



Omgevingsvergunning Coelhorsterweg 44

Ontwerp , Juni 2017

Stad met een hart



Coelhorsterweg 44

Inhoudsopgave

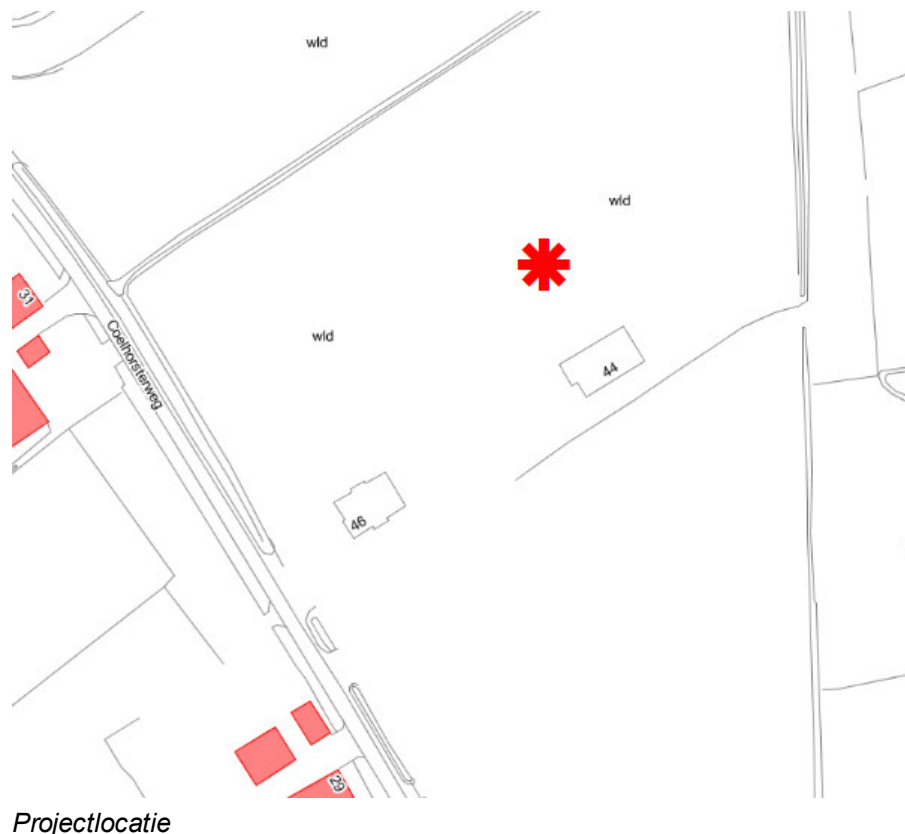
Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Bestemmingsplan Buitengebied West	6
1.4 Doelstelling	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Bodem	11
3.3 Flora en fauna	11
3.4 Geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid	12
3.5 Conventionele Explosieven	12
3.6 Water	13
3.7 Archeologie	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	15
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	15
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van de ontwikkeling van een nieuw landgoed gecombineerd met een ruimte-voor-ruimte regeling aan de Coelhorsterweg in Hoogland West, heeft initiatiefnemer een planvoorstel ingediend. Dit voorstel betreft de bouw van ruimte-voor-ruimte woning met daarbij een (afgerasterde) droogloop voor paarden op het perceel Coelhorsterweg 44.



Projectlocatie

De aanleg van de droogloop voor paarden is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West'. De bestemming ter plaatse van de droogloop is 'Overig - Landgoed'. Op de beoogde locatie zijn geen bouwwerken toegelaten. Met een Wabo projectbesluit kan voor deze ontwikkeling worden afgeweken van het geldende bestemmingplan 'Amersfoort Oost'.

1.2 Projectgebied

Het perceel Coelhorsterweg 44 ligt in het plangebied 'Buitengebied West'. Dit is het agrarisch gebied ten westen van Amersfoort dat ook wel Hoogland West genoemd wordt.



