestraling pas relevant bij een blootstelling aan 10 kW/m^2 of meer. Dan kunnen binnenbranden ontstaan, bijvoorbeeld door vitrage of gordijnen die ontbranden. Hoe hoger de warmtestraling en hoe langer de blootstelling, hoe waarschijnlijker het is dat brand ontstaat. Bij een warmtestraling van meer dan 35 kW/m^2 kunnen brandbare delen van de gebouwconstructie al na circa 20 seconden ontbranden (bron: Handboek omgevingsveiligheid RIVM).

Ter bepaling van de warmtestraling op de woningen binnen het brandaandachtsgebied zijn er warmtestralingsberekeningen uitgevoerd met het rekenprogramma Safeti-NL. Uit de berekeningen volgt dat er tijdens de dagperiode niet voldaan wordt aan een warmtestraling van 15 kW/m^2 , tijdens de nachtperiode wordt hier wel aan voldaan. In Nederlandse bouwvoorschriften zoals de NEN 6068 wordt voor de kritische ontstekingsflux (hout/kunststoffen) een waarde van 15 kW/m^2 gehanteerd.

Met het plaatsen van het scherm en het brandaandachtsgebied is de brandwerendheid van het scherm relevant.



Om die reden wordt ingezet op een brandwerend geluidsscherm. Leverancier Durison voorziet in een brandwerend scherm; de spoor- en bewonerszijde bestaat uit houtvezelbeton, terwijl de kern gemaakt is van gewapend beton. De kern van gewapend beton brandt niet en vormt hiermee een sterke buffer tussen een eventuele plasbrand en het plangebied. Het productblad van het geluidsscherm is opgenomen als bijlage van dit rapport. Het bovengenoemde geluidsscherm van Durison is al in gebruik langs spoorlijnen in de gemeente en wordt door de gemeente Amersfoort als voorkeursscherm opgegeven.

Als organisatorische maatregel is ervoor gekozen om in het ontwerp van het plan bij alle woningen binnen het brandaandachtsgebied een vluchtroute buiten het brandaandachtsgebied te realiseren in tegenovergestelde richting van het brandaandachtsgebied. Hierdoor kan bij een eventuele calamiteit van de bron af gevlucht worden. De woningen zijn in de hoofdzaak bestemd voor zelfredzame personen. Bij een evacuatie wordt ervan uitgegaan dat eventuele minder zelfredzame personen zich onder begeleiding in veiligheid kunnen brengen.

Om aanvullende bescherming mogelijk te maken, is een goede risicocommunicatie nodig. Mensen dienen geïnformeerd te worden over de optredende gevaren binnen het aandachtsgebied, de maatregelen die getroffen zijn en hun handelingsperspectieven in geval van een ongeval. Er moet daarbij zowel aandacht zijn voor communicatie voorafgaand aan een mogelijk ongeval (risicocommunicatie), alsook voor communicatie tijdens een ongeval (crisiscommunicatie). Het plan sluit qua omvang aan bij de overige woonbebouwing van Hooglanderveen. Personen binnen het plangebied zullen zich, niet anders dan in de rest van Hooglanderveen, in veiligheid kunnen brengen. Vooraf communiceren over de risico's kan gebeuren door het informeren van de bewoners.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt met inachtneming van het te plaatsen scherm, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

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

De essentie van het Europees beleid is dat, voorafgaand aan de uitvoering van plannen, onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten, die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.



