

Violenstraat 76/78

Ruimtelijke onderbouwing

April 2011

Stad met een hart



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
Hoofdstuk 3	Beleidskader
Hoofdstuk 4	Planologische inpasbaarheid
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 7	Samenvatting en conclusie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Algemeen

Bij de gemeente Amersfoort is op 8 maart 2011 een aanvraag omgevingsvergunning binnengekomen voor het verbouwen/ uitbreiden van het bestaande pand ten behoeve van de realisatie van 2 woonstudio's met bergzolder door middel van bebouwing op de reeds gebouwde aanbouw op het perceel Violenstraat 76/78 te Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie D, nr. 6945 groot 2020 m².

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals dat is vereist op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op het perceel Violenstraat 76/78 staat een bestaand pand met een aanbouw aan de achterzijde. Initiatiefnemer heeft het voornemen om op deze reeds aanwezige aanbouw 2 bouwlagen extra te realiseren ten behoeve van de realisering van 2 woonstudio's met daarboven een bergzolder. De reeds bestaande dakopbouw zal constructief worden doorgetrokken waardoor de bouwlaag één geheel wordt.

Binnen het geldende bestemmingsplan "Ubp Soesterkwartier" is het niet mogelijk medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag past wel binnen het nieuwe ontwerp van het bestemmingsplan Soesterkwartier.

Doel van de aanvraag is de bouw van de dakopbouw mogelijk te maken, vooruitlopend op het actualiseren van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

Het projectbesluit betreft een perceel globaal gelegen aan de kruising Violenweg/Noordewierweg. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.

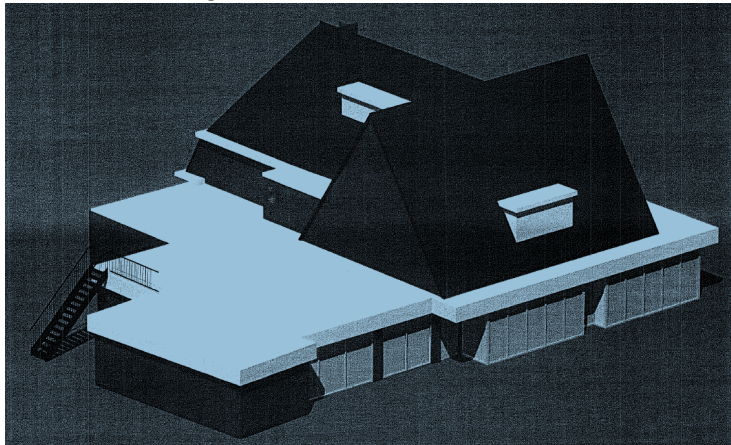


Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Violenstraat 76/78 is gesitueerd in het bestemmingsplan “Ubp Soesterkwartier” (vastgesteld op 30-3-1965, goedgekeurd door GS d.d. 20-6-1966) en heeft de bestemmingen “winkels” en “uitbouwen”. Een deel van het pand heeft een aanbouw van 1 bouwlaag. De eerste bouwlaag wordt gebruikt voor detailhandel.

Visualisatie huidige situatie

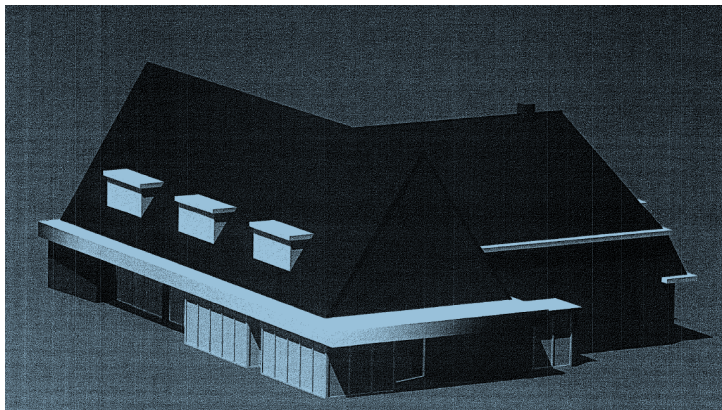


2.2 Nieuwe situatie

De aanvraag voor de dakopbouw wordt geplaatst op een gedeelte van de reeds bestaande aanbouw door middel van een verbinding met de huidige dakconstructie. Hierdoor ontstaat er een aaneengesloten bebouwingsstructuur met de rest van de bebouwing aan de Violenstraat. De woonstudio's zullen elk een oppervlakte hebben van ca 30 m². In totaal zullen er 2 bouwlagen boven de aanbouw worden gerealiseerd. De bovenste bouwlaag boven de woonstudio's zal worden gebruikt als bergzolder.

