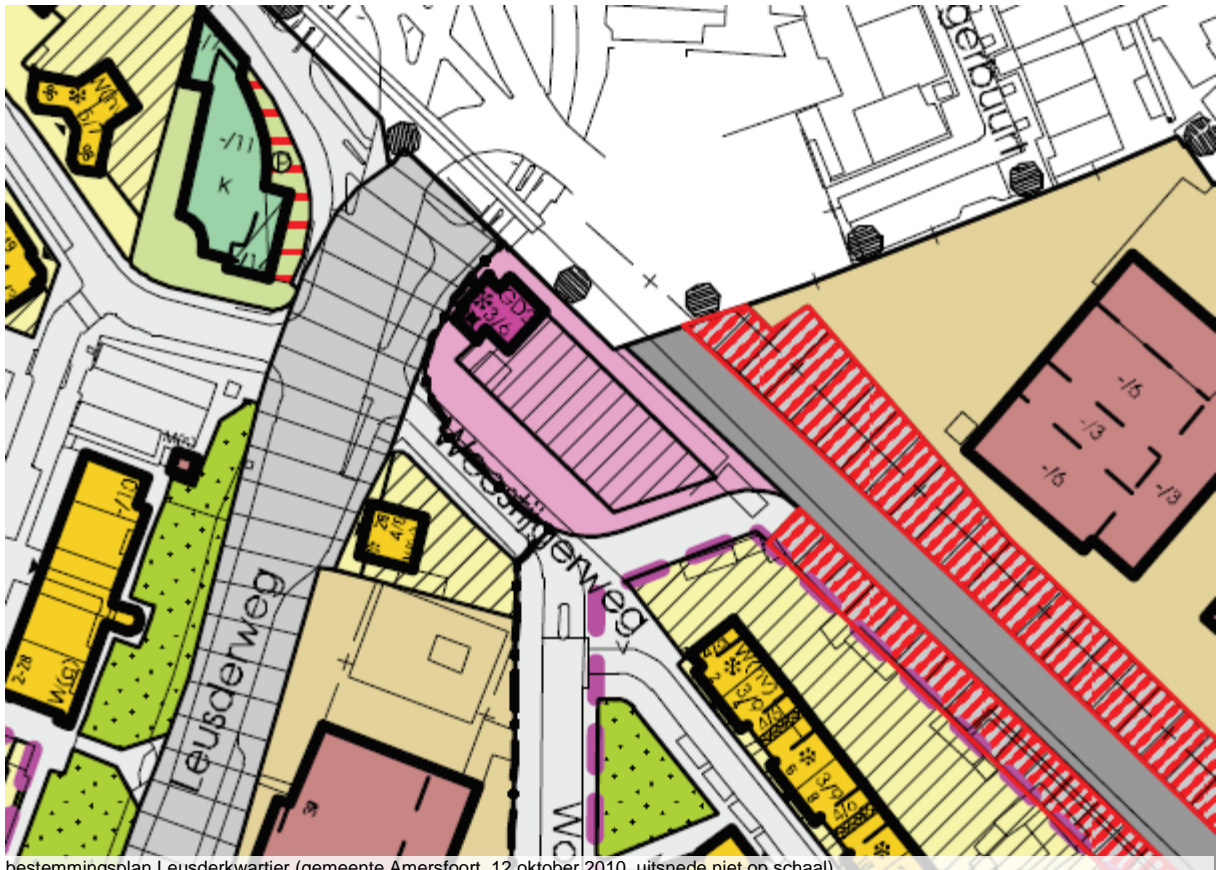


## Onderbouwing Spoorhuisje aan de Woestijgerweg / Leusderweg 26

### Ruimtelijke onderbouwing

#### aanleiding

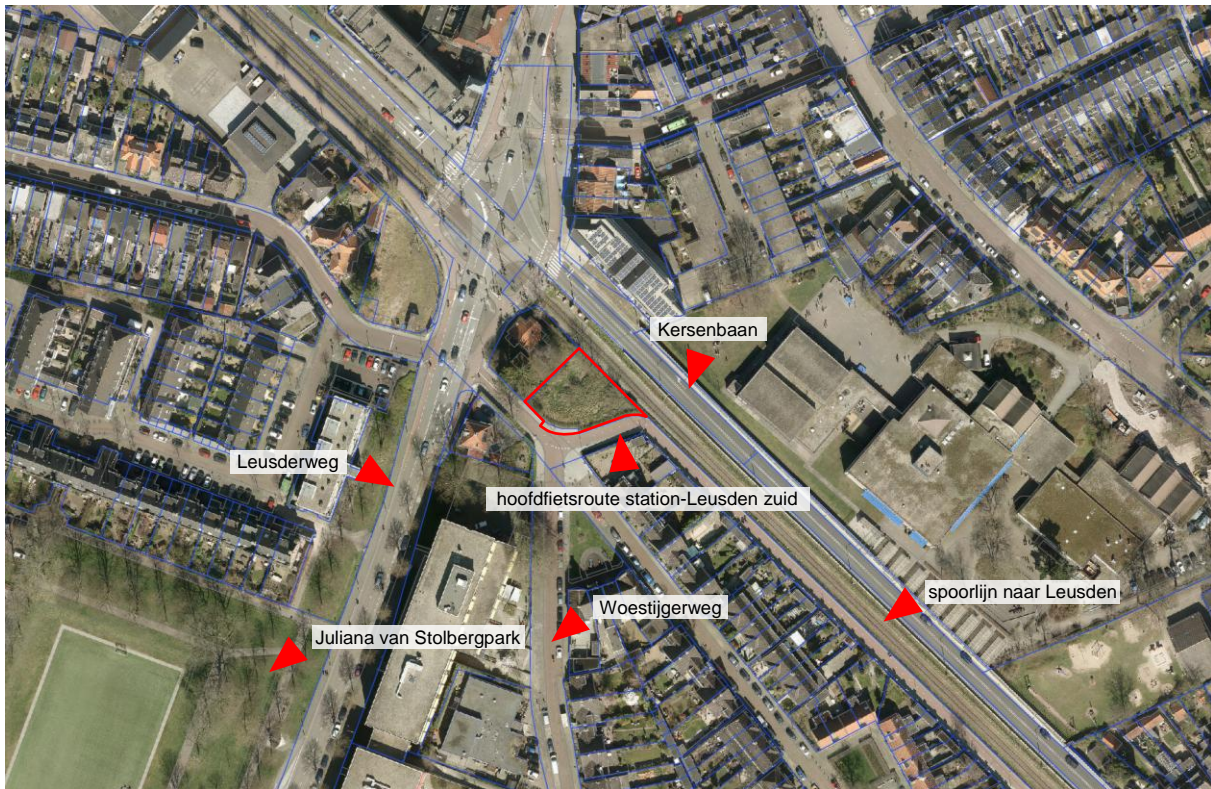
De gemeente Amersfoort heeft een perceel aan de Woestijgerweg in bezit dat zij graag aan de markt wil aanbieden als bouwgrond voor een bescheiden vrijstaande eengezinswoning. De huidige bestemming van de locatie is 'gemengde doeleinden -2' en dateert nog uit de tijd, dat de locatie als wachtpost voor het spoor in gebruik was. In deze bestemming is een flinke bouwmogelijkheid voor de uitbreiding van het aanwezige spoorwachtershuis opgenomen.



bestemmingsplan Leusderkwartier (gemeente Amersfoort, 12 oktober 2010, uitsnede niet op schaal)



zicht op de locatie vanaf de Kersenbaan



Het perceel maakt deel uit van een voormalige werklocatie van de Nederlandse Spoorwegen. De locatie is in onbruik geraakt. Aan de Leusderweg is de voormalige dienstwoning van de spoorwachter behouden gebleven. Het huis wordt op dit moment bewoond, het bijbehorend perceel wordt als tuin gebruikt. Het andere deel van het perceel, gelegen aan de Woestijgerweg wordt op dit moment niet gebruikt. Vooral langs het spoor heeft zich een strook met opgaande vegetatie kunnen ontwikkelen, die samen met de opgaande beplanting van de tuin bij het voormalige spoorwachtershuis een weelderige oase in de versteende omgeving van de Kersenbaan en de spoorwegovergang vormt. Langs de locatie loopt een hoofdfietsroute, die - evenwijdig aan het Kersenbaantracé vanaf het station Amersfoort centraal naar het zuid(oosten) loopt.

#### *het perceel*

De gemeente is voornemens het perceel voor zelfbouw aan te bieden, waarbij het schetsontwerp van OOKarchitecten van 3 februari 2017 (bijlage bij toelichting) als kaderstellend wordt beschouwd. Dit schetsontwerp verbeeld tevens de beeldkwaliteitscriteria, die de gemeente aan de bouwkundige invulling van deze locatie stelt. Daarnaast wordt met de koper nadere eisen t.a.v. de terreininrichting (bijlage bij toelichting) vastgelegd, om de weelderig groene uitstraling van het ensemble te waarborgen.

#### *het gebouw*

Het te realiseren gebouw betreft een stenen, anderhalf laags woongebouw met een samengestelde kap, naar keuze met een inpandige dubbele garage.

#### *de buitenruimte*

Met betrekking tot de buitenruimte treft de gemeente nadere afspraken met de koper, dat er hoofdzakelijk een groene erfscheiding aangelegd wordt op/langs de grens met het ten westen gelegen kavel en dat er een minimaal 3m brede groenstrook met opgaande beplanting langs het spoor aangelegd wordt, waarbij de huidige begroeiing geïntegreerd kan worden.

### *verkeersafwikkeling*

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Woestijgerweg. Op eigen terrein worden er minimaal 2 opstelplekken voor personenauto's naast elkaar tussen de voorgevelrooilijn en de erfgrans aangelegd. Ter plaatse van de inrit bevindt zich tevens de toegang naar de voordeur.

### *advies*

De locatie ligt midden in een gemengd, stedelijk woongebied en is goed ontsloten. Het tussentijds opgekomen groen vertegenwoordigt - ondanks de verzachtende bijdrage aan het beeld van de Kersenbaan ter plaatse van de spoorwegovergang - geen bijzondere ecologische waarde. Voldoende openbare buitenruimte is er op steenworp afstand in de vorm van het Juliana van Stolberg park aanwezig. In maat en schaal gepaste bebouwing is dan ook een logische en economisch verantwoorde invulling voor dit kavel.

Om dit te waarborgen heeft de gemeente een schetsontwerp laten opstellen, die de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten verbeeld. Dit schetsontwerp wordt als bijlage onderdeel van het bestemmingsplan.

Door de locatie met de nagestreefde hoogwaardige woningbouw in te vullen, wordt bijgedragen aan een verbetering van het stedelijke verschijningsbeeld ter plaatse, daarnaast draagt de toegevoegde bebouwing ook bij aan de sociale veiligheid van de aanliggende fietsroute.

### ***Vigerende bestemming***

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Leusderkwartier 2008. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden – categorie 2'. Binnen deze bestemming is op de begane grond toegestaan: maatschappelijke doeleinden, administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening, bedrijven (categorie 1) en detailhandel. Op de verdieping is wonen toegestaan.

### ***Milieu***

#### Geluid:

In opdracht van gemeente Amersfoort heeft Alcedo een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd voor de verbouwing van de spoorwachterswoning gelegen aan de Leusderweg 26 en Gerard Doustraat 43 en de realisatie van een nieuwe woning aan het perceel Leusderweg 26 te Amersfoort d.d. 16 februari 2016. Onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Kersenbaan, Leusderweg, Everard Meysterweg – Gasthuislaan en Vermeerstraat en railverkeerslawaai afkomstig van de Ponlijn. In tabel 2 is een overzichtstabel opgenomen.



Tabel 2: Aan te vragen hogere grenswaarden (maatgevende gevel per bron)

puntnr	Adres	Hoogte [meter]	Aan te vragen hogere grenswaarde [dB]	Soort geluid	Bron	Gecumuleerde geluidsbelasting $L_{cum}$ exclusief correctie art. 110g Wgh [dB]
101_A	Leusderweg 26 bestaande woning	1,5	55	wegverkeerslawaai	Kersenbaan	61
101_B		4,0	56	wegverkeerslawaai	Kersenbaan	62
108_A		1,5	58	wegverkeerslawaai	Leusderweg	64
108_B		4,0	58	wegverkeerslawaai	Leusderweg	65
201_A	Leusderweg 26 nieuwe woning	1,5	51	wegverkeerslawaai	Kersenbaan	58
201_B		4,5	53	wegverkeerslawaai	Kersenbaan	59
205_A		1,5	49	wegverkeerslawaai	Leusderweg	54
205_B		4,5	51	wegverkeerslawaai	Leusderweg	56
004_A	Gerard Doustraat 43	1,5	55	wegverkeerslawaai	Meysterweg-Gasthuislaan	61
004_B		4,0	56	wegverkeerslawaai	Meysterweg-Gasthuislaan	62
002_A		1,5	50	wegverkeerslawaai	Vermeerstraat	61
002_B		4,0	51	wegverkeerslawaai	Vermeerstraat	62
001_A		1,5	57	railverkeerslawaai	Ponlijn	59
001_B		4,0	57	railverkeerslawaai	Ponlijn	60

Bij het aanvragen van een hogere waarde moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de Geluidsnota van de gemeente Amersfoort (zie [www.amersfoort.nl/geluid](http://www.amersfoort.nl/geluid)).

Lucht: geen probleem. Niet In Betekenende Mate.

Externe veiligheid: geen probleem. Over de Ponlijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

Bodem: Er is een verkennend bodemonderzoek verricht door Milieutechniek ZVS Eemnes B.V. volgens de NEN 5740 en NEN 5707 d.d. 11 juni 2015. Onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie is dat de ondergrond niet verontreinigd is bevonden. Ook in het grondwater zijn geen verdachte stoffen aangetroffen.

Aanbeveling is dat indien in de nabije toekomst bij eventuele ontwikkeling grond vrijkomt, welke niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, de grond dient te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker. Vanuit bodem geen bezwaar. WKO (warmte koude opslag) mogelijk in dit gebied. Voorliggend onderzoeksrapport wordt overigens bij de verkoopakte van de grond gevoegd.

Flora en fauna:

Als er sloopwerkzaamheden plaatsvinden of bomen worden gekapt moet voor uitvoering gecontroleerd worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn.

In de stedelijke stenige omgeving zijn een aantal soorten te verwachten die bij bouw en/of verbouw in het geding kunnen zijn. Het gaat daarbij om:

- Vleermuizen die een gebouw of spouwmuur gebruiken als verblijfplaats
- Vogels met een nest dat jaarrond is beschermd. Dit zijn o.a. huismus en gierzwaluw.

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 het in metselen van neststenen in de nieuwbouw.

Naast wat er moet vanuit de wet zijn er aan en in gebouwen allerlei mogelijkheden om wat voor natuur te doen. Op de website van de gemeente Amersfoort zijn voorbeelden te vinden van bv inbouwen van vleermuisverblijven, het in metselen van gierzwaluwstenen en/of het vergroenen van

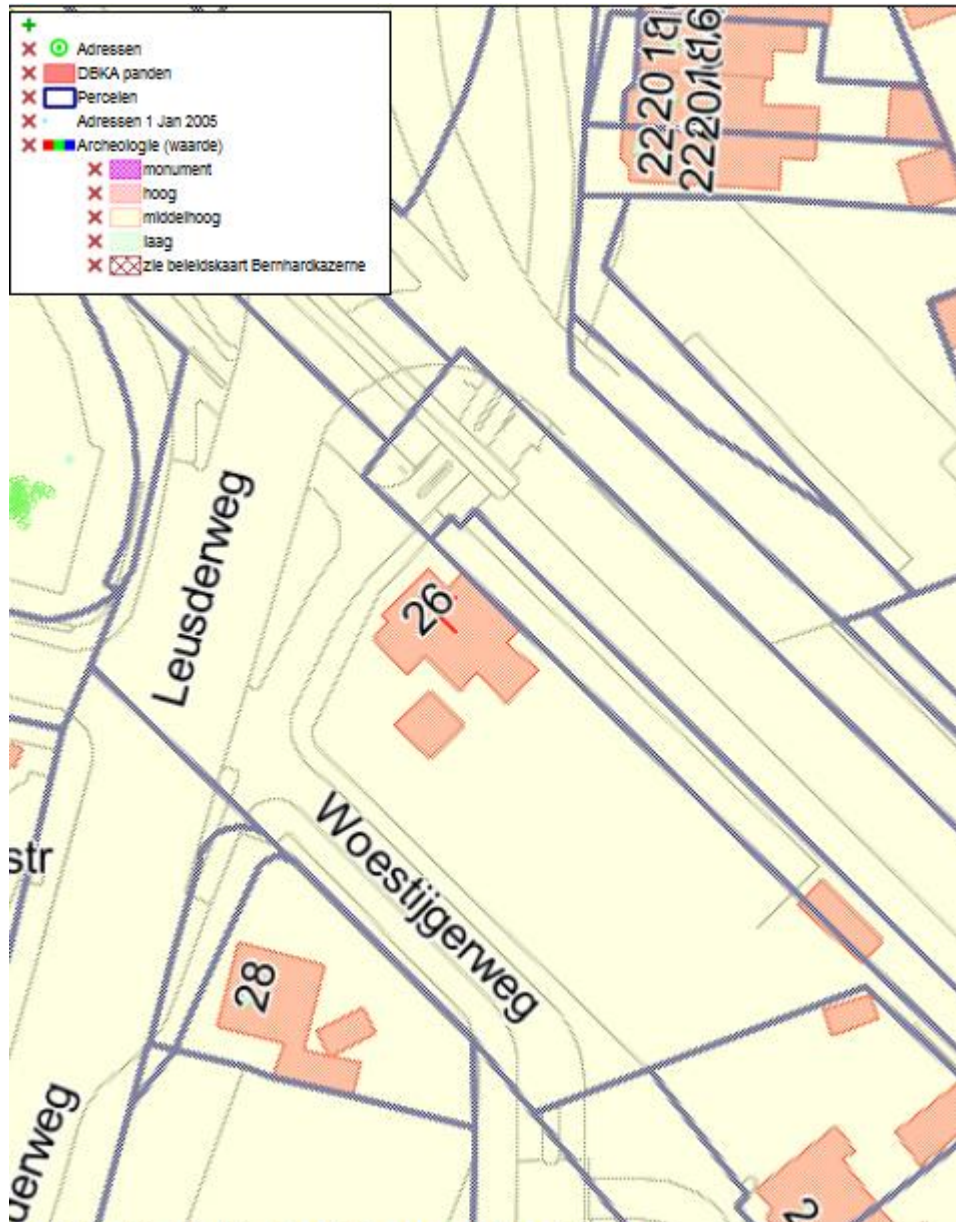
# 5631328 d.d. 20 oktober 2017

de omgeving van een gebouw. Zie hiervoor [www.amersfoort.nl/groenestad](http://www.amersfoort.nl/groenestad) onder het kopje “wat kunt u zelf doen voor de groene stad?”

#### Duurzaam bouwen:

Wij adviseren u graag over duurzaam bouwen en de mogelijkheden voor energiebesparing. U kunt contact opnemen als u prijs stelt op een gesprek.

Middelhoge archeologische verwachting: Bij plangebieden > 500 m<sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden > 30 cm. – Mv is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.



c) 2014 Gemeente Amersfoort - Aan deze afdruk kunnen geen rechten worden ontleend.

#### *Verdacht op gedumpte en geschutmunitie.*

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 gedumpte en geschutmunitie aanwezig zijn uit WOII. Dit betekent dat bij civieltechnische werkzaamheden een

verhoogd risico kan ontstaan voor de Arbo- en/of Openbare veiligheid. Om te bepalen waar een verhoogd risico ontstaat, is het nodig om een Projectgebonden Risico Analyse (PRA) te laten uitvoeren. Een PRA wordt uitgevoerd door een gecertificeerd opsporingsbedrijf en wijst uit welke werkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd op deze locatie en of er vervolgonderzoek nodig is. Ook dit vervolgotraject mag alleen door een gecertificeerd opsporingsbedrijf uitgevoerd worden.

Kosten voor PRA en vervolgonderzoek komen voor rekening van de opdrachtgever. Initiatiefnemer biedt de PRA rapportage ter kennisname aan de gemeente Amersfoort aan. Dit gebeurt digitaal waarbij kaartmateriaal zal worden aangeboden in een gangbaar formaat (Map info of Shapefiles), gebruikmakend van het RD stelsel.