Onderzoek

Archeologie

Vanuit het Centrum voor Archeologie vanuit de gemeente is aangegeven, dat voor de beoogde ontwikkeling een inventariserend veldonderzoek protocol Proefsleuven moet worden uitgevoerd door een gecertificeerde deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg. De eisen ten aanzien van het Inventariserend Veldonderzoek protocol Proefsleuven dienen te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen. Het Programma van Eisen moet voldoen aan de Richtlijnen van de gemeente Amersfoort. Aan de hand van de resultaten van dit Proefsleuvenonderzoek wordt door de gemeente Amersfoort een besluit genomen over een eventueel vervolg onderzoek, behoud van de aangetroffen archeologische resten middels plaanpassing of vrijgave voor verder vervolgonderzoek. Het archeologisch onderzoekstraject is reeds opgestart en de besluitvorming hiervoor vindt separaat met de gemeente en regioarcheoloog plaats.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Ook doet het plangebied geen afbreuk aan cultuurhistorische elementen in de omgeving. Op basis van de monumentenkaart van de gemeente Amersfoort blijkt dat binnen het plangebied geen monumenten of monumentale stadsgezichten aanwezig zijn.

Afbeelding 9: Monumentenkaart Amersfoort



Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormen, met inachtneming van het nog uit te voeren archeologisch onderzoek, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.



Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek

Met het initiatief is geen sprake van bodembedreigende activiteiten. De bodemkwaliteit ter plaatse van het plan is onderzocht, het onderzoek maakt deel uit van de bijlagen. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geeft een globaal beeld van de bodemkwaliteit, ter plaatse van de onderzoekslocatie en richt zich ook op asbest en asfalt.

Ten aanzien van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de onverdachte locatie geen stand houdt. In de bovengrond is ter plaatse van een boring een sterk verhoogd gehalte PCB aangetoond. Daarnaast zijn in de grond en het grondwater enkele parameters licht verhoogd aangetoond. Vervolgens is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar het sterk verhoogde gehalte PCB. Hieruit blijkt dat naar verwachting circa 20 m³ grond sterk verontreinigd is met PCB (gehalten boven de interventiewaarde). Daaromheen is grond aanwezig met licht of matig verhoogde gehalten (totale inschatting circa 160 m³).

Op basis van de analyseresultaten en de toetsing aan de CROW 400 zijn geen veiligheidsklassen van toepassing. Op basis van de toetsing van Sanscrit 3.0 zijn er geen risico's aanwezig voor de mens, in geval van wonen met tuin, waarbij de ingestie van gewas in de toetsing is uitgeschakeld. Er geldt dan ook een verbod op het gebruiken van de locatie als een moestuin, voor het deel van de onderzoek locatie, waar het sterk verhoogde gehalte PCB is aangetoond. Voor het overige deel van de onderzoekslocatie is het verbod niet van kracht.

Grondwerkzaamheden kunnen op basis van de voorlopige toetsing aan de CROW 400 onder basishygiëne worden uitgevoerd.

Ten aanzien van asbest wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Analytisch is in alle mengmonsters asbest aangetoond. De aangetoonde gehalten in enkele gaten overschrijden de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek. Een nader onderzoek naar asbest, ter plaatse van de betreffende sleuven, is uitgevoerd. Op basis van het nader asbest in puinonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van verontreiniging met asbest boven de interventiewaarde.

Ten aanzien van asfalt komt in totaal circa 51 ton herbruikbaar asfalt vrij. Aanvullend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. In het kader van de herinrichting/functiewijziging kan gestart worden met verdere planvorming.

Bij graafwerkzaamheden in de grond, ter plaatse van de bodemverontreiniging, dient een melding saneren of graven in bodem met kwaliteit boven interventiewaarde bodemkwaliteit te worden verricht. Met betrekking tot de veiligheid dient de CROW 400 in acht genomen te worden. Aanbevolen wordt de verontreiniging met PCB te verwijderen, gelijktijdig met de voorgenomen bouwactiviteiten. Na sanering is de beperking met betrekking tot het telen van gewassen niet meer van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



5.11 Weging van het waterbelang

Algemeen

De weging van de waterbelangen is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL). Bij ruimtelijke plannen geldt de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^{ste} 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. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Onderzoek