Projectlocatie in Hoogland West

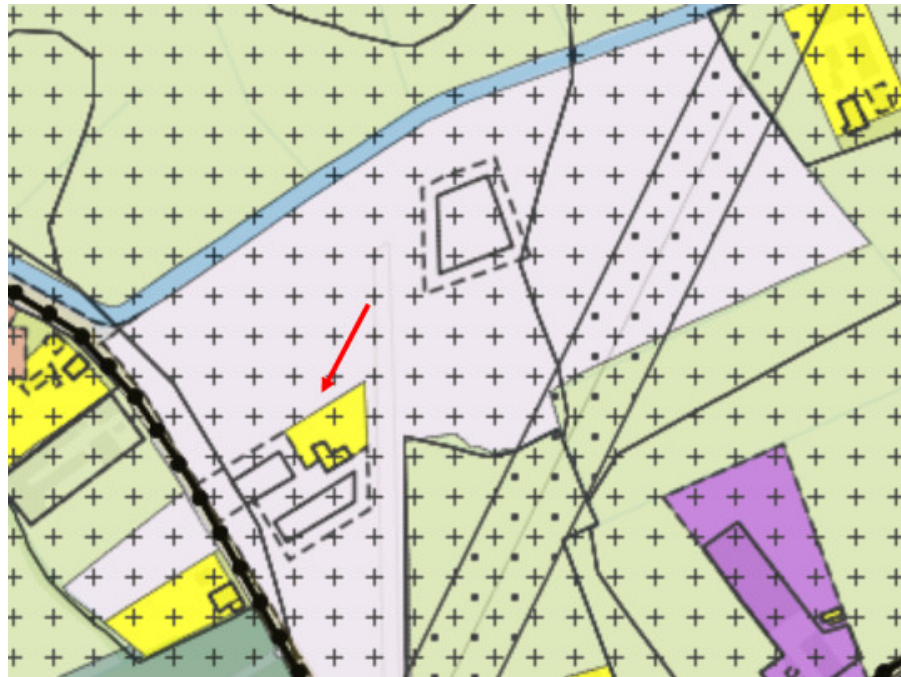
Het perceel maakt onderdeel uit van het hoevelandschap van Coelhorst, een landschap waar veel beplanting voorkomt in de vorm van houtwallen, boomsingels en enkele loofhoutsingels. Het landschap in dit gebied verkleurt van puur agrarisch naar agrarisch met recreatieve functies. Ook laat het bestemmingsplan een landgoedontwikkeling toe in dit gebied. Van deze laatste ontwikkeling maakt voorliggend project onderdeel uit. De woning Coelhorsterweg 44 is weliswaar een ruimte-voor-ruimte woning, maar deze staat in directe samenhang met het in ontwikkeling zijnde landgoed. De droogloop voor paarden is geprojecteerd op grond met de bestemming 'Overige - Landgoed'.



Gebied nieuwe landgoed

1.3 Bestemmingsplan Buitengebied West

De aanleg van de paarden droogloop met de bouw van de bijbehorende omheining, is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied West. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Amersfoort.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied West

Ter plaatse van de droogloop voor paarden geldt de bestemming 'Overig - Landgoed'. Binnen deze bestemming is een aanduiding 'erf' opgenomen waar binnen andere bouwwerken mogen worden opgericht. De droogloop voor paarden is buiten deze aanduiding geprojecteerd en daarmee in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan de aanleg van deze voorziening betekent dat er een besluit nodig is waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3°).

1.4 Doelstelling

Er kan medewerking worden verleend aan de aanleg van de gewenste droogloop voor paarden, mits dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat deze voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Coelhorsterweg was tot het moment van de landgoedontwikkeling een onbebouwd stuk weiland dat onderdeel uitmaakt van het hoevelandschap Coelhorst. De aanwezige weilanden worden in dit gebied gescheiden door houtwallen, boomsingels en sloten op de perceelsranden.



Luchtfoto huidige situatie



Luchtfoto landgoed in ontwikkeling

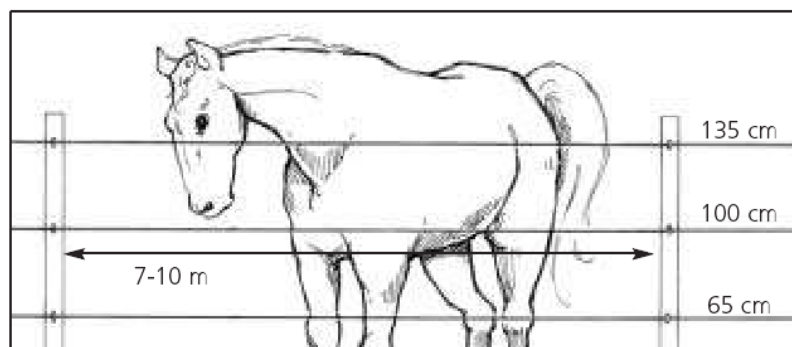
Op de voorgaande foto is te zien waar de landhuizen gebouwd worden en de plek

waarop de droogloop voor paarden zich gaat voegen in het landschap.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Bebouwing

