



Omgevingsvergunning Everard Meysterweg 12 (1-15)

Ontwerp , Maart 2016

Stad met een hart



Everard Meysterweg 12 (1-15)

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	6
2.3 Beoordeling en procedure	8
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Bodem	9
3.3 Ecologie	9
3.4 Geluid	9
3.5 Luchtkwaliteit	10
3.6 Externe veiligheid	10
3.7 Duurzaamheid	10
3.8 Water	11
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	12
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	12
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij burgemeester en wethouders van Amersfoort is op 11 maart 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het bouwen van 15 garageboxen op het perceel Everard Meysterweg 12 (1-15). Deze garageboxen zijn bedoeld voor het stallen van motorvoertuigen en niet voor bedrijfsmatig gebruik.

Locatie projectgebied

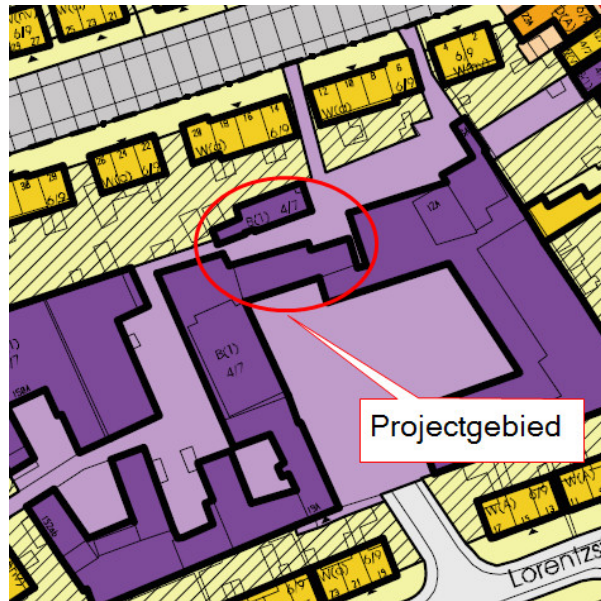


De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Leusderkwartier 2008'. De bij de aanvraag omgevingsvergunning betrokken gronden zijn daarin bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden- categorie 1'.

Op de als zodanig aangewezen gronden kunnen worden gerealiseerd: bedrijven van categorie 1 met de daarbij behorende tuinen, parkeer- en groenvoorzieningen, en nutsvoorzieningen. De bedrijfsgebouwen mogen binnen het met een zwarte lijn aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd en mogen een goothoogte hebben van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter. De gronden buiten het bouwvlak mogen worden gebruikt als grond behorende bij de bedrijfsdoeleinden. Hier mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gerealiseerd zoals palen, masten, technische installaties en terreinafscheidingen.

Op basis van de bovenstaand beschreven geldende bestemmingsregels is het bouwen van 15 garageboxen ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen niet toegestaan. Een deel van de garageboxen aan de westzijde ligt buiten het bouwvlak. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning moet daarom een procedure voor een Wabo-projectbesluit (artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) worden doorlopen. Daarmee kan voor de aanvraag worden afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Uitsnede bestemmingsplan 'Leusderkwartier 2008'



1.2 Doelstelling

In dit document wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Dit is vereist op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Na het doorlopen van de procedure kunnen de gevraagde garageboxen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich op de projectlocatie enkele gebouwen/opslagruimtes. Deze ruimtes zijn aan vervanging toe.