De gevraagde uitbreiding valt op basis van het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk buiten het bouwblok en overschrijdt de toegestane goothoogte. Bovendien is meer dan 50% van het perceel bebouwd.

Visualisatie nieuwe situatie



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 *Rijksbeleid*

Gezien de geringe omvang van het project is het rijksbeleid in dit geval niet relevant

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1. Ruimtelijke Structuurvisie Provincie Utrecht

Bij het provinciale beleid is met name de Ruimtelijke Structuurvisie Provincie Utrecht van belang. Deze structuurvisie is ontstaan door een beleidsneutrale omzetting van het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. Deze omzetting vond plaats op 1 juli 2008. Provinciale Staten hebben hiervoor de “Beleidslijn nieuwe Wro” vastgesteld op 23 juni 2008.

In de structuurvisie worden verschillende ruimtelijke functies afgewogen en keuzen bepaald. Ook worden bestemmings- en bouwplannen van gemeenten aan het streekplan getoetst.

Binnen de structuurvisie vormen de begrippen kwaliteit, uitvoering en samenwerking gezamenlijk de rode draad. Er is een grote behoefte aan woningen en bedrijventerreinen. Ruimte hiervoor moet zoveel mogelijk worden gezocht binnen de huidige verstedelijking (inbreiden). In totaal is er ruimte gereserveerd voor 72.000 nieuwe woningen in de structuurvisie. In de structuurvisie zijn ook de bebouwingscontouren van de gemeenten precies vastgelegd en op kaarten aangegeven. Daarbinnen mag worden gebouwd; daarbuiten niet. De dakopbouw ligt in het structuurvisie deelgebied 'stedelijk gebied'. Het volledige plangebied ligt binnen de rode bebouwingscontour.

Plankaart structuurvisie Utrecht

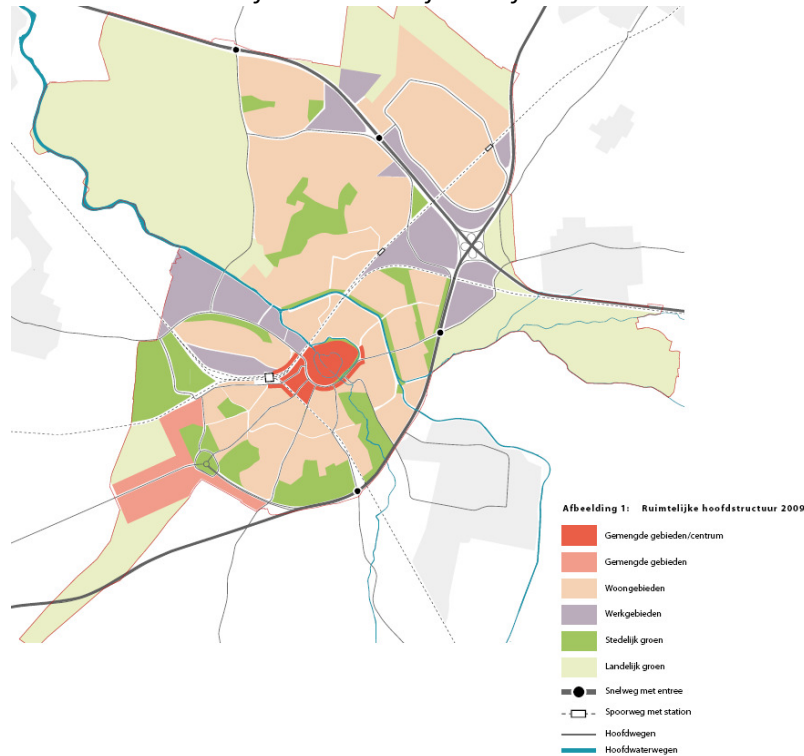


3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Amersfoort (2009)

In de Structuurvisie Amersfoort (2009) is geen nieuw beleid geformuleerd, maar is het ruimtelijk relevante bestaande beleid in samenhang gepresenteerd. Het gaat in hoofdlijnen om beleidsnota's en ruimtelijke kaders die voor projecten zijn bepaald.