De droogloop voor de paarden wordt afgeschermd door een afrastering bestaande uit houten palen met daartussen een draad. De palen onderling hebben een afstand van circa 7 tot 10 meter. De hoogte van het hekwerk zal circa 1,40 meter bedragen



Draad- en paalafstanden permanente paardenafrastering



Impressie van de te bouwen afrastering

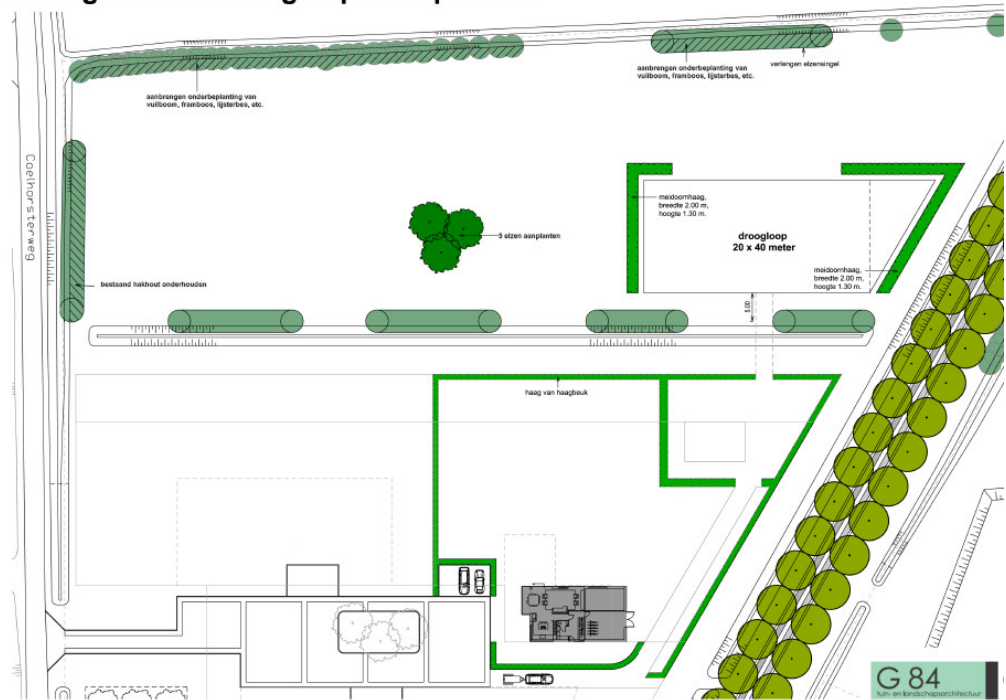
2.2.2 Inrichtingsplan

Een vereiste om de droogloop voor paarden te mogen realiseren is een inrichtingsplan.

Initiatiefnemer heeft daartoe een inrichtingsplan opgesteld. De paarden droogloop wordt afgeschermd met een meidoornhaag met een dikte van circa 2 meter en hoogte van 1,35 meter. Hiermee wordt er voor gezorgd dat de droogloop niet te nadrukkelijk in het landschap aanwezig is. De perceelsranden worden bijgeplakt met onderbeplanting en de bestaande houtranden worden onderhouden. Ook worden er 3 elzen gepland in het weiland.

Het perceel van de woning wordt afgeschermd met een haag van haagbeuk. De droogloop wordt rechtstreeks ontsloten vanaf het perceel van de woning.

Landschappelijke aanpassingen in het kader van de aanleg van een droogloop voor paarden



2.2.3 Conclusie

De voorgestelde droogloop voegt landschappelijke elementen toe aan deze omgeving in de vorm van een boomgroep met onderbeplanting van meidoorn en een meidoornhaag rondom de droogloop. Dit in combinatie met de elzensingels zorgt ervoor dat de droogloop niet opvalt maar opgaat in het landschap, terwijl de streekeigen beplanting bijdraagt aan de variatie en biodiversiteit van dit landschap. Met de goede landschappelijke inpassing van de droogloop en het toevoegen van kwaliteit aan het recreatieve hoevenlandschap kan hieraan meegewerkt worden.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen of het project in de omgeving past zijn verschillende aspecten beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de verschillende relevante omgevingsaspecten bekeken of de ontwikkeling op deze locatie in te passen is.