Huidige bebouwing, gezien vanaf de westzijde



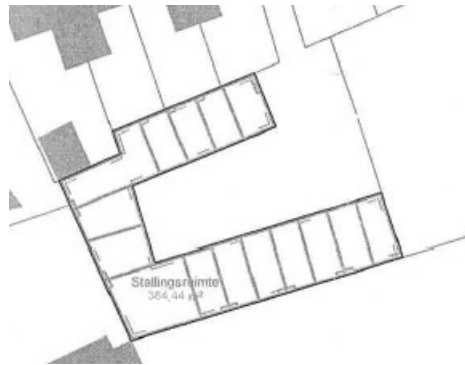
Aanzichten bestaande bebouwing



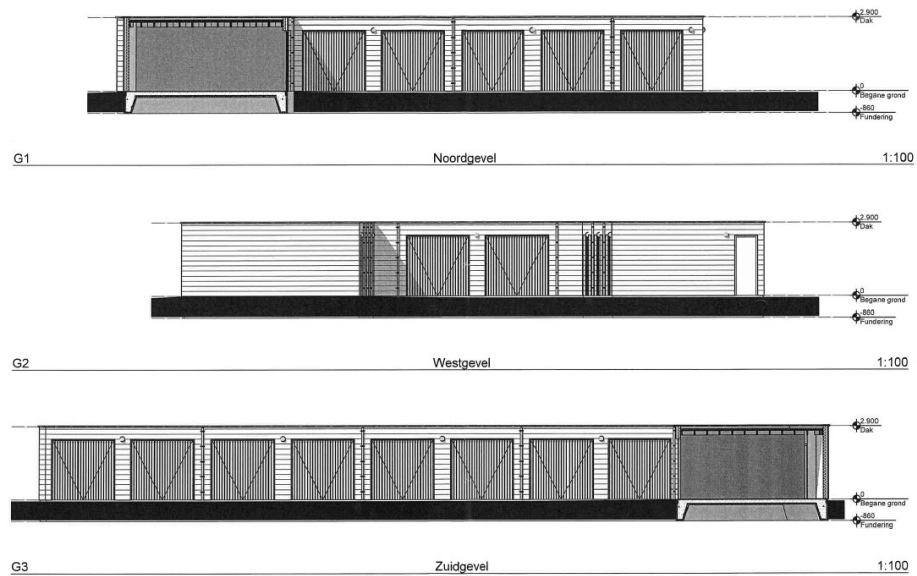
2.2 Nieuwe situatie

De eigenaar van betreffende gronden is van plan om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 15 nieuwe garageboxen te bouwen, uitsluitend ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen. De garageboxen krijgen een hoogte van 2,90 meter en worden plat afgedekt.

Situatietekening van de nieuw te bouwen garageboxen



Geveltekeningen van de nieuw te bouwen garageboxen



Het perceel waar de 15 garagboxen worden gebouwd wordt op dit moment ontsloten door een ongeveer 3 meter brede inrit aan de zijde van de Everard Meysterweg. Deze inrit, die in eigendom is van de initiatiefnemer, blijft ook in de nieuwe situatie de ontsluiting voor de 15 garageboxen.

Ontsluiting van de projectlocatie aan de Everard Meysterweg



2.3 Beoordeling en procedure

2.3.1 Beoordeling plan

Het bouwen van 15 garageboxen op de plek waar momenteel bedrijfsbebouwing staat, wordt als positief beoordeeld. De garageboxen krijgen een lagere hoogte (2,90 meter) dan is toegestaan in het bestemmingsplan 'Leusderkwartier 2008' voor de bedrijfsbebouwing (goothoogte 4 meter, nokhoogte 7 meter). Daarnaast is de functie van garageboxen een minder intensieve functie dan bedrijfsbebouwing. Er zullen waarschijnlijk minder auto's gebruik gaan maken van de in/uitrit dan bij het gebruik van bebouwing met de functie bedrijfsdoeleinden. Er is daarom geen negatief effect te verwachten ten aanzien van het wijzigen van de functie van bedrijfsdoeleinden naar 15 garageboxen.

2.3.2 Procedure

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een procedure nodig (artikel 2.12, lid 1 onder a.3 Wabo).

Hiervoor moet het plan voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De raad heeft op 15 juli 2014 het besluit genomen, dat een "verklaring van geen bedenkingen" als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet is vereist in een aantal categorieën van gevallen. Als categorie is onder andere benoemd het aanleggen van nieuwe en/of wijzigen van bestaande (spoor)weg- en waterinfrastructuur, parkeer- en groenvoorzieningen met de bijbehorende bouwwerken en werken.

Hieruit volgt dat het college bevoegd is om te besluiten over de voorliggende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten bekeken of de ontwikkeling op deze locatie mogelijk en wenselijk is.