Structuurvisie Amersfoort: Ruimtelijke hoofdstructuur 2009



Het perceel ligt in de wijk Soesterkwartier. In de structuurvisie is Soesterkwartier aangewezen als 'Woongebied'.

3.3.2. Woonvisie Amersfoort 2006-2010

In de gemeentelijke woonvisie presenteert de gemeente Amersfoort haar beleidsdoelstellingen en strategieën op het gebied van de volkshuisvesting.

De missie van het volkshuisvestingsbeleid is het thema "ongedeelde stad": in de ongedeelde stad is plaats voor iedereen. Iedereen dient te beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op de Amersfoortse woningmarkt. De gemeente streeft daarom naar het waarborgen van die voldoende keuzemogelijkheden. Dit streven moet gestalte krijgen in gedifferentieerde woonmilieus en aantrekkelijke verscheidenheid van woningtypen, die recht doen aan de maatschappelijke en de culturele verscheidenheid van de bewoners.

Amersfoort werkt aan een nieuwe Woonvisie. Deze zal aansluiten op de nieuwe bestuursfilosofie en bestuursstijl van ons nieuwe college. Daarbij gaat het onder meer om 'meer ruimte voor eigen initiatieven, inbreng en kracht van burgers' en 'minder regels, een bescheidener rol van de overheid'. De meest in het oog springende ambities in de nieuwe Woonvisie zijn: Meer ruimte om de functies wonen en werken te mengen, een betere doorstroming op de woningmarkt door de bouw van woningen in combinatie met deregulering en passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken, zijn kwaliteit en duurzaam bouwen van groot belang.

De uitbreiding van het pand past zowel in deze visie als in de concept woonvisie .

3.3.3. Nota parkeernormen Amersfoort 2009

In de Nota Parkeernormen is per functie een parkeernorm opgenomen. Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen voor een functie nodig zijn bij een bepaalde eenheid.

Parkeernormen worden alleen gebruikt voor de berekening van de parkeervraag bij aanvragen voor nieuwe ontwikkelingen of bij functiewijzigingen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. De parkeernormen bieden houvast bij het bepalen van de benodigde parkeerruimte (de parkeereis) bij woningen, kantoren, winkels, etc. Het aantal aan te leggen plaatsen is afhankelijk van de grootte van de voorziening en de parkeernorm die bij die ontwikkeling hoort. Volgens de Bouwverordening dient degene die een aanvraag indient, dit aantal parkeerplaatsen in eerste instantie aan te leggen op eigen terrein.

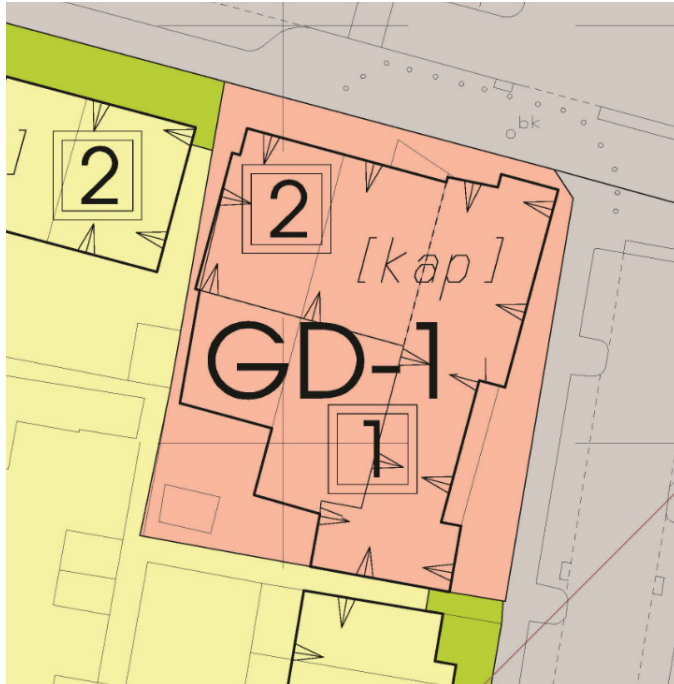
Onderhavig plan voorziet in twee woningen. Het betreft hier, gezien de beperkte oppervlakte en inrichting, niet zelfstandige wooneenheden. De gemeentelijke parkeernorm gaat voor dergelijke wooneenheden uit van 0,2 PP per wooneenheid. In totaal dienen 0,4 (0,2PPX2) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de praktijk zal er soms sprake kunnen zijn van een parkeerdruk van 1 of 2 extra auto's. Dat kan in het openbaar gebied worden opgevangen. Derhalve bestaat er geen noodzaak om extra parkeerruimte voor deze ontwikkeling te creëren.