3.2 Bodem

Volgens het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Deze bodemgesteldheid is met name van belang in het geval er nieuwe hoofdgebouwen worden opgericht. Aangezien hier geen gebouwen worden opgericht maar het gaat om het aanleggen van een afgerasterde droogloop voor paarden, is de kwaliteit van de bodem niet relevant. Een onderzoek is hierom achterwege gelaten.

3.3 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hierin zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet samengevoegd. Met de inwerkingtreding van deze wet is het decentralisatieproces van het natuurbeleid formeel afgerond. Daarmee hebben de provincies de regie over het natuurbeleid in de regio, waarbij ook bevoegdheden van het Rijk naar de provincies zijn overgedragen.

Versterking regionaal natuurbeleid

De decentralisatie van deze verantwoordelijkheden naar provincies geeft provincies meer mogelijkheden hun natuurbeleid vanuit een eigen regionale benadering en in samenspraak met regionale partners te versterken. Goed regionaal ingebed natuurbeleid draagt bij aan het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur. Provincies stellen hiertoe onder meer een eigen provinciale natuurvisie op. In de op grond van de nieuwe wet opgestelde provinciale verordeningen zijn de provinciale regels voor bescherming van gebieden (Natura 2000), dieren en bomen opgenomen.

Extra verantwoordelijkheden provincies

Voor onderdelen van de oude natuurwetgeving, zoals ontheffingen in het kader van schadebestrijding, waren provincies al verantwoordelijk. Deze provinciale verantwoordelijkheden worden uitgebreid met verantwoordelijkheden die tot 1 januari 2017 nog aan het rijk toebehoorde. Dit betreft met name de verlening van vergunningen en ontheffingen in het kader van de bescherming van dieren, planten bij ruimtelijke ingrepen. Voortaan moet bijvoorbeeld ook het kappen van bomen ook bij de provincie worden gemeld en zien zij toe op de uitvoering van de herplantplicht. In beide gevallen worden provincies ook verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. Tot 1 januari lagen al deze verantwoordelijkheden nog bij het Rijk (i.c. de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Faunabeheer en faunaschade

Het faunabeheerplan wordt het centrale plan voor het gehele faunabeheer. Populatiebeheer, schade- en overlastbestrijding en de jacht op de wildsoorten moeten conform het faunabeheerplan wordt uitgevoerd. De provincies stellen in hun verordeningen regels vast waar deze faunabeheerplannen aan dienen te voldoen. Het

faunabeheerplan wordt opgesteld door de faunabeheereenheid. De wet natuurbescherming regelt dat in het bestuur van de faunabeheereenheden ook maatschappelijke organisaties vertegenwoordigd zijn. Provincies hebben hierover afspraken gemaakt met de faunabeheereenheden.

De verlening van tegemoetkomingen voor faunaschade is naar de twaalf afzonderlijke provincies gedecentraliseerd. Tot 1 januari 2017 was hiervoor een zelfstandig bestuursorgaan (het Faunafonds) verantwoordelijk. De provincies hebben met elkaar afgesproken dat zij de uitvoering van deze taak gezamenlijk vorm blijven geven in de gezamenlijke uitvoeringsorganisatie BIJ12.

Voor de projectlocatie was het niet nodig om een natuurtoets uit te voeren nu er geen ingrepen plaatsvinden die effecten voor beschermde soorten zouden kunnen betekenen. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingreep kan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden van Natura 2000 gebied of op gebieden behorend bij het Nederlands Natuurnetwerk.

Aanwezigheid van beschermde planten en dieren is geen belemmering voor het realiseren van een bestemming. Wel dient er door compenserende en/of mitigerende maatregelen rekening te worden gehouden met de soort. Als voorbeeld kan gedacht worden aan het vergroenen van de omgeving door middel van het planten van extra bomen.