3.2 Bodem

Bodemkwaliteit

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Het project voorziet in de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en de bouw van 15 garageboxen. De functie van garageboxen is geen gevoelige functie. Bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

3.3 Ecologie

Flora en Faunawet

In het kader van de Flora- en Faunawet moet geïnventariseerd worden of er sprake is van beschermde soorten die schade ondervinden van de ontwikkelingen. De ontwikkeling is echter dusdanig beperkt van omvang dat een onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet nodig, een verklaring van geen bedenkingen hoeft niet te worden aangevraagd.

Wel is het mogelijk dat er huismussen in de huidige bebouwing zitten. Daarom wordt er in de te verlenen vergunning voor de bouw van de nieuwe garageboxen opgenomen dat initiatiefnemer zich aan de Flora- en faunawet heeft te houden en geen broedende vogels mag verstoren (werken en slopen buiten broedseizoen). En dat er in de nieuwe garageboxen nestkasten en/of inbouwstenen voor huismussen worden opgenomen.

Natuurbeschermingswet

Door de omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen.

3.4 Geluid

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-) wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan of beslissingen over een omgevingsvergunning komen in de volgende gevallen de regels van de Wgh aan de orde:

- het bestemmen van gronden voor nieuwe of gewijzigde geluidsgevoelige objecten nabij (spoor-) wegen en industrieterreinen;
- het bestemmen van gronden voor de realisatie of wijziging van (spoor-) wegen (met uitzondering van rijksinfrastructuur, zie § 5.8.2) en industrieterreinen;
- het wijzigen van zonegrenzen van industrieterreinen.

Voor de garageboxen als bron van geluid geldt dat het projectgebied is gelegen naast bestaande geluidgevoelige bestemmingen (woningen). Omdat de functie van garageboxen een minder intensieve functie is dan de functie van bedrijfsdoeleinden, wordt er geen extra geluidbelasting verwacht ten opzichte van de situatie in het verleden. De verwachting is dat (het gebruik van) de garageboxen geen geluidhinder opleveren voor de omgeving. Het is niet noodzakelijk is om hier onderzoek naar te doen of maatregelen te treffen.

3.5 Luchtkwaliteit

Projecten die “niet in betekenende mate” (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeven op grond van artikel 5.16 van de “Wet milieubeheer” niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. In de “Regeling NIBM” is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het gaat daarbij om een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Het onderhavige project heeft slechts betrekking op de bouw van 15 garageboxen op de plek waar momenteel bebouwing staat met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De verkeersaantrekkende werking hiervan is zeer beperkt. Het project voldoet daarom aan de NIBM regeling. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Overigens voldoet de luchtkwaliteit rondom het plangebied ruimschoots aan de normen voor fijn stof en stikstofdioxide.

3.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen. Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van (1) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen) en (2) beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen). Deze veiligheidsnormen hebben wat betreft het plaatsgebonden risico de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing op de bouw van 15 garageboxen op de plek waar momenteel bebouwing staat met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Garageboxen zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het initiatief zal niet leiden tot het verblijf van meer mensen in het gebied. Ook zullen er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Daarmee is het aspect externe veiligheid niet relevant voor het plan.

3.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat niet alleen over zo duurzaam mogelijk bouwen maar ook over leefbaarheid. Het voorliggende project draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid op en rond de locatie omdat bestaande, sterk verouderde, bedrijfsbebouwing wordt vervangen door 15 garageboxen die uitsluitend bestemd zijn voor het stallen van motorvoertuigen.

Sterk verouderde bebouwing wordt dus vervangen door nieuwe bebouwing met een minder intensieve functie.

3.8 Water

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is de afspraak gemaakt dat voor plannen waarvan het verhard oppervlak met niet meer dan 1000 m² toeneemt, een watertoets niet nodig is. Op basis van voorliggend plan neemt het verhard oppervlak niet toe. Daarom is in dit geval een watertoets niet nodig.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Het voorliggende initiatief is te kwalificeren als aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De ontwikkeling en realisatie van het project komt 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 plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 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 plan in het geding zijn.

Bij de bouw van 15 garageboxen op de plek waar momenteel bedrijfsbebouwing staat, zijn geen belangen van andere gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk betrokken. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

4.2.2 Terinzagelegging

PM



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