Hoofdstuk 4

Planologische inpasbaarheid

Na de planologische procedure voor de omgevingsvergunning zal de uitbreiding via een gedetailleerde bestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan Soesterkwartier.

Uitgangspunt nieuwe planologische situatie



Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Ten behoeve van dit projectbesluit zijn de volgende omgevingsaspecten beoordeeld.

Bodemonderzoek

De woningen worden geplaatst op de bestaande aanbouw. Deze bestaande aanbouw wordt niet gesloopt. Bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bedrijvigheid en milieuhinder

In de nabij omgeving van de locatie zijn diverse bedrijven gevestigd. Het betreft voornamelijk winkels, of soortgelijke bedrijven. Deze bedrijven worden niet extra in hun belangen geschaad als medewerking wordt verleend aan het bouwplan.

De ondergelegen Zeeman winkel is geen inrichting in de zin van de milieuwetgeving. Er gelden dan ook geen concrete geluidsvoorschriften.

Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling dient de geluidsbelasting vanwege de Noordewierweg in beeld te worden gebracht. De overige wegen in en rond het plangebied hebben een 30 km uur regiem waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege gelaten kan worden.

Uit het onderzoek (Akoestisch onderzoek ontwikkeling Violenstraat 76-78 d.d. 25 maart 2011, 075408821.0.3-Definitief) volgt dat er voor alle punten voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor wat betreft het onderdeel wegverkeerslawaaï wordt er voldaan aan de gestelde eisen in de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Uit de geluidsnota van de gemeente Amersfoort blijkt dat de onderliggende ontwikkeling gesitueerd is binnen de geluidszone van het spooreplacement Amersfoort. Omdat de studio's in de geluidszone van het spooreplacement geprojecteerd worden, is het noodzakelijk de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde studio's te berekenen. Uit het onderzoek blijkt dat voor de geprojecteerde studio's aan de grenswaarde van 50 dB(A) van het gezonde spoorwegemplacement wordt voldaan. Dit betekent dat ook voor het onderdeel Industrielawaai wordt voldaan aan de eisen gesteld in de Wet geluidhinder. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Van belang voor deze ontwikkeling zijn het Besluit niet in betekenende mate (Besluit nibm), de onderliggende Regeling niet in betekenende mate en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie

luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m³, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling.

Omdat vanaf 1 augustus 2009 het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking is getreden wordt echter de als niet in betekenende mate grens de '3%-grens' aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m³. Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de Regeling niet in betekenende mate, Reling nibm. In deze regeling is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Gezien de beperkte omvang van het project draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en kan een toetsing aan de grenswaarde achterwege blijven.

Externe veiligheid

In het gebied rondom deze ontwikkeling zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd.

Watertoets

Het bouwplan brengt geen uitbreiding van het verhard oppervlakte met zich mee. Derhalve dient er geen oppervlakte voor waterberging te worden gereserveerd voor compensatie. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat geen uitlogende bouwstoffen gebruikt mogen worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Realisatie van de voorziene ontwikkeling

De realisatie van de voorziene ontwikkelingen geschiedt voor rekening en risico van de eigenaren. De daartoe benodigde omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd.

Verplichting vaststelling exploitatieplan

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de realisatie van het project in beginsel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.

Het bestemmingsplan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Daarmee is er, gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening, geen verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag van de omgevingsvergunning wordt voor een ieder ter inzage gelegd, zoals dit is voorgeschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 7 Samenvatting en conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning is het plan van aanvrager verantwoord. Dit plan omvat de bouw van een uitbreiding op de bestaande aanbouw op het perceel Violenstraat 76/78. Dit is gebeurd conform de eisen van een omgevingsvergunning ex artikel 2,12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

In deze aanvraag is onderbouwd dat met dit voornemen wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag pas zowel binnen het gemeentelijk beleid, als het beleid van de provincie. De in hoofdstuk 5 opgenomen omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het voorgenomen bouwplan is in relatie tot zijn omgeving zowel ruimtelijk, functioneel, economisch, maatschappelijk en milieuhygiënisch verantwoord.