3.4 Geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid

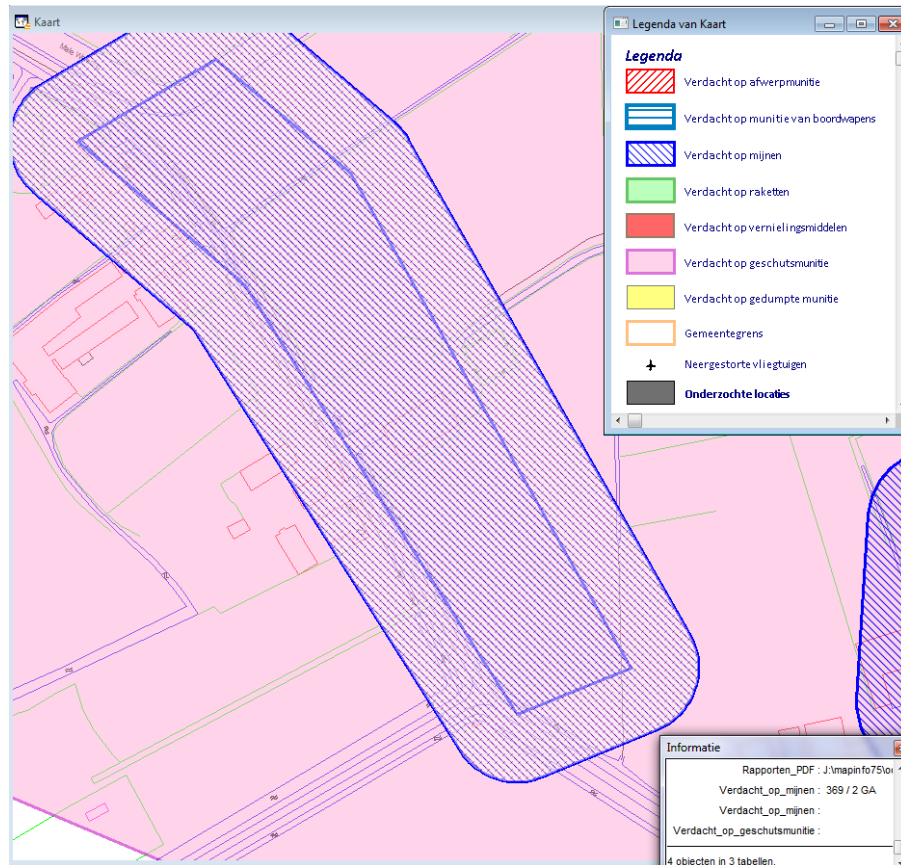
De paardendroogloop wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object, waardoor een akoestisch onderzoek achterwege is gelaten. Verder is het aspect luchtkwaliteit ook niet aan de orde, nu dit project niet van invloed is op de luchtkwaliteit.

Wegens het ontbreken van risicovolle bedrijven in de omgeving en transportroutes van gevaarlijke stoffen, is het aspect externe veiligheid hier ook niet aan de orde.

3.5 Conventionele Explosieven

De gemeente Amersfoort heeft voor haar gehele beheergebied een Historisch Vooronderzoek laten uitvoeren om in een vroeg stadium belanghebbenden te kunnen informeren over potentiële risico's. Uit dit onderzoek blijkt dat er een verhoogde kans bestaat dat er op locatie mijnen en geschutsmunitie aanwezig is uit WOII. Dit betekent dat bij civieltechnische werkzaamheden een verhoogd risico kan ontstaan voor de Arbo- en/of openbare veiligheid.

Voor dit project zal de opgebrachte laag teelaarde vervangen worden door een waterdoorlatend zandpakket. De oorspronkelijke grond onder de teelaardelaag zal niet geroerd worden. Dit betekent dat de feitelijke werkzaamheden plaatsvinden in de grond die na de oorlog is opgebracht. Geconcludeerd is dan ook dat er geen NGE risico is voor wat betreft deze werkzaamheden en aanvullend onderzoek achterwege kan blijven.



3.6 Water

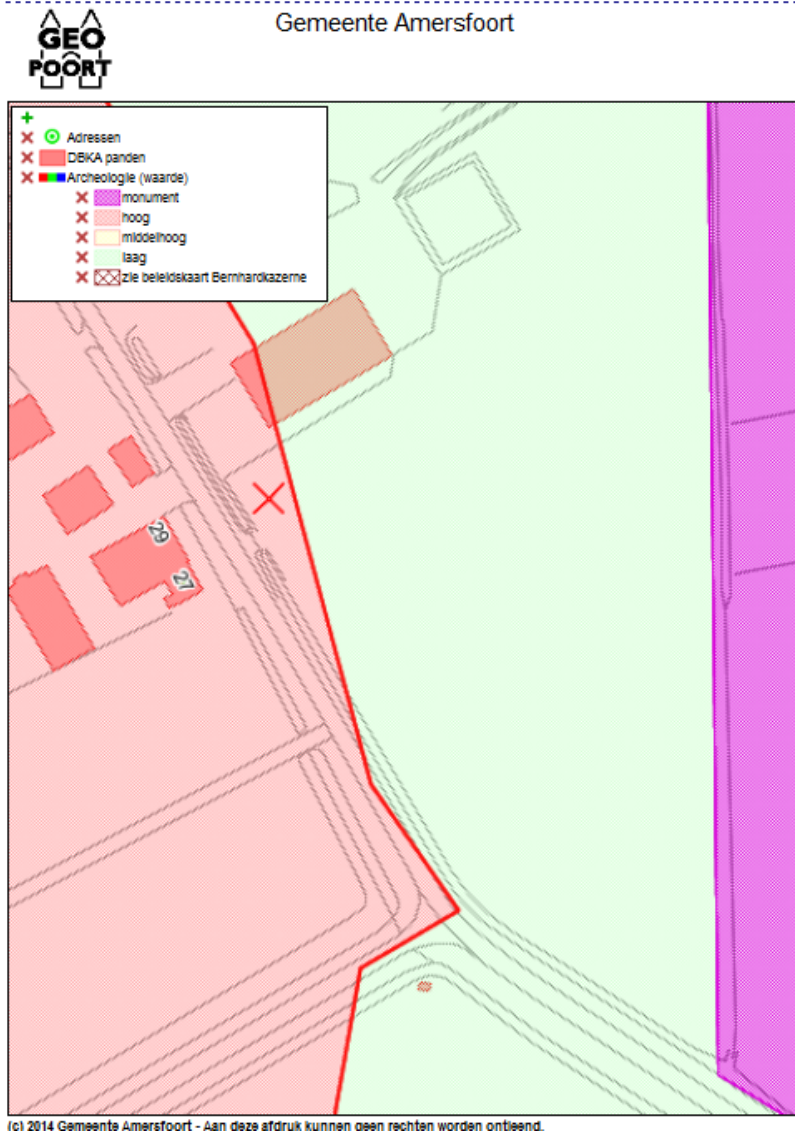
Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen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

Een wateradvies is vereist wanneer er sprake is van een toename van verharding van 1000 m² of meer. Met de realisatie van de droogloop voor paarden op de projectlocatie, is geen sprake van een toename van verharding met meer dan 1000 m². Een formeel advies van de waterbeheerder is daarom niet nodig. Het element water vormt geen belemmering voor het project.

3.7 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (als onderdeel van de Monumentenwet 1988) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) in de Nederlandse wetgeving opgenomen.

In lijn met de archeologiewetgeving is de Amersfoortse ABP-kaart omgezet in een archeologische beleidskaart waar per gebied wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met de archeologie bij het ontwikkelen en uitvoeren van plannen/ bodemverstoringende projecten (28 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad).



Het project ligt in twee verschillende zones met verwachtingswaarde (zie afbeelding):

- Het deel van het projectgebied waar het grootste deel van de aanlegwerkzaamheden staan gepland ligt in een zone met lage archeologisch verwachting (groene zone). Hier geldt een vrijstellingsgrens van 10.000m². Gelet op de geplande omvang van de droogloop van 800m² en de overige aanlegwerkzaamheden (aanbrengen beplanting, planten bomen) wordt deze ondergrens niet overschreden. Archeologisch onderzoek is voor de aanleg van de paardendroogloop en de andere voorgestelde werkzaamheden in deze groene zone niet noodzakelijk.
- Een strook van circa 20 meter parallel aan de Coelhorsterweg is een zone met hoge archeologische verwachting (oranje zone). Hier geldt een vrijstellingsgrens van 100m². Zodra de in deze zone geplande werkzaamheden deze grens overschrijden is vooraf archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het is aan te raden er voor te zorgen dat dit niet nodig is.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen voor grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het voorliggende project is geen aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet van toepassing.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project in beginsel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de ontwikkelaar aan de gemeente vergoed. Het project is hiermee 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 aanleg van de afgerasterde droogloop voor paarden zijn echter geen belangen van andere gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk betrokken. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

4.2.2 Betrokkenheid buurtbewoners

De initiatiefnemer heeft de plannen voor de droogloop voor de paarden bij alle buurtbewoners getoond. Naar aanleiding van een van de afspraken is de geplande boomgroep verplaatst op het perceel. Daarmee kunnen alle betrokkenen instemmen met dit project.

4.2.3 Terinzagelegging

Deze ruimtelijke onderbouwing ligt samen met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende een periode van 6 weken voor iedereen ter inzage, zoals dit is voorgeschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht. Er is gedurende deze termijn gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt. De resultaten worden bij besluitvorming in deze onderbouwing opgenomen.



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