



Omgevingsvergunning Soesterweg 156A

Vastgesteld , September 2019

Stad met een hart



Soesterweg 156A

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Doelstelling	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Ruimtelijk beleid	7
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	9
4.1 Stedenbouw	9
4.2 Parkeren	9
4.3 Geluid	9
4.4 Luchtkwaliteit	10
4.5 Bedrijven en milieuzonering	11
4.6 Externe veiligheid	12
4.7 Natuur	13
4.8 Water	13
4.9 Bodem	13
4.10 Archeologie	13
4.11 Conventionele explosieven	14
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	15
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	15
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Bijlagen	17

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 10 juni 2018 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk aan de Soesterweg 156A ten behoeve van een zelfstandige woning en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk. Aanleiding voor de aanvraag is dat in 2013 is geconstateerd dat het bestaande bijbehorend bouwwerk in het achtererf van het perceel Soesterweg 156 wordt bewoond.

Het perceel Soesterweg 156 is een perceel gelegen in het Soesterkwartier. In 1931 is hier een woning annex winkel gerealiseerd. Het bijbehorend bouwwerk in het achtererf is in 1931 vergund en gebouwd als onderdeel van een bakkerij. In of rond 1958 is dit gebouw uitgebreid met een plat afgedekte aanbouw. Deze uitbreiding is zonder bouwvergunning gerealiseerd. De bakkerij is in 1972 gesloten en sindsdien is het bijbehorend bouwwerk bewoond.

* Een bijbehorend bouwwerk is een bouwwerk dat functioneel verbonden is met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw. Als het gebruik in planologisch opzicht overeenkomt (er hoeft geen sprake te zijn van bouwkundige of architectonische ondergeschiktheid) dan is er sprake van functionele verbondenheid. Daarnaast dient het gebruik van het bijbehorend bouwwerk echter te strekken tot vergroting van het gebruiksgenot van het hoofdgebouw. Wanneer het gebouw zelfstandig wordt gebruikt is hier geen sprake van. Hieruit volgt dat een bijbehorend bouwwerk dat zelfstandig wordt gebruikt, bijvoorbeeld als woning, niet aangemerkt kan worden als bijbehorend bouwwerk. Met toepassing van artikel 4 onderdeel 9 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken te wijzigen ten behoeve van een zelfstandige woning. Hierbij mogen echter het volume en de footprint niet worden aangepast. Omdat in de voorliggende situatie tegelijkertijd ook sprake is van het uitbreiden van het bijbehorend bouwwerk, worden zowel het volume als de footprint gewijzigd. Hierdoor wordt niet meer aan onderdeel 9 voldaan. Hoewel het in principe mogelijk is om onderdeel 9 te combineren met onderdeel 1 (waarbij een uitbreiding van een gebouw kan worden mogelijk gemaakt), biedt dat hier geen oplossing, aangezien op grond van artikel 5 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht bij de toepassing van artikel 4 onderdeel 1 het aantal woningen gelijk dient te blijven. Omdat in de voorliggende situatie in planologische zin een woning wordt toegevoegd, kan artikel 4 onderdeel 1 niet worden toegepast. Om de voorliggende aanvraag mogelijk te maken is dan ook een Wabo-Projectbesluit nodig.

Het feitelijke gebruik van het bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning sinds 1972 en de gerealiseerde aanbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ook in het destijds geldende uitbreidingsplan Soesterkwartier was dit gebruik niet toegestaan. Om de voorliggende aanvraag voor het gebruik van het bijbehorend mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor zowel de activiteit bouwen (het legaliseren van de uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk uit 1958) als de activiteit afwijken van het bestemmingsplan (het legaliseren van het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning sinds 1972) nodig. Omdat de aanvraag een combinatie van het uitbreiden van het bijbehorend bouwwerk en een wijziging van het gebruik betreft, kan deze niet met toepassing van de zogenaamde kruimelgevallenregeling worden vergund*. Daarom is een Wabo-Projectbesluit nodig. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvraag te voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de aanvraag hieraan voldoet.