Ten aanzien van het initiatief is een watertoets voor de ruimtelijke procedure uitgevoerd (bijlage 7). Uit de watertoets valt op te maken dat bij de realisatie van het initiatief sprake is van een afname aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de berging van hemelwater is aangesloten bij de uitgangspunten Klimaatadaptief Bouwen van de gemeente Amersfoort, waaruit verschillende bergingseisen van toepassing zijn voor verschillende typen buien. Aan alle bergingseisen wordt bij het plan voldaan door middel van de realisatie van twee wadi's, het bergen van hemelwater in onverharde delen van het plangebied en het bergen op groen. Hiernaast is het bij zwaardere buien toegestaan om water op straat en op de tuinen te bergen. Genoemde opties worden bij de verdere ontwikkeling van het plan nader technisch worden uitgewerkt.

Conclusie

Met de inachtneming van de uitkomsten van de watertoets, zijn er geen belemmeringen voor de ruimtelijke procedure van het plan.

5.12 Gezondheid

Het toepassingsgebied van de Omgevingswet betreft de fysieke leefomgeving en activiteiten die daarvoor gevolgen kunnen hebben. Als dergelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden in elk geval aangemerkt gevolgen voor de mens, die onder meer kunnen voortvloeien uit het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan of activiteiten, waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt. Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is ook het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De gezondheid van de mens wordt in de praktijk bepaald door vier factoren: erfelijkheid, leefstijl, toegang tot de gezondheidszorg c.q. de kwaliteit daarvan en het leefmilieu. De Omgevingswet is gezien het voorgaande slechts gericht op de laatste factor, door het bieden van bescherming tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtverontreiniging, maar ook tegen ziekteverwekkers uit de veeteelt en elektromagnetische straling.

Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – zoals in een omgevingsplan – dient in ieder geval ook rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.



Dit krijgt in het omgevingsplan onder meer vorm door te voorzien in een scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies (milieuzonering) en het stellen van regels voor activiteiten ten aanzien van aspecten als geur, geluid, luchtkwaliteit, trillingen en bodemkwaliteit. Op deze aspecten is afzonderlijk ingegaan in de voorgaande paragrafen van deze motivering.

Toetsing

In de voorgaande paragrafen in deze motivering is beschreven op welke wijze het plan zich verhoudt tot het leefmilieu. Hieruit volgt dat er vanuit de diverse aspecten, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit en de scheiding tussen wonen en milieubelastende activiteiten, sprake is van het realiseren van een leefmilieu dat niet conflicteert invloeden vanuit het milieu.

Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met het aspect gezondheid.

5.13 M.e.r. -beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De MER-beoordelingsprocedure dient gevolgd te worden wanneer sprake is van een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft het bevoegd verzocht een aanmeldnotitie m.e.r. op te stellen, deze maakt deel uit van de bijlagen. Uit de aanmeldnotitie m.e.r. blijkt dat het verschil tussen de milieueffecten van de aangevraagd situatie en de milieueffecten van de huidige situatie geen aanzienlijke milieueffecten als gevolg hebben. Een m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een MER, niet nodig is.

Conclusie

Het aspect milieueffectenrapportage vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6 KOSTENVERHAAL

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente en de ontwikkelende partij sluiten een anterieure overeenkomst om afspraken, in geval van eventuele kosten, vast te leggen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.



7 AFWEGING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van evenementenlocatie 'Houtrust' in Hooglanderveen 35 woningen te realiseren. De plannen passen niet binnen het van toepassing zijnde omgevingsplan. Om die reden wordt een vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Onderliggende motivering behoort bij de omgevingsvergunning. In dit document is toegelicht op welke wijze het plan zich verhoudt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Uit deze motivering blijkt dat:

- de ontwikkeling in lijn is met het Rijks, provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- de functie passend is in de omgeving en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- op basis van toetsing aan de omgevingsaspecten het plan geen nadelige effecten heeft voor het milieu en wordt er voldaan aan de instructieregels zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Er zijn om die reden geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.



Klinkenbergeweg 30a | 6711 MK EDE | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466