* Een bijbehorend bouwwerk is een bouwwerk dat functioneel verbonden is met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw. Als het gebruik in planologisch opzicht overeenkomt (er hoeft geen sprake te zijn van bouwkundige of architectonische ondergeschiktheid) dan is er sprake van functionele verbondenheid. Daarnaast dient het gebruik van het bijbehorend bouwwerk echter te strekken tot vergroting van het gebruiksgenot van het hoofdgebouw. Wanneer het gebouw zelfstandig wordt gebruikt is hier geen sprake van. Hieruit volgt dat een bijbehorend bouwwerk dat zelfstandig wordt gebruikt, bijvoorbeeld als woning, niet aangemerkt kan worden als bijbehorend bouwwerk. Met toepassing van artikel 4 onderdeel 9 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken te wijzigen ten behoeve van een zelfstandige woning. Hierbij mogen echter het volume en de footprint niet worden aangepast. Omdat in de voorliggende situatie tegelijkertijd ook sprake is van het uitbreiden van het bijbehorend bouwwerk, worden zowel het volume als de footprint gewijzigd. Hierdoor wordt niet meer aan onderdeel 9 voldaan. Hoewel het in principe mogelijk is om onderdeel 9 te combineren met onderdeel 1 (waarbij een uitbreiding van een gebouw kan worden mogelijk gemaakt), biedt dat hier geen oplossing, aangezien op grond van artikel 5 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht bij de toepassing van artikel 4 onderdeel 1 het aantal woningen gelijk dient te blijven. Omdat in de voorliggende situatie in planologische zin een woning wordt toegevoegd, kan artikel 4 onderdeel 1 niet worden toegepast. Om de voorliggende aanvraag mogelijk te maken is dan ook een Wabo-Projectbesluit nodig.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit één perceel, gelegen aan de Soesterweg. Dit perceel bevindt zich aan de zuidzijde van het Soesterkwartier. Ten noorden van het perceel bevindt zich de Begraafplaats Soesterkwartier. Ten westen, zuiden en oosten liggen woonpercelen, met in het zuiden daarachter de Wagenwerkplaats en het spooremlacement van de Nederlandse Spoorwegen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het gebruiken van het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een zelfstandige woning en het tegelijkertijd uitbreiden van het bijbehorend bouwwerk is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Soesterkwartier', vastgesteld op 20 december 2011. De bestemming van het perceel is 'Wonen-1'. Hier zijn op grond van artikel 17 van de planregels aangebouwde eengezinswoningen (rijwoningen) met bijbehorende bouwwerken en tuinen toegestaan. Aan de voorzijde van het perceel is een bouwvlak opgenomen. Op grond van artikel 17.2.1.a van de planregels dient hier het hoofdgebouw te worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegestaan. Omdat de voorliggende aanvraag het gebruik van het bestaande bijbehorende bouwwerk als zelfstandige woning betreft, wordt dit een hoofdgebouw. Omdat op de plek van het bijbehorende bouwwerk geen bouwvlak is opgenomen, is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. Het bijbehorend bouwwerk heeft een goothoogte van 2,9 meter. Een deel is plat afgedekt en een deel is afgedekt met een kap met een nokhoogte van 6,27 meter.

Het perceel ligt daarnaast binnen de geluidzone van het NS-emplacement. Hierbij geldt op grond van artikel 26 van de planregels dat binnen deze geluidzone geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder mogen worden gebouwd.

Een woning is een geluidgevoelig gebouw. Ook op dit punt is de aanvraag dus in strijd met het geldende bestemmingsplan.



1.4 Doelstelling

Op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat een aanvraag die betrekking heeft op een afwijking van het bestemmingsplan alleen kan worden verleend, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit document toont aan dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning zijn het al ruim 40 jaar bestaande feitelijke gebruik en de in of rond 1958 gebouwde uitbreiding gelegaliseerd.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het gebruik van het bijbehorend bouwwerk op het perceel Soesterweg 156A als zelfstandige woning en het uitbreiden van dit bouwwerk. Het beleid vormt het kader van toetsing voor nieuwe ontwikkelingen. Vanwege de beperkte omvang van het project wordt in dit hoofdstuk uitsluitend aandacht besteed aan het relevante gemeentelijke beleid en is het rijks- en provinciaal beleid achterwege gelaten. Er zijn geen belangen van provincie of rijk in het geding.

Structuurvisie Amersfoort 2030

De gemeenteraad van Amersfoort heeft op 9 juli 2013 de Structuurvisie Amersfoort 2030 vastgesteld. In de Structuurvisie geeft de gemeente Amersfoort onder meer aan, de vitaliteit van de stad te willen vergroten door het woonklimaat nog aantrekkelijker te maken. Hierbij wordt het accent gelegd op binnenstedelijk bouwen. Het verdichten met stedelijke woonmilieus en het intensiveren van de bestaande stad, wordt geconcentreerd rond het Stadshart. Zo krijgt Amersfoort een meer gevarieerde woningvoorraad die voorziet in de woonbehoefte van meer verschillende doelgroepen en bijdraagt aan het perspectief van de aantrekkelijke en gevarieerde Amersfoortse regio.

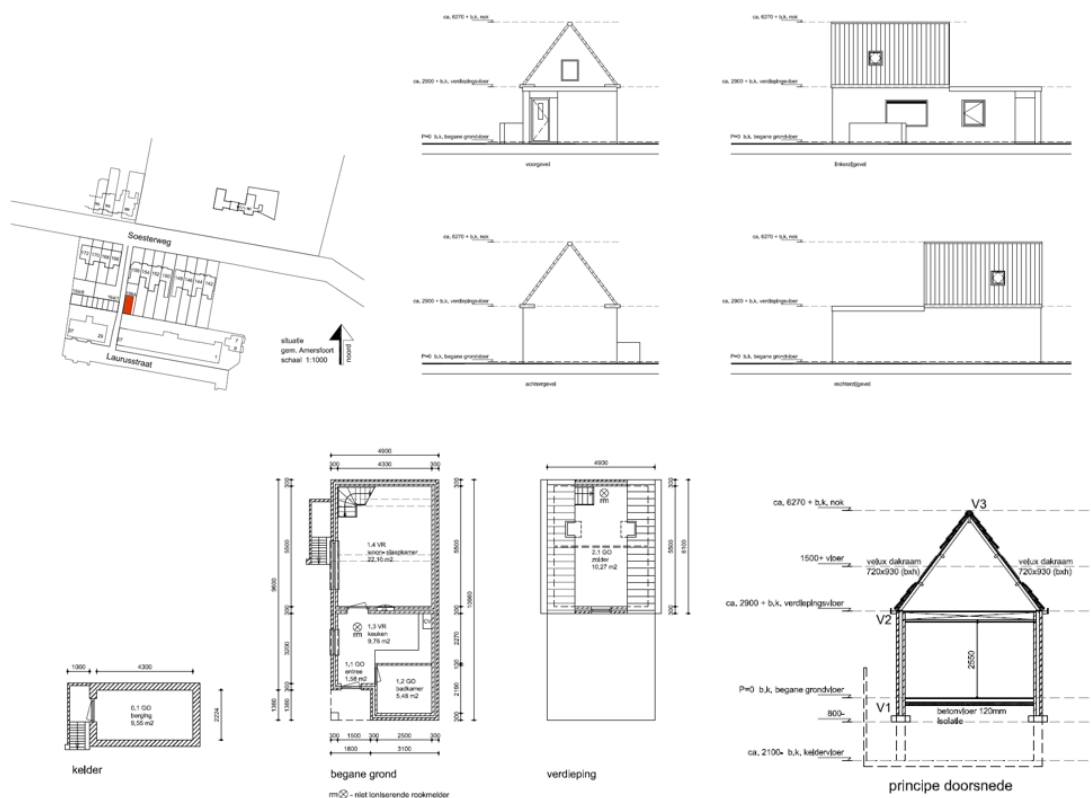
Het gebruik van het bijbehorend bouwwerk op Soesterweg 156A als zelfstandige woning past bij de principes van verdichting rondom het Stadshart. De locatie is immers gelegen in de nabijheid van de Wagenwerkplaats, die onderdeel is van het Stadshart. Daarnaast voorziet de aanvraag in meer diversiteit in het woningaanbod. Hiermee sluit de voorliggende ontwikkeling aan bij het ruimtelijk beleid van de gemeente Amersfoort, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Amersfoort 2030.



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De voorliggende aanvraag betreft het gebruik van het bestaande bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning en het uitbreiden van het bestaande bijbehorend bouwwerk op het perceel Soesterweg 156A. Het hoofdgebouw en het bijbehorende bouwwerk zijn in 1931 gebouwd. Op de begane grond van het hoofdgebouw was een winkel gevestigd en op de verdiepingen werd gewoond. Het bijbehorend bouwwerk was in gebruik als bakkerij. In of rond 1958 is het bijbehorend bouwwerk (zonder vergunning) uitgebreid met het plat afgedekte gedeelte. In 1972 is de bakkerij gesloten en is het pand voor de woonfunctie in gebruik genomen; ook toen al als zelfstandige woning. Het bijbehorende bouwwerk heeft een footprint van 53,7 m² en een goothoogte van 2,9 meter. Een deel is plat afgedekt en een deel is afgedekt met een kap met een nokhoogte van 6,27 meter.

Als gezegd zijn voor het gebruik en voor de uitbreiding geen vergunningen verleend. Naar aanleiding van een controle door de bouwinspecteur is gebleken dat deze situatie al lang bestond. Omdat het niet wenselijk is de al zo lang bestaande situatie nu te beëindigen en er ook geen klachten uit de omgeving bekend zijn over het feitelijke gebruik, is de aanvrager verzocht een omgevingsvergunning aan te vragen ter legalisering van het gebruik en de uitbreiding. Het gehele bijbehorende bouwwerk zal als zelfstandige woning in gebruik worden genomen, zoals ook in de huidige situatie het geval is.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de relevante omgevingsaspecten beoordeeld of de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

4.1 Stedenbouw

In de regel is het bewonen van bijbehorende bouwwerken vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Omdat hier echter sprake is van een unieke situatie, kan in dit geval toch worden ingestemd met het voorgestelde gebruik als zelfstandige woning. De volgende aspecten zijn in deze overweging betrokken:

- Het pand heeft van oudsher een zelfstandige functie als bakkerij. Het gebouw is dan ook niet gebouwd als bijgebouw bij een hoofdgebouw, maar sowieso als zelfstandig functionerend gebouw. Het gebruik als zelfstandige woning sluit bij dit zelfstandige karakter aan.
- Het pand is sinds 1972 in gebruik als zelfstandige woning. Uit de omgeving zijn gedurende deze periode geen klachten over het gebruik bij ons bekend.
- Het pand ligt aan een doorgaand fietspad en heeft daarmee een voorzijde die naar openbaar gebied is gericht. Dit maakt het mogelijk een directe ontsluiting op het openbaar gebied te realiseren. Ook dit onderstreept het zelfstandige karakter van het gebouw.
- Het pand heeft een oppervlakte van 53 m². Hiermee is sprake van een zelfstandige woning met een acceptabele oppervlakte.
- De oppervlakte van de in of rond 1958 gerealiseerde uitbreiding voldoet in combinatie met het oorspronkelijke gebouw uit 1931 aan de regels met betrekking tot de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Hiermee sluit de bebouwingsdichtheid van het perceel aan bij de omgeving. Gezien de bovenstaande overwegingen en unieke karakter van de voorliggende situatie gaat van deze ontwikkeling geen precedentwerking uit. Het omgevingsaspect stedenbouw vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.2 Parkeren

In de Nota parkeernormen 2009 en de Beleidsregel Toepassing Parkeernormen 2014 zijn specifieke parkeernormen geformuleerd voor diverse functies. Ze geven een indicatie van het aantal auto's dat bij een bepaalde functie geparkeerd wordt in een bepaalde tijdsperiode. De normen worden gebruikt voor nieuwbouwsituaties of bij functiewijzigingen, waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden verkregen. In de parkeernormen wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het autobezit. Voor woningen is de hoogte van de parkeernorm afhankelijk van de oppervlakte van de woning. De voorliggende woning heeft een brutovloeroppervlakte van 53,7 m². De parkeernorm voor woningen met een brutovloeroppervlakte tussen 50 en 80 m² bedraagt 1,4 parkeerplaatsen per woning. Omdat het bijbehorend bouwwerk reeds meer dan 40 jaar wordt bewoond, is sprake van een bestaande situatie. Hierdoor is geen sprake van een toename van de parkeerdruk in de omgeving ten opzichte van de huidige situatie. Conform artikel 7.c van de Beleidsregel Toepassing Parkeernormen 2014 wordt een bestaande parkeerplaats in openbaar gebied aangemerkt als vervangende parkeerruimte. Hiermee is sprake van een aanvaardbare parkeeroplossing.

4.3 Geluid

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Bij verlening van een omgevingsvergunning komen in de volgende gevallen de regels van deze wet aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen en zones rondom industrieterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-)wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen en herziening van zonegrenzen van industrieterreinen.

De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor-)wegen en zones rondom industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. Hierbij mag de geluidbelasting de uiterste grenswaarde niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per geluidsbron. In geval van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen of spoorwegen, of binnen de zone van een industrieterrein, is akoestisch onderzoek vereist.

De nieuwe woonfunctie is op grond van de Wet geluidhinder aangewezen als geluidgevoelige bestemming. Daarom dient de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en railverkeer te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder in samenhang met het geldende geluidsbeleid "Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder". Uit de Geluidkartering 2016 van de gemeente Amersfoort blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van het bijbehorend bouwwerk vanwege weg- en railverkeerslawaai onder de voorkeursgrenswaarde van respectievelijk 48 en 55 dB ligt. Hiermee vormt het omgevingsaspect geluid voor deze vormen van geluidbelasting geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Het perceel Soesterweg 156A ligt ook in de geluidzone van het emplacement. In het bestemmingsplan Soesterkwartier is in artikel 26.1 van de planregels bepaald dat binnen de geluidzone van het spoor geen nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) mogen worden gebouwd. In artikel 26.2 van de planregels is bepaald dat van dit verbod kan worden afgeweken als voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai bedraagt 50 dB(A). Volgens de Geluidkartering 2016 van de gemeente Amersfoort bedraagt de geluidbelasting op de gevel vanwege het industrielawaai van het spoorwegemplacement 50 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en daarmee aan de Wet geluidhinder. Ook op dit punt vormt het omgevingsaspect geluid geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Uit de Wet luchtkwaliteit volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Ad. 3: Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip 'niet in betekenende mate' nader: een project als gevolg waarvan de toename van de concentraties van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide in de buitenlucht minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide bedraagt. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zwevende deeltjes en stikstofoxide.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Eén van die categorieën is woningbouwlocaties. Indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat, dan is er sprake van een NIBM-project. Indien een voorgenomen ontwikkeling binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig. Op de locatie Soesterweg 156A wordt één woning mogelijk gemaakt. Dit is ruim onder de NIBM grens. Het omgevingsaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van de vergunning.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

De indicatieve bedrijvenlijst in de VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (of wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hieronder valt ook gebied dat is gelegen direct langs de hoofdontsluitingsstructuur. Indien sprake is van een gemengd gebied mogen de richtafstanden in de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd.

Bedrijven- en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Omdat er zich in de directe omgeving uitsluitend woonfuncties bevinden en de geluidbelasting van het wegverkeer lager is dan 45 dB, kan de omgeving worden gekwalificeerd als rustige woonwijk. In de omgeving van het pand Soesterweg 156A bevindt zich de Wagenwerkplaats. De dichtstbijzijnde bedrijfsmatige functie is het opleidingscentrum van de Nederlandse Spoorwegen. Onderwijs is in de indicatieve bedrijvenlijst van de VNG ingedeeld in milieucategorie 2. Hierbij hoort in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen het pand en het opleidingscentrum bedraagt 42 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gebruikelijke richtafstand van 30 meter.

Op grotere afstand liggen het Hoofdgebouw (256 meter) en de Rijtuigenloods (190 meter). In het hoofdgebouw vinden diverse activiteiten plaats, zoals creatieve industrie en ontwerp (IMOSS, H+N+S Landschapsarchitecten, CliniClowns, iWelcome, The Others en Atelier 300C) en activiteiten van de Nederlandse Spoorwegen. Deze activiteiten vinden ook in de open lucht plaats op het terrein gelegen westelijk van het Hoofdgebouw. De creatieve industrie en ontwerp omvat activiteiten die in de indicatieve

bedrijvenlijst van de VNG zijn ingedeeld in ten hoogste milieucategorie 2. Hiervoor geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. De activiteiten van de Nederlandse Spoorwegen zijn zwaarder van aard. Hier vinden plaats: het opstellen en rangeren van reizigersmaterieel, parkeren c.q. in overstand opstellen van reizigersmaterieel (al dan niet met locomotief), opwarmen en bedrijfsgereed maken van materieel en samenstellen van reizigerstreinen (sorteren, splitsen en combineren). Deze activiteiten zijn vergelijkbaar met de activiteiten op een spooremlacement en zijn in de indicatieve bedrijvenlijst van de VNG ingedeeld in milieucategorie 4.2. Hiervoor geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van 300 meter. Deze richtafstand wordt echter bepaald door het maatgevende aspect geluid. In paragraaf 4.3 'Geluid' is echter vastgesteld dat de geluidbelasting op de gevel vanwege industrielawaai voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de overige aspecten bedraagt de richtafstand minder dan 256 meter. Omdat daarnaast een deel van de activiteiten in het Hoofdgebouw inpandig plaatsvindt en de activiteiten in de open lucht worden afgeschermd door het Hoofdgebouw en andere bebouwing in het gebied tussen het Hoofdgebouw en het onderhavige perceel, stellen wij vast dat deze activiteiten in en om het Hoofdgebouw vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormen voor het gebruik van het pand Soesterweg 156 als zelfstandige woning.

Gezien de afstanden en de activiteiten vormt het omgevingsaspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de deze ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid te worden gekeken naar de volgende twee aspecten:

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

Ten zuiden van de Soesterweg liggen zowel het doorgaande spoor door Amersfoort als het Goederenemplacement Amersfoort. Over het spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd en ook op het emplacement kunnen wagons met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De afstand tot het spoor en tot het spooremlacement bedraagt ten minste 200 meter.

Het plaatsgebonden risico vanwege zowel het spoor als het emplacement vormt geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning. Voor het groepsrisico is het aantal mensen dat op een bepaalde plek verblijft van belang. In de nieuwe woning zullen 1 à 2 mensen wonen. Het toevoegen van 1 of 2 mensen heeft geen significante invloed op het aantal mensen dat in deze omgeving verblijft. Bovendien wordt het pand al jarenlang bewoond, dus in de praktijk komen er geen mensen bij. De aanwezige bevolking wordt hiermee niet merkbaar groter, waardoor ook het groepsrisico niet merkbaar wijzigt.

Voor zover relevant wordt opgemerkt dat de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een eventuele ramp voldoende zijn. ProRail heeft hiervoor een incidentenmanagementsysteem. Het Meander Medisch Centrum bevindt zich op circa 1500 meter afstand en de brandweerkazerne bevindt zich op circa 850 meter afstand. Hierdoor is de aanrijdtijd van de hulpdiensten beperkt. Er zijn bovendien voldoende vluchtmogelijkheden in tegenovergestelde richting van het spoor.

Het omgevingsaspect externe veiligheid vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor de deze ontwikkeling.

4.7 Natuur

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Het perceel Soesterweg 156A heeft geen beschermd status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Wet natuurbescherming en maakt geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) of een Natura 2000-gebied. Op het perceel worden geen bomen gekapt of sloopwerkzaamheden verricht. Omdat er daarnaast geen fysieke werkzaamheden worden uitgevoerd die de bescherming en ontwikkeling van de natuur beperken of het herstel van de biologische biodiversiteit belemmeren, vormt het omgevingsaspect natuur geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.8 Water

In het kader van duurzaam waterbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen te worden beoordeeld of er als gevolg van werkzaamheden negatieve effecten ontstaan voor de waterhuishouding. In veel gevallen zal een toename van het verhard oppervlak leiden tot een verminderde waterhuishouding. Voor grotere ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1000 m² is door de waterbeheerder (Waterschap Vallei & Veluwe) bepaald dat een watertoets dient te worden uitgevoerd. Hierbij staat het voorkomen van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding voorop. Omdat in de voorliggende aanvraag geen sprake is van toename van het verhard oppervlak is geen watertoets nodig en zijn de gevolgen voor de waterhuishouding nihil. Het omgevingsaspect water vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.9 Bodem

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-)werkzaamheden worden uitgevoerd dient een (verkennend) bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen of het nodig is om eventuele verontreinigde grond te saneren. Omdat de voorliggende aanvraag geen fysieke werkzaamheden omvat, maar de legalisering van een bestaande situatie betreft, is er geen (verkennend) bodemonderzoek noodzakelijk. Het omgevingsaspect bodem vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10 Archeologie

Op de Archeologische Beleidskaart (vastgesteld op 29 september 2010) zijn de archeologische waarden en verwachtingen aangegeven, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand zijn gekomen. Deze beleidskaart vormt de basis voor het bepalen van de toegestane grondroerende werkzaamheden in relatie tot het behoud van de archeologische waarden in de grond. Op de kaart is een onderverdeling gemaakt in gebieden met hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarde, naast de archeologische rijks- en gemeentelijke monumenten en gebieden met hoge archeologische waarden. De (verwachtings)waarde bepaalt het beleidsadvies: hoe hoger de (verwachtings)waarde, hoe minder diep en groot de toegestane grondroerende werkzaamheden zonder aanvullend archeologisch onderzoek mogen zijn.

Soesterweg 156 ligt in een zone met middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden is de trefkans op archeologische sporen laag. Een archeologisch onderzoek is nodig bij bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en met een grotere oppervlakte dan

500 m2. Omdat de voorliggende aanvraag echter geen fysieke en grondroerende werkzaamheden en omvat, maar de legalisering van een bestaande situatie betreft, vormt het omgevingsaspect archeologie geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Conventionele explosieven

De gemeente Amersfoort heeft voor haar gehele grondgebied een Historisch Vooronderzoek laten uitvoeren om te bepalen in welke gebieden risico bestaat op aanwezigheid van wapens, munitie of andere explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Hiermee kunnen belanghebbenden in een vroeg stadium belanghebbenden worden geïnformeerd over potentiële risico's bij het uitvoeren van werkzaamheden. Uit het onderzoek blijkt dat de locatie Soesterweg 156 ligt in een gebied waar neergestorte vliegtuigen, afwerpmunitie, boordwapens en raketten aanwezig kunnen zijn. Omdat de voorliggende aanvraag echter geen fysieke en grondroerende werkzaamheden en omvat, maar de legalisering van een bestaande situatie betreft, vormt het omgevingsaspect conventionele explosieven geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het project is vanuit gemeentelijk perspectief financieel uitvoerbaar. De plan- en apparaatskosten worden gedekt uit de leges, die voor de vergunning in rekening worden gebracht. Naast de omgevingsvergunning voor het 'bouwen' en 'het handelen in strijd met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan', zijn er geen andere activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Op grond van de artikelen 6.18 Bor en 3.1.1 Bro wordt over een project overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Omdat er in casu geen belangen van de betrokken organisaties bij het voorliggende project zijn betrokken, hoeft geen overleg te worden gepleegd.

5.2.2 Communicatie

Omdat het voorliggende plan de legalisering omvat van een al jarenlang bestaande situatie is het niet nodig om nog apart met de buurt te communiceren. Van klachten of andere reserves uit de buurt met betrekking tot deze ontwikkeling is ook niet gebleken. Daarmee kan worden gesteld dat er voldoende draagvlak bestaat voor het verlenen van de omgevingsvergunning. In de communicatie kan de procedure worden beperkt tot de wettelijke voorgeschreven terinzagelegging van de plannen (zie kopje Terinzagelegging).

5.2.3 Terinzagelegging

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Dit is voorgeschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen



Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke ontwikkeling en
Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14 033
i www.amersfoort